

Goed wonen in Valkenswaard

Woonvisie 2023-2027

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe actuele woonvisie voor Valkenswaard

De woonvisie van de gemeente Valkenswaard is aan actualisatie toe. De termijn van de vigerende stukken loopt af en – belangrijker nog – de woningmarkt is in de tussentijd sterk veranderd. Ten tijde van vaststelling van de vorige woonvisie in 2014 bevond de markt zich nog in de naweeën van de crisis en was de woningmarkt ontspannen. Zo anders is het beeld nu: de afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen en in 2022 nam de hypotheekrente fors toe en lijkt die nu op hoger niveau te stabiliseren. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd zien we hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een lichte prijsdaling op dit moment ook nog mogelijk. Daarnaast verandert er het nodig in wet- en regelgeving vanuit het Rijk. Denk aan we wet Betaalbare huur en de wet Versterking regie volkshuisvesting, die overigens nog moeten worden vastgesteld. In ieder geval is het evident dat gezien alle ontwikkelingen een nieuwe actuele visie op het wonen in Valkenswaard noodzakelijk is.

De bevolkingssamenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijsd en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd even goed aan op deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven. Facilitering vanuit de gemeente kan helpen om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo 'goed wonen voor iedereen' te realiseren. Dit betekent niet alleen aantrekkelijke nieuwbouw, maar ook de nodige aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

Woningbehoefteonderzoek onderliggend aan woonvisie

Het veranderende woonlandschap is voorafgaand aan het schrijven van deze woonvisie in beeld gebracht in een regionaal woningbehoefteonderzoek. Hierin komen zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod. Deze trends en ontwikkelingen uit dit onderzoek vormen input voor deze nieuwe woonvisie van 2023 tot en met 2027. De belangrijkste resultaten leest u in bijlage C.

1.2 Onder invloed van overheidssturing verandert er veel

Onze woonvisie houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op alle niveaus gebeurt er veel. De sterkere overheidssturing wordt ingegeven door de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse zaken. Zo is er op landelijk niveau een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, welke onder andere zijn uitwerking kent in de regionale woondeal van de regio Zuidoost-Brabant. Hieronder introduceren we deze kort.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *"Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden"*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid. Wanneer van toepassing benoemen we de effecten in deze woonvisie.

Regionale woondeal en ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Mede daardoor

groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte en lange termijn ook om investeringen in extra woningen. Door middel van de regionale woondeal (tot en met 2030) en ontwikkelstrategie (tot 2040) wordt hier op regionaal niveau vorm aan gegeven. Voor de periode na 2030 zetten we voor Valkenswaard in op lichte groei.

De regionale woondeal voor Zuidoost-Brabant is in maart 2023 ondertekend door het Rijk, provincie en betrokken gemeenten, waterschappen en corporaties. Het geeft de woningbouwopgave voor de regio van 2022 tot en met 2030 weer. Deze woondeal is een uitwerking van het landelijke plan om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. De regio zet zich in om samen met corporaties en marktpartijen minimaal 45.135 woningen daarvan te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard bedraagt de nieuwbouwopgave 1.085 woningen, waarvan 1.010 netto aan de voorraad toegevoegd dienen te worden. Twee derde daarvan dient toegevoegd te worden in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Het gaat 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

Verder zijn ook versnellings- en betaalbaarheidsafspraken gemaakt die verderop in deze woonvisie worden toegelicht.

Beleid vindt doorwerking in gemeentelijke woonvisie

De landelijke wet- en regelgeving vindt doorwerking in de gemeentelijke woonvisie. Uitvoering geven hieraan vraagt om een regierol van de gemeente. Daar komt nu ook de Nationale Woon- en Bouwagenda bij, met regionale prestatieafspraken over toe te voegen woningaantallen en afspraken over percentages betaalbaarheid. Woningbouw vindt vanuit oogpunt van het Rijk en provincie vooral in stedelijke gebieden plaats. De potentie voor Valkenswaard is daarmee mede afhankelijk van Eindhoven en de bredere Metropoolregio Eindhoven (MRE). Meer visie op de schaa sprong van de MRE is nodig. Deze schaa sprong gaat gepaard met de groei van ASML en wordt regionaal vertaald in een ontwikkelstrategie. De scope ligt hierbij vooralsnog op 2040.



In bijlage B leest u een uitgebreide toelichting op beleidskaders waar rekening mee is gehouden in deze woonvisie.

Richtinggevende visie als basis voor concrete acties

Deze woonvisie dient als basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma bevat maatregelen en instrumenten die we inzetten om de doelen uit de woonvisie zo goed als mogelijk te realiseren. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen zal het uitvoeringsprogramma tussentijds worden geactualiseerd. Het behalen van de doelen zoals we deze in de woonvisie stellen, is mede afhankelijk van onze samenwerking met woningmarktpartners, waaronder de in de gemeente actieve woningcorporaties Woningbelang en Woonbedrijf en zorgpartijen, waaronder Valkenhof. De bijdrage van de woningcorporaties in het behalen van de ambities wordt vastgesteld in de prestatieafspraken. Deze zijn sinds invoering van de Woningwet verplicht geworden. Een actuele en vastgestelde woonvisie is benodigd om deze afspraken te kunnen maken.

1.3 Leeswijzer

We behandelen in deze woonvisie verschillende thema's waarin wij voor ons als gemeente een rol zien.

Dit doen we aan de hand van de volgende hoofdstukken:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 2)
- Wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3)
- Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad (hoofdstuk 4)
- Goed wonen voor iedereen (hoofdstuk 5)
- Bijlage A: uitvoeringsprogramma
- Bijlage B: beleidskaders
- Bijlage C: woningbehoefteonderzoek

2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige situatie: in Valkenswaard zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk. De keuzeruimte op de woningmarkt wordt steeds beperkter, voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Deze doelgroepen hebben doorgaans een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget beperkt. Het goedkope tot middeldure segment is voor hen vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is nauwelijks vertegenwoordigd in Valkenswaard. Tegelijkertijd zien we door binnen- en buitenlands verhuizingen de bevolking van Valkenswaard toenemen. Dit zet de beschikbaarheid van wonen – met name in het betaalbare segment – verder onder druk.

Doel: als gemeente hebben we een belangrijke rol in het aanpakken van deze problemen. Dit kunnen we doen door stimuleren van nieuwbouw van betaalbare woningen en het beter beschikbaar maken van goedkope woningen in de bestaande woningvoorraad. In dit hoofdstuk lichten we de problematiek verder toe en benoemen we onze visie om doelgroepen te helpen die op dit moment in de knel zitten.

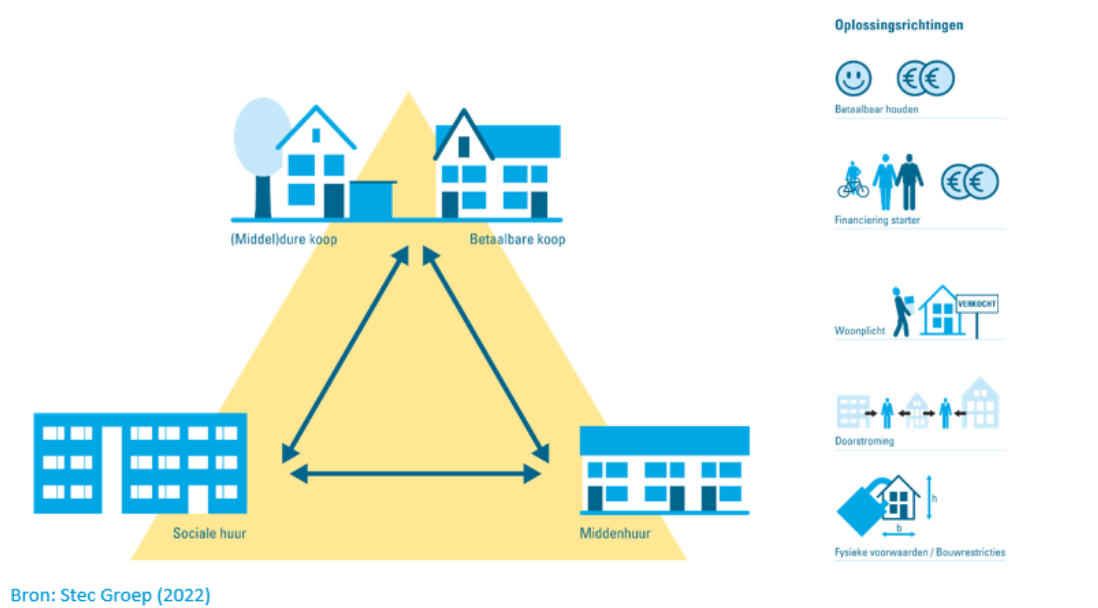
Doorstroming in de gouden driehoek van de VOLKSHUISVESTING (1)

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is dit de afgelopen jaren nog moeilijker geworden, voor met name starters (samenhangend met regels rondom hypotheekverlening, en ondanks de lage rente). Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 45.000 en € 60.000) zitten klem en outsiders komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We focussen hier op de gouden driehoek van de volkshuisvesting. In onderstaand figuur is de gouden driehoek weergegeven.

Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van woningen met een sociale huur naar een koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor veel huishoudens niet te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 808 tot € 1.100) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.

Middenhuur zal voor veel (jonge) huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld. Andersom geldt dit ook steeds vaker voor senioren. Zij willen dan de stap maken van een koopwoning naar een (permanente) huurwoning, maar komen niet (altijd) in aanmerking voor sociale huur.

DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE VOLKSHUISVESTING (2)



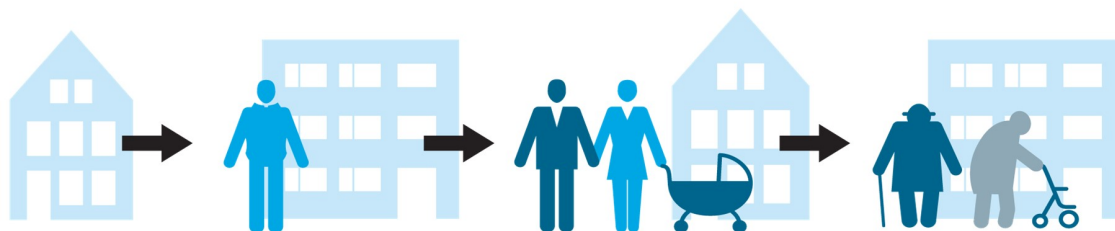
2.1 We zetten gericht in op doorstroming om woningen in de gouden driehoek beschikbaar te maken voor starters

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen in de gouden driehoek (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Doorstroming van ouderen in een reguliere grondgebonden woning naar aantrekkelijke nultredenwoningen kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien.

We maken nieuwbouw aantrekkelijk voor ouderen: levensloopbestendig en dichtbij voorzieningen

We zetten op het bouwen voor doorstroming. Dit betekent dat we levensloopbestendig bouwen en daarnaast zorgen voor de juiste (zorg)voorzieningen in de buurt. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking en vergroten we elders de kansen op de woningmarkt voor andere woningzoekenden in Valkenswaard. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geven we ook deels voorrang aan ouderen die doorstromen uit een woning in het bezit van Woningbelang.

Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisbewegingen betekenen. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



We ondersteunen en stimuleren ouderen die willen verhuizen

We signaleren dat veel ouderen de stap naar een levensloopgeschikte woning niet maken, ook wanneer hun huidige woning niet meer aan hun wensen voldoet. Een belangrijke reden hiervoor is dat zij opzien tegen het verhuizen. Daarom zetten we nadrukkelijk in op het beter faciliteren van deze doorstroming met de hulp van wooncoaches. Op dit moment maakt woningcorporatie Woningbelang hier al gebruik van. In dit traject zijn circa 1.000 65-plus huishoudens aangeschreven die in een reguliere eengezinswo-

ning van Woningbelang wonen. Zo'n 200 van hen gaven aan te willen verhuizen. Woningbelang hielp hen vervolgens met het inschrijven op vrijkomend woningaanbod. Ook kregen zij op een aantal nultredenwoningen voorrang op overige woningzoekenden. In 2022 is daardoor 65% van de nultredenwoningen van Woningbelang verhuurd aan een doorstromer. Ook ouderen in de particuliere sector willen we de komende jaren verder ondersteunen om te kunnen doorstromen door middel van wooncoaches.

We onderzoeken daarnaast de mogelijkheid om andere vormen van stimulering in te zetten voor ouderen. Denk aan het inzetten van een doorstroomcoach tot financiële vormen van stimulering. We zoeken hierin de samenwerking met de woningcorporaties en zorgpartijen.

Door bovenstaande maatregelen zorgen we ervoor dat meer ouderen op een plek wonen waar ze fijn zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd betaalbare bestaande woningen in de gouden driehoek (koop en huur) worden vrijgespeeld voor bijvoorbeeld starters of gezinnen.

2.2 We sturen op realisatie van meer betaalbare koopwoningen

De sterk gestegen huizenprijzen, aangescherpte hypotheekkosten en stijgende hypotheekrente zorgen ervoor dat het voor steeds meer starters moeilijker is om een woning te kopen. Financiële hulp van ouders is voor hen lang niet altijd mogelijk (en wenselijk). Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep. Dit vereist realisatie van betaalbare koopwoningen, aanvullend op het op gang brengen van doorstroming.

We zetten in op een gedifferentieerd betaalbaar koopprogramma

We zetten daarom in op het bijbouwen van betaalbare (marktconforme) koopwoningen via verschillende wegen, zowel voor starters als ouderen. Voorbeelden zijn kleinere woningen in een laag prijssegment (zoals tiny houses), betaalbare conceptbouw, XS-woningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en alternatieve concepten in het betaalbare segment zijn hiervan voorbeelden. Een gedifferentieerd (koop)programma is noodzakelijk om onder andere starters betere kansen te bieden op de woningmarkt.

Voor nieuwe starterswoningen streven we er naar dat deze gerealiseerd worden voor € 285.000. We richten ons niet alleen op dit segment. Ook in het segment tot € 355.000 (grens voor betaalbare koopwoningen) zien we namelijk krapte op de woningmarkt en voelen we de noodzaak meer kansen te bieden. We sluiten hiermee aan op de afspraken die we in de regionale woondeal hebben gemaakt. Dit betekent dat we minimaal twee derde betaalbare nieuwbouw (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) nastreven bij nieuwe woningbouwplannen.

Regionale woondeal als kader voor woningbouwopgave

Samen met het Rijk, provincie en gemeenten, waterschappen en woningcorporaties in de regio Zuidoost-Brabant hebben we een regionale woondeal ondertekend. Met deze deal hopen we het bouwtempo in de regio fors te verhogen om zo het huidige woningtekort aan te kunnen pakken. In heel Nederland wordt er ingezet op het bijbouwen van 900.000 woningen tot en met 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in om hiervan minimaal 45.135 woningen te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard betekent dit een bruto nieuwbouwopgave van 1.085 woningen (minimaal 1.010 woningen netto toevoeging). Met name de behoefte naar betaalbare woningen is fors. Hiertoe rekenen we sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens), middenhuurwoningen (liberalisatiegrens tot € 1.100) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000). Om in die behoefte te kunnen voorzien is in de regiodeal opgenomen dat elke gemeente twee derde van haar nieuwbouwprogramma betaalbaar realiseert. Bestaande uit 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

We ponden bestaande sociale huurwoningen uit om betaalbare koopwoningen toe te voegen

We zien ruimte om in samenwerking met woningcorporaties grondgebonden sociale huurwoningen uit te ponden en vervolgens als betaalbare koopwoning aan te bieden aan starters. Hierdoor kunnen we vanuit de bestaande voorraad het aanbod aan betaalbare koopwoningen vergroten. We maken hierover afspraken met de woningcorporaties en borgen dat woningen met bijvoorbeeld een grote verduurzamingsopgave niet uitgepand worden. Op dit moment bedragen sociale huurwoningen 33% van de totale woningvoorraad in Valkenswaard. We willen graag toewerken naar minimaal 35% sociale huur binnen de woningvoorraad van Valkenswaard. Hiermee voldoen we aan het landelijke streven om de sociale huurwoningvoorraad in Nederland beschikbaar en verspreid te houden en voorzien we in voldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent dat het uitpanden van sociale huurwoningen ook zorgt voor een opgave aan sociale huur in de nieuwbouw. We wisselen een uitgepande sociale huurwoning daarom altijd uit met de opname van extra sociale huurwoningen in het nieuwbouw-programma.

2.3 We zorgen voor een passende en diverse huurwoningvoorraad

We zien mogelijkheden om vanuit de huurwoningmarkt te voorzien in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Dit kan zowel in de sociale huur als middenhuur.

We zetten in op zowel extra sociale huur- als middenhuurwoningen in ons nieuwbouwprogramma

We zetten ons in voor een sociale huurwoningvoorraad van 35% in Valkenswaard. Hiermee voorzien we in voldoende kansen voor urgente doelgroepen, starters en andere huishoudens met een laag inkomen. We waarborgen dit via ons nieuwbouwprogramma: we streven naar 35% in het sociale huursegment. We voldoen hiermee aan de afspraken in de regionale woondeal die uitgaat van een minimale sociale huurwoningvoorraad van 30% van de totale woningvoorraad. Dit percentage geldt voor het gehele programma en enkel voor nieuwe projecten. Op projectniveau is een hoger of lager percentage dus denkbaar. Zo streven we voor projecten, anders dan van woningcorporaties, naar 35% sociale- of middenhuur. We zetten sociale huur specifiek in voor de doelgroepen die dit het meest nodig hebben. Dit betekent dat we sturen op een passende huurprijs voor de doelgroep, maar ook voor de woning die daarvoor wordt aangeboden. Een passende woning is immers meer dan de prijs, het bedienen van doelgroepen staat centraal. Denk naast de prijs aan de juiste omvang van de woning en de omgeving van de woning. In het kader van de woondeal worden criteria hiervoor in regionaal verband verder uitgewerkt. Ook met de in te stellen doelgroepenverordening reguleren we het sociale- en middenhuursegment.

Daarnaast zien we kansen voor middenhuurwoningen. Dit segment kan een vraag vanuit doelgroepen bedienen die nu vaak tussen wal en schip belanden. Ze hebben niet voldoende middelen om een 'reguliere' vrijesectorwoning te kopen of huren, maar hebben ook een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het middenhuursegment biedt in veel gevallen een mooie tussenstap in de wooncarrière van deze huishoudens. Daarnaast is er een groep woningzoekenden die bewust inzet op flexibiliteit en flexwoningen. Bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is dit segment dus een tussenstap. Voor andere doelgroepen zoals migranten in verschillende vormen is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn. Ook zien wij een behoefte aan kleine wooneenheden en gezamenlijk-wonen-projecten (hofjes) en is ons uitgangspunt om dit zowel bij woningcorporaties als projectontwikkelaars onder de aandacht te brengen.

We werken samen met woningcorporaties om dit te bewerkstelligen

In zowel sociale huur als middenhuur is een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties. Samen met hen kunnen we ervoor zorgen dat voldoende woningen in het segment tot € 1.100 per maand worden aangeboden. Bovendien kunnen woningcorporaties de middenhuurwoningen duurzaam beschikbaar houden voor de doelgroep.

Tenzij er zware redenen zijn om af te wijken streven we er bij elk nieuwbouwproject van 10 woningen of meer naar om 35% daarvan te realiseren voor de sociale huur. Het minimale percentage voor sociale huur is 30% van het aantal te bouwen woningen. De woningcorporatie is de preferente partner voor de verhuur en het beheer van deze woningen. Op deze wijze wordt het bij de corporatie gebruikelijke en bij de gemeente gewenste woningwaarderingstelsel gehanteerd. Hierdoor worden zaken als bv de kwaliteit van de woning, de hoogte van de huur, alsmede doelgroepen (zoals statushouders, urgent woningzoekenden, starters e.d.) geborgd. Dit is een harde voorwaarde voor het realiseren van het gehele project en is van toepassing op projecten die gestart zijn sinds het sluiten van de woondeal.

2.4 We zoeken actief naar locaties voor nieuwe woningbouwplannen

De woningbouwambities in de regionale woondeal zijn fors. Het realiseren hiervan is echter nodig om de betaal- en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten en in de toekomstige huishoudensgroei te kunnen voorzien.

We moeten stappen maken op het gebied van betaalbaarheid en het hard maken van plannen

Op dit moment voorzien onze plannen al in de opgave om 1.085 woningen tot en met 2030 te kunnen bouwen. Kwantitatief ligt er een opgave in het hard maken van zachte – nog niet vastgestelde – plannen. Zeker in een context met onder andere stijgende bouwkosten, oplopende rente en het stikstofvraagstuk. Daarnaast zijn er kwalitatief uitdagingen om voldoende betaalbare woningen toe te voegen. In de regionale woondeal is afgesproken dat bestaande lopende projecten gerespecteerd worden. Er zijn in deze plannen immers al afspraken over woningbouwcategorieën gemaakt. Dit betekent wel dat we bij nieuwe plannen (na ondertekening woondeal) extra aandacht moeten besteden aan het toevoegen van betaalbare woningen. De sociale sector krijgt daarom prioriteit bij de ontwikkeling van gemeentelijke gronden. Verder onderzoeken we of we binnen bestaande plannen waar nog geen harde afspraken gemaakt zijn meer nieuwbouw van betaalbare woningen kunnen waarborgen.

We onderzoeken de mogelijkheden van een vereveningsfonds

We zien kansen voor het 'uitwisselen' van betaalbare nieuwbouw tussen woningbouwplannen zodat we flexibiliteit kunnen bieden op locatieniveau en tegelijkertijd borgen dat betaalbaarheid ambities op gemeenteniveau gehaald worden. Niet elk woningbouwplan en iedere locatie is immers even geschikt voor het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Om deze uitwisselbaarheid beter te faciliteren, onderzoeken we de mogelijkheden van een vereveningsfonds. Via een vereveningsfonds kunnen ontwikkelaars van projecten met relatief weinig betaalbare woningen een aandeel compenseren. Deze financiële compensatie kan vervolgens gebruikt worden in plannen met meer betaalbare woningen dan waar de gemeente naar streeft. Vanaf hoeveel woningen dit fonds zou kunnen gelden en hoe hoog de financiële compensatie per woning moet zijn, wordt nader onderzocht.

We hanteren binnenstedelijk een juiste balans tussen verdichting en verhoging

Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af en uitbreiding buiten de bebouwde kom is voorlopig een lastige kwestie. Dit betekent dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Sommige locaties lenen zich uitstekend voor hoogbouw, zodat ook binnenstedelijk het groen behouden kan blijven. Gelet op het structurele tekort op de woningmarkt, zien wij bij sommige nieuwbouwprojecten mogelijkheden om meer woningen aan de woningvoorraad toe te voegen door middel van hoogbouw. Bouwhoogtes tot in ieder geval 10 bouwlagen zijn voor de gemeente vaker bespreekbaar. Op andere locaties behouden we liever het dorpse karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we eerder voor verdichting binnen nader te stellen kaders. Ook vergroening van daken en gevels kan bijdragen aan een juiste balans tussen groen en stenen. We staan voor dit thema in nauw contact met andere beleidsvelden en maken integraal keuzes om de woonkwaliteit in Valkenswaard te behouden.

We hebben de ambitie een uitbreidingslocatie aan te wijzen en verkennen daartoe de mogelijkheden

We kunnen onze nieuwbouwopgave in de toekomst waarschijnlijk niet in het geheel binnenstedelijk oplossen. We hebben daarom de ambitie om op termijn minimaal één grootschalige uitbreidingslocatie aan te wijzen om bij te dragen aan het verkleinen van het woningtekort in Valkenswaard. We verkennen daarvoor welke locaties het meest geschikt zijn. We wegen hierbij opties rond alle kernen mee. Een van de locaties die we willen onderzoeken als mogelijke uitbreidingslocatie is het gebied Hoppenbrouwers. Bij alle uitbreidingslocaties hebben we respect voor natuur en de cultuurhistorische waarden. We sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie en met de eisen en wensen vanuit andere beleidsvelden. Vervolgens zal de raad hierover een besluit nemen. Aanvullend kijken we naar de mogelijkheden van het omzetten van voormalige agrarische bebouwing naar wonen in de kleine gehuchten van de gemeente. Ook solitaire bedrijfslocaties kunnen in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

2.5 We zetten instrumenten in om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten

Via verschillende wegen zijn er voor gemeenten mogelijkheden om met instrumenten de betaal- en beschikbaarheid te vergroten. Dit kan zowel via bestaande bouw als nieuwbouw.

We zorgen voor een betere verdeling van de bestaande betaalbare woningvoorraad

We voeren in ieder geval een huisvestingsverordening in. Hiermee lopen we vooruit op de verplichting hiervan, die waarschijnlijk met de Wet regie op de Volkshuisvesting wordt ingevoerd. Deze wet moet nog worden aangenomen en is door de val van het kabinet onzeker geworden. Deze verplichting zou dan per 2026 kunnen gaan gelden. We vinden het echter hoe dan ook belangrijk met dit instrument aan de slag te gaan. We betrekken hierin in ieder geval een urgentievolgorde op voor de toewijzing van sociale huurwoningen (huisvestingsvergunning). We willen daarnaast onderzoeken of het invoeren van een opkoopbescherming en het met voorrang toewijzen aan eigen inwoners effectieve instrumenten kunnen zijn. Dit moet op basis van een – nader te onderbouwen – schaarstegrondslag (en soms leefbaarheidsgrondslag). Deze instrumenten vereisen extra ambtelijke inzet en capaciteit. Dit wordt meegenomen in een kosten-batenafweging.

We inventariseren instrumenten om nieuwbouw betaalbaarder en beschikbaararder te maken

Ook in de nieuwbouw zien we mogelijkheden om via actiever grondbeleid betaalbare woningen te realiseren. Op dit moment maken we in overeenkomsten met ontwikkelaars al gebruik van de zelfbewoningsplicht voor betaalbare koopwoningen, waardoor deze woningen niet gebruikt kunnen worden voor de verhuur. Daarnaast zien we kansen voor het definiëren van woningbouwcategorieën in een doelgroepenverordening. Deze kunnen vervolgens in het bestemmingsplan van nieuwbouw-ontwikkelingen worden opgenomen.

Op dit moment maken we in overeenkomsten met ontwikkelaars al gebruik van de zelfbewoningsplicht. Het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is dat deze zelfbewoningsplicht geldt voor ten minste 80% van de te realiseren betaalbare koopwoningen tot € 355.000,- met indexatie conform de woondeal. De

duur voor de zelfbewoningsplicht is 5 jaar en geldt voor de eerste bewoners alsmede voor diens rechtsopvolgers. Toepassen van de 'zelfbewoningsplicht' geldt zolang de krapte op de woningmarkt in Valkenswaard is aangetoond.

Daarnaast staan we positief ten opzichte van woningsplitsing tenzij splitsing door regelgeving dan wel de ligging van de woning onmogelijk of ongewenst is. Ook staan we positief tegenover het toepassen van een 'Hospitaregeling' voor zover daarbij wordt aangesloten bij de door de rijksoverheid vastgestelde uitgangspunten¹.

Vooruitkijken naar Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting

Op dit moment is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) nog niet aangenomen. Wanneer en hoe dit precies gebeurt is door de val van het kabinet onzeker. Tegelijkertijd is het een bestendiging van bestaand beleid en afspraken zoals de woondeal. Deze wet heeft als doel het juridisch instrumentarium betreffende het woonbeleid van gemeenten, provincies en het rijk te versterken. Op hoofdlijnen richt de wet zich voor gemeenten op enkele maatschappelijke opgaven:

1. **Regie op aantallen woningen en locaties.** Elke gemeente wordt verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hierin concretiseert het haar woonbeleid met enkele verplichte onderdelen. Dit is vergelijkbaar met de huidige woon(zorg)visie. Gemeenten dienen hiermee aan te sluiten op het programma van de provincie en het Rijk.
2. **Regie op betaalbare woningen.** Gemeenten dienen 2/3^{de} van hun nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Dit is nu al afgesproken in de regionale woondeals, maar dient via deze wet ook daadwerkelijk verplicht te worden.
3. **Versnellen procedures.** De regering wijst categorieën bouwprojecten aan die versneld behandeld worden door de rechter. Voor deze projecten geldt dat er vervolgens maar één gang naar de rechter is, de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak doet en het beroep versneld behandeld wordt.
4. **Verstevigen van lokale prestatieafspraken.** Om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren is ook de inzet van woningcorporaties van groot belang. Dit wetsvoorstel regelt dat gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's hun doorwerking krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
5. **Verstevigen van lokale prestatieafspraken.** Om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren is ook de inzet van woningcorporaties van groot belang. Dit wetsvoorstel regelt dat gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's hun doorwerking krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

3 Wonen, zorg en welzijn

Huidige situatie: in Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt volgens het onderzoek wonen en zorg tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent. Onder andere de toename van het aantal mensen met dementie en de daarbij verwachte enorme toename van kosten van dementiezorg- en ondersteuning vraagt om een gecombineerde aanpak in zowel het fysiek omgeving, de sociale omgeving als zorg.

Doel: de vraag naar geclusterd woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent is zo groot dat hierin nog niet wordt voorzien. We gaan daarom zowel geclusterde woonvormen als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen faciliteren, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend. Voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit is het van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn. Partners als woningcorporaties (Woningbelang en Woonbedrijf), zorgpartijen (o.a. Valkenhof), welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en ouderenbonden hebben we hierbij nodig. We sturen daarbij op het volgende.

3.1 We faciliteren zorg om ouderen geschikt thuis te laten wonen

Steeds meer mensen worden oud in de eigen (zelfstandige) woning. Het landelijk beleid is gericht op langer in een eigen woning wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Hierdoor wonen de meeste zorgbehoevenden in Valkenswaard in een reguliere woning. Zij hebben veranderende

1) <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-hospitakamer-wil-verhuren>

wensen en eisen. Ondanks dat geldt dat het merendeel graag in een gewone woning wil blijven wonen. We faciliteren zorg voor deze ouderen om ze dit ook geschikt te kunnen laten doen.

We faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

De meeste ouderen willen of kunnen niet verhuizen. Huishoudens die in hun eigen woning blijven willen we graag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bij huurders van Woningbelang gebeurt dit al door de regeling 'Comfortabel wonen' waardoor huurders zonder huurverhoging kleine aanpassingen aan hun woningen kunnen verrichten om het gebruiksgemak te vergroten. Ook in de particuliere sector maken we deze aanpassingen mogelijk, waar nodig ondersteund vanuit de Wmo.

We stimuleren ouderen actief om te verhuizen

Een deel van de ouderen wil wel ergens anders wonen, maar ziet op tegen de verhuizing. Deze doelgroep willen we actiever ondersteunen. Woningbelang maakt al gebruik van een doorstroomtraject waarin ouderen goed worden ondersteund bij deze stap. We onderzoeken de mogelijkheid om ouderen in de particuliere huur- en koopsector beter te informeren over de mogelijkheden. Met name de inzet van wooncoaches zien we hierbij als een belangrijk hulpmiddel maar ook andere mogelijkheden verkennen we.

3.2 We maken gebruik van Leefcirkels voor een inclusieve samenleving

We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om (geclusterde) levensloopgeschikte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Dit doen we in samenwerking met maatschappelijke organisaties, waarbij we bestaande en verwachte tweedelingen in de samenleving tegengaan. Waar mogelijk en haalbaar zetten we hiervoor Leefcirkels in. Dit zijn gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Dit betreft niet enkel zorgvoorzieningen. Ook voorzieningen die het welzijn van ouderen en andere inwoners van Valkenswaard vergroten behoren hiertoe. Denk bijvoorbeeld aan buurthuizen of andere ontmoetingsruimten. Samenwerking met onze inwoners (onder andere wijkcommissies en seniorenorganisaties) en maatschappelijke organisaties is hierbij cruciaal.

Aanvullend: tekorten aan zorgpersoneel vraagt om slimme oplossingen

Landelijk nemen de tekorten aan zorgpersoneel toe en naar verwachting zet dit zich in de nabije toekomst door. Ook Valkenhof signaleert dit. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopgeschikte woning wonen. Valkenhof geeft aan dat – gelet op de personeelstekorten in de zorg – de (intensieve) zorg voor een belangrijk deel efficiënter verleend moeten worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten.

3.3 We zetten een pilot op voor zorgwoningen in een geconcentreerd cluster

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopgeschikt), maar ook op de locatie. Denk aan nabijheid van voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten. Maar ook de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen. Flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorïeën is daarbij gewenst. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg. Het is voor mensen met onder anderen GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Daarnaast gaat het ook om mensen die structureel in de eigen woning wonen, maar wel zorg nodig hebben.

Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand. Bij woon-zorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk. Dit om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. Voor een deel van de zorgbehoevenden blijven (bestaande) intramurale zorgvoorzieningen nodig. Zij hebben 24 uur per dag toezicht en zorg nodig is. Het is vanuit efficiëntie-oogpunt belangrijk deze zorg goed te concentreren. Al moet er ruimte blijven voor vernieuwende experimenten.

We zetten daarom in op een goede samenwerking tussen gemeente, Woningbelang en Valkenhof, voor een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. We zetten daarom een pilot op voor het realiseren van een geconcentreerd zorgcluster. In het midden van dit cluster bevinden zich zorgvoorzieningen voor een brede doelgroep en zorgwoningen voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. Zij wonen hier als het echt niet meer anders kan. Hieromheen sturen we op een gezonde mix van intensieve zorgvragers en meer zelfstandige ouderen. Zij kunnen gebruik maken van de dichtbij gelegen zorgvoorzieningen. Daarnaast hopen we hier een fijn leefklimaat te creëren waarin het samen leven en elkaar helpen belangrijk wordt geacht. Op dit moment maken we een locatieafweging voor deze pilot. Hierbij wegen we locaties waar al de nodige zorgvoorzieningen zijn tegen elkaar af. Bij succes van deze pilot overwegen we of deze aanpak ook op andere plekken (bijvoorbeeld op andere locaties die nu worden afgewogen) in Valkenswaard gaan inzetten.

Hiernaast blijven we openstaan voor andere initiatieven die bijdragen aan een goede inrichting van wonen en zorg in de toekomst, in alle kernen binnen de gemeente. Vraag en aanbod moeten zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Dit betekent dat deze initiatieven een aanvulling moeten zijn op het huidige aanbod. Bij nieuwe initiatieven voor wonen en zorg is de wijze waarop zorg voor verschillende zorgzwaarteniveaus wordt aangeboden een aandachtspunt.

4 Toekomstbestendige wijken en woning-voorraad

Huidige situatie: de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit, zo ook in Valkenswaard. Het grootste deel van de woningvoorraad die we nodig hebben over tien jaar staat er nu immers ook al.

Doel: we streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijken en kernen en deze aantrekkelijk maakt voor bestaande en nieuwe inwoners. In dit hoofdstuk lichten we onze visie toe en benoemen we te maken beleidskeuzes.

4.1 We stimuleren en faciliteren verduurzaming van de woningvoorraad

Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Deze opgave beslaat een groot deel van de bestaande voorraad. We doen hiervoor onder andere een beroep op het investeringsvermogen van de woningcorporaties. De afgelopen jaren heeft Woningbelang projectmatig alle woningen aangeschreven die in aanmerking kwamen voor zonnepanelen. Wanneer de huurders toestemden, werden hier zonnepanelen geplaatst. Vanaf nu is afgesproken dat Woningbelang op verzoek van huurders zonnepanelen plaatsen (vraaggestuurd), indien dit verantwoord is. Ook zien we dat Woonbedrijf haar woningbezit verduurzaamt.

Daarnaast faciliteren we als gemeente verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. De gemeente is zelf geen eigenaar van woningen. We richten ons daarom op informeren en stimuleren van eigenaren. We faciliteren actief de mogelijkheden voor woningeigenaren en huurders in de particuliere sector. Dit doen we via het gemeentelijke programma Duurzaamheid. We zetten in lijn met het nationale beleidsprogramma 'versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' in op een gebiedsgerichte en een individuele aanpak.

We werken gebiedsgericht aan de warmtetransitie met een wijkaanpak

Gebiedsgericht is de warmtetransitie met een wijkaanpak van groot belang. We hebben deze wijkaanpak vormgegeven door middel van een Transitievisie Warmte. Tot 2030 streven we er in Valkenswaard naar om ongeveer 20% van de woningen aardgasvrij te maken. We starten met de zogeheten 'Verkenningbuurten'. Deze buurten zijn: Brouwershof, Schepelweijen, De Belleman, een deel van Keersoppebeemden, een deel van Agnetendal, het oude lint in Dommelen en een deel van Hoge Akkers. Voor deze buurten zal medio 2023 worden gestart met het opstellen van een buurtuitvoeringsplan. Hierin staan de haalbaarheid en het betrekken van bewoners, ondernemers en andere lokale partijen centraal en helpen we huishoudens met een laag inkomen voor wie deze transitie lastig te maken is. Zo hopen we deze buurten in 2035 volledig aardgasvrij te kunnen maken. Tegelijkertijd pakken we deze mogelijkheid aan om ook de klimaatadaptiviteit en het groen in de wijk te vergroten. In de periode tot 2050 zetten we daarnaast tevens in op het aardgasvrij maken van de overige buurten. Hierin speelt Woningbelang een belangrijke rol en kunnen we aansluiten op de nationale prestatieafspraken. Hierin staat namelijk dat woningcorporaties voor 2030 een groot deel van hun bezit al aardgasvrij maken.

We stimuleren en faciliteren duurzame nieuwbouw

Het is van belang om bij te dragen aan de doelen van de Nederlandse klimaatwet. De bouwsector levert een grote bijdrage aan broeikasgasemissies en energieverbruik. Bouwprojecten waarin hoofdzakelijk gebruikgemaakt wordt van materialen met een significant lagere broeikasgasuitstoot dan baksteen en beton dienen te worden gestimuleerd. Op de tweede plaats geldt voor projecten waarin processen gebruikt worden om materiaal en energievervalsing te reduceren. Beide voorkeuren zouden geen

bouwkosten verhoging moeten veroorzaken en moeten in een zo vroeg mogelijk stadium bekend zijn bij belanghebbende partijen.

We informeren en faciliteren op individueel niveau

Op individueel niveau kunnen we bewoners van een particuliere huur- of koopwoning helpen met het aanvragen van landelijke subsidies voor isolatie, warmtepompen en zonneboilers en adviseren we over brede financieringsmogelijkheden voor bijvoorbeeld zonnepanelen en elektrisch koken vanuit het Nationaal Warmtefonds. Voor ons als gemeente ligt hier met name een rol in het voldoende informeren en faciliteren van haar bewoners. Dit doen we bijvoorbeeld met het digitaal energieloket. In de sociale huur doen we een beroep op de in Valkenswaard actieve woningcorporaties.

4.2 We faciliteren langer zelfstandig thuis wonen ook in bestaande voorraad

Het aantal oudere huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de landelijke overheid stuurt op het scheiden van wonen en zorg, en het zo lang mogelijk ontvangen van zorg in een zelfstandige woning. Dit hoeft overigens niet de huidige woning te zijn, maar kan ook een geschikte woning zijn waar ouderen op tijd naar toe verhuizen.

Wij verwachten dat het accent hierbij steeds meer verschuift naar de context waarin de woning zich bevindt, bij voorkeur een 'woonleefcirkel' met vitale en minder vitale bewoners. We denken daarom meer vanuit deze woonleefcirkels, waarin ouderen zich prettig voelen, bewoners elkaar ondersteunen in de niet-medische zorg en de medisch noodzakelijke zorg zo efficiënt mogelijk kan worden verleend. Omdat we dit niet alleen met nieuwbouw kunnen realiseren, zullen we zeker ook kansen moeten benutten in de bestaande woningvoorraad die zich rondom de bestaande zorgpunten bevindt. Hiervoor is het noodzakelijk dat ook woningen in de bestaande voorraad beter passen bij de behoefte van oudere huishoudens. Bij bestaande wooncomplexen van woningcorporaties kunnen zij hier via het toewijzingsbeleid op sturen. Echter, ondanks dat we de laatste jaren al fors inzetten op levensloopbestendig wonen (meer dan de helft van de nieuwbouw is nultreden), bestaat een groot deel van de woningvoorraad nog uit reguliere niet-levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen.

We zetten daarom in op voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. De huidige woningvoorraad voorziet onvoldoende in de wensen van deze zorgbehoevenden. Levensloopbestendige nieuwbouw kan een deel van deze behoefte invullen, maar naar verwachting niet aan alle. Daarnaast geldt dat enkel door middel van nieuwbouw tegemoetkomen aan deze doelgroep, kan zorgen voor kwetsbaarheden in bepaalde delen van de bestaande woningvoorraad. Om die redenen willen we het aanpassen van bestaande woningen (blijven) faciliteren. Op dit moment zorgt woningcorporatie Woningbelang er al voor dat huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking door middel van de regeling 'Comfortabel wonen' een aantal aanpassingen aan hun woning kunnen doen om het gebruiksgemak te vergroten waardoor ze langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Het gaat in dit geval om eenvoudige voorzieningen zoals wandbeugels bij toilet en douche, een extra trapleuning of het verlagen van de drempels. Woningbelang biedt deze voorzieningen zonder huurverhoging aan. We zetten ons samen met Woningbelang ervoor in dat ook in de toekomst van deze regeling gebruik kan worden gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren geldt dat zij waar nodig ondersteund worden vanuit de Wmo.

4.3 We behouden de leefbaarheid in wijken en kernen

De leefbaarheid in bepaalde wijken komt onder druk te staan. Dit heeft verschillende oorzaken. Zo is er sprake van eenzijdige doelgroepen in een wijk, ontgroening van de openbare ruimte, tweede woningbezit, illegale en/of tijdelijke verhuur van woningen en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit kan van invloed zijn op het leef- en woongenot van onze inwoners, zeker voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden, mensen met een beperking en gezinnen met (kleine) kinderen.

We zetten daarom in op het verbeteren van de leefbaarheid door een betere balans te maken in de verdeling van huur- en koopwoningen, in verschillende prijssegmenten. In de wijk Het Gegraaf doen we dit bijvoorbeeld middels een uitruil van grond tussen de gemeente en Woningbelang om het aandeel sociale huur beter te verdelen binnen de diverse wijken. Ook overlast pakken we aan, zoals in het verleden het plan van aanpak 'Verbetering leefbaar- en veiligheid 't Gegraaf' is opgesteld. Daarnaast hebben we samen met de politie en woningcorporatie Woningbelang een woonoverlast plus team opgericht om samen de zware overlast aan te pakken. Ook actualiseren we eens in de twee jaar de Veiligheidsmonitor om zicht te houden op de veiligheid in Valkenswaard en willen we gebruik maken van de wijkanalyses van Woningbelang. Zo kunnen we acties ter bevordering van de leefbaarheid in wijken en kernen ook in de toekomst gericht inzetten waar ze het meest nodig zijn.

We zien in dat het verbeteren van leefbaarheid niet enkel vanuit het beleidsveld 'wonen' kan worden aangepakt. We pakken daarom deze opgave integraal op. Klimaatadaptie, vergroening, parkeermogelijkheden en voorzieningen spelen allen een rol voor een optimale woonkwaliteit. Ook de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om levensloop-geschiedte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Dit doen we in samenwerking met maatschappelijke organisaties, waarbij we bestaande en verwachte tweedelingen in de samenleving tegengaan. Ook hieraan leveren leefcirkels een bijdrage: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Samenwerking met onze inwoners en maatschappelijke organisaties is hierbij cruciaal.

Leefbaarheid is een belangrijk taak van de gemeente. Hierin werken we samen met onze partners. Zo levert ook woningcorporatie Woningbelang een belangrijke bijdrage in het leefbaar houden van onze wijken. Zij brengen op basis van wijkanalyses in beeld welke wijken in Valkenswaard het risico lopen op leefbaarheidsproblemen. Door middel van het toewijzingsbeleid, nieuwbouwbeleid en participatietrajecten zorgt Woningbelang ervoor dat deze kwetsbare wijken leefbaar blijven en huidige problematiek wordt aangepakt. Voor de leefbaarheid in wijken spelen de wijkcommissies een belangrijke rol. Zij zijn en blijven voor de gemeente een belangrijke partner.



5 Goed wonen voor iedereen

Huidige situatie: we zien dat steeds meer huishoudens tussen wal en schip vallen en moeilijk de woningmarkt kunnen betreden doordat het woningtekort in Nederland groot blijft, koopwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar zijn en migratie (zowel buitenlandse werknemers als vluchtelingen) richting Valkenswaard veelvuldig plaatsvindt.

Doel: we vinden het belangrijk dat doelgroepen die nood hebben aan huisvesting – en zichzelf niet altijd kunnen redden – ook uitzicht hebben op woningen. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde (kwetsbare) doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeenten kunnen vinden.

5.1 We stellen een urgentieregeling in via de huisvestingsverordening

Om te borgen dat voor Valkenswaard belangrijke doelgroepen een kans hebben op passende woonruimte stellen we - naast andere instrumenten – een regeling in als onderdeel van een huisvestingsverordening waarmee nader te bepalen doelgroepen prioriteit krijgen bij de toewijzing van woningen. Vooruitlopend op de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting betrekken we de verplichte urgentiecategorieën bij de afweging over deze regeling. We maken hier ook regionaal afspraken over.

5.2 We zetten flexwoningen in om snel woonruimte te bieden

Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin er wegens allerlei omstandigheden mensen zijn die dringend op korte termijn woonruimte zoeken. De voordelen van flexwonen zijn dat het snel gerealiseerd kan worden, vaak goedkoper is dan regulier bouwen en daarnaast breed inzetbaar is. Ook wanneer de samenstelling van de doelgroep wijzigt. Wel zijn financiële bijdragen nodig vanuit de deelnemende partijen om een businesscase voor flexwonen rond te krijgen.

Flexwoningen komen in verschillende vormen voor. De woningen kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beiden. Flexwonen kan worden gerealiseerd in nieuwbouw, transformatiepanden en in de vorm van modulaire verplaatsbare woonunits. Flexwonen vervult een brede rol op de woningmarkt en gaat verder dan het bedienen van enkel specifieke doelgroepen met een tijdelijke woningbehoefte. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen, aan huishoudens die van buiten de regio naar Valkenswaard trekken voor werk, maar nog niet direct een woning hebben, of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij ver-

traagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera). We onderzoeken op dit moment samen met Woningbelang al potentiële locaties waar we tiny houses en/of circulaire woonvormen in de tijdelijkheid kunnen inzetten om deze doelgroep te bedienen. We willen het mogelijk maken om op daarvoor geschikte locaties flexwoningen of tiny houses mogelijk te maken. Door de tijdelijkheid van deze woningen zijn we tevens flexibel in de toekomst en kunnen we hierdoor snel schakelen met ons woningbouwprogramma, wanneer ontwikkelingen zich voordoen.

5.3 We wijzen een locatie aan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Woonwensen van huishoudens veranderen. Voor een deel van onze inwoners zijn de bestaande mogelijkheden op de woningmarkt onvoldoende. Daarom gaan we aan de slag met een CPO-project op de locatie De Wilde Wingerd. Indien succesvol gaan we CPO-projecten vaker faciliteren.

5.4 We zorgen voor geschikte huisvesting van arbeidsmigranten

In Valkenswaard wonen en werken arbeidsmigranten. Omdat deze doelgroep voor specifieke huisvestingsvraagstukken zorgt, heeft de gemeente een beleid huisvesting arbeidsmigranten opgesteld. Met dit beleid wil de gemeente huisvesting in voldoende mate faciliteren en daarbij goed reguleren. Voor beleidskeuzes op dit vraagstuk wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota,

5.5 We voldoen aan de taakstelling omtrent vergunninghouders

Op basis van de Huisvestingswet 2014 verplicht zijn we verplicht om aan de taakstelling voor vergunninghouders te voldoen. Vergunninghouders zijn asielzoekers die, na screening door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND), een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze vergunninghouders moeten zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en een reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een integratie in de Nederlandse samenleving bevordert. Halfjaarlijks maakt de Rijksoverheid bekend hoeveel vergunninghouders in Nederland worden gehuisvest en dus hoeveel vergunninghouders iedere gemeente dient op te nemen. De verdeling hiervoor is bepaald in de Huisvestingswet 2014.

We zetten daarom in op samenwerking met woningcorporaties in het huisvestingsproces van vergunninghouders. De handelwijze hiervoor nemen we op in de prestatieafspraken. De toekomstige behoefte aan woningen voor vergunninghouders is lastig te voorspellen. Nu zien we dat de nood voor opvang van vluchtelingen door de oorlog in Oekraïne groot is. We verwachten daarom een toename van de huisvestingsverplichtingen voor vergunninghouders in de nabije toekomst.

5.6 We bieden voldoende standplaatsen aan voor woonwagendwoners

De afgelopen jaren zijn er diverse gerechtelijke uitspraken gedaan naar aanleiding van het beleid van meerdere gemeenten om het aantal standplaatsen (op termijn) te reduceren tot nul, het zogeheten uitsterfbeeld. De kern van de gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is: het beschermen van woonwagendwoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Oftewel de afbouw van standplaatsen is niet toegestaan, zolang er behoefte aan standplaatsen is. En een woningzoekende woonwagendwoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. De gemeente Valkenswaard onderschrijft deze uitgangspunten.

De gemeente heeft enkele taken ten aanzien van de huisvesting van woonwagendwoners:

- Wij zorgen ervoor dat de behoefte aan standplaatsen in beeld is. Onderdeel van de behoefte is de mogelijke aanwezigheid van spijtoptanten die de afgelopen 10 jaar in een woonwagen gewoond hebben. Met een dergelijke inventarisatie is reeds in het voorjaar van 2023 gestart;
- Een woningzoekende woonwagendwoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats. We streven er naar gelijke wachttijden te kunnen bieden aan woonwagendwoners als aan woningzoekenden op de reguliere woningmarkt;
- Het aantal standplaatsen niet af te bouwen zolang er behoefte aan is.

Woonwagendwoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in art. 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. De woningcorporatie zorgt voor een toewijzingsbeleid voor de verdeling van beschikbare standplaatsen. Indien er gelet op voorgaande behoefte is aan nieuwe woonwagenlocaties, maken gemeente en de woningcorporaties daar prestatieafspraken over. De gemeente realiseert en exploiteert zelf geen (sociale) woonruimte, maar is wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningskant van het huisvestingsvraagstuk waaronder het planologisch aanwijzen van een geschikte locatie. Een eventuele locatiekeuze is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

5.7 We stellen beleid op voor het wonen op vakantieparken

In de praktijk zijn er al jaren mensen woonachtig op Valkenswaardse vakantieparken. In de praktijk gaat het dan vaak om arbeidsmigranten, waarvoor specifiek beleid is opgesteld, sociaal kwetsbare personen

en overbruggers. Zonder dat hier een vergunning aan ten grondslag is sprake van een illegale situatie. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt is het onwaarschijnlijk dat er voor deze gehele doelgroepen op korte termijn voldoende alternatieven te vinden zijn. Mensen die tijdelijk op een vakantiepark wonen, zijn vaak kwetsbaar. Er bestaat een risico op wantoestanden zoals uitbuiting, te hoge huur en ongewenste clustering. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat vakantieparken er in de toeristische gemeente Valkenswaard primair voor de toerist horen te zijn. Het opstellen van een beleidsregel voor het tijdelijk wonen op vakantieparken is dus wenselijk vanuit meerdere aspecten. Daarmee wordt het vraagstuk gereguleerd en dit biedt ook kansen om mensen sneller in reguliere huisvesting te krijgen.

5.8 We leggen plannen van Woningbelang na beoordeling door RO niet meer voor aan de welstandscommissie

Door de decennialange ervaring van onze woningcorporatie Woningbelang, zijn zij in staat om in ongeveer 10 maanden een nieuwbouwcomplex te realiseren. De voorbereidingstijd is helaas een stuk langer dan deze bouwperiode. Woningbelang heeft in de loop van de jaren laten zien dat de woningen die zij bouwen voldoen aan alle eisen die volgens het woonbesluit worden gesteld. Een toetsing door de welstandscommissie kan daarbij achterwege blijven. We onderzoeken tevens de mogelijkheid om welstandsvrije gebieden aan te wijzen die gelden voor alle particulieren en bedrijven.

Bijlage A: uitvoeringsprogramma

Nr.	Wat	Wie	Wanneer
Pijler 1 – Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
1	We onderzoeken welke instrumenten we via de huisvestingsverordening in willen zetten.	Gemeente Valkenswaard	2024
2	We stellen een huisvestingsverordening in met bijpassend instrumenten.	Gemeente Valkenswaard	2024
3	We stellen een doelgroepenverordening in, zodat we woningbouwpercentages voor betaalbare bouw in nieuwe bestemmingsplannen kunnen vastleggen.	Gemeente Valkenswaard	2023
4	We actualiseren het grondbeleid en betrekken daarbij het gebruik van erfpachtconstructies.	Gemeente Valkenswaard	2024
5	We gaan door met de Starterslening, maken hier voldoende budget voor vrij en informeren starters hierover	Gemeente Valkenswaard	2023-2027
6	We onderzoeken andere stimuleringen om ouderen te laten doorstromen.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2024-2025
7	We onderzoeken de mogelijkheden van een vereveningsfonds voor het waarborgen van voldoende betaalbare nieuwbouw en tegelijkertijd het laten doorgaan van voldoende plannen.	Gemeente Valkenswaard	2024
8	We voeren locatieonderzoek uit naar mogelijke nieuwbouwlocaties, zowel binnen- als buiten de bebouwde kom.	Gemeente Valkenswaard	2024-2027
9	We zorgen ervoor dat de bestaande nieuwbouw-programmering zo goed als mogelijk aansluit bij de ambities in de regionale woondeal.	Gemeente Valkenswaard	2023-2027
10	We voeren periodiek overleg met Dorpsinitiatief Borkel en Schaft	Gemeente Valkenswaard en Dorpsinitiatief	2023-2027
Pijler 2 – Wonen, zorg en welzijn			
11	We zetten wooncoaches in om 65-plussers actief te verleiden en te ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning.	Gemeente Valkenswaard, Woningcorporaties en zorgpartijen (Valkenhof)	2023-2027
12	We faciliteren aanpassingen aan bestaande woningen.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2023-2027
13	We zetten een pilot op voor een geconcentreerd zorgcluster.	Gemeente Valkenswaard, Woningcorporatie(s) en zorgpartijen (Valkenhof)	2023-2024
Pijler 3 – Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad			
14	We maken buurtuitvoeringsplannen voor de verkenningsbuurten van de warmtetransitie.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2023-2024
15	We informeren en faciliteren particulieren over verduurzamingsmogelijkheden.	Gemeente Valkenswaard	2023-2027
16	We zetten leefcirkels in om ouderen in een geschikte omgeving te kunnen laten wonen.	Gemeente Valkenswaard	2023-2027
Pijler 4 - Goed wonen voor iedereen			
17	We stellen een urgentieregeling in via de huisvestingsverordening.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2024
18	We onderzoeken locaties om flexwoningen en/of tiny houses op te realiseren.	Gemeente Valkenswaard en Woningbelang	2023-2027
19	We wijzen minimaal één locatie aan voor een CPO.	Gemeente Valkenswaard	2023
20	We faciliteren reguleren de huisvesting van arbeidsmigranten volgens het gemeentelijk beleid huisvesting arbeidsmigranten.	Gemeente Valkenswaard	2023-2027

21	We maken afspraken over het huisvestingsproces van vergunninghouders.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2023-2024
22	We maken een beleidsregel voor sociaal kwetsbare bewoners van campings	Gemeente Valkenswaard	2023
23	We brengen de woningbehoefte aan standplaatsen voor woonwagenbewoners in beeld.	Gemeente Valkenswaard	2023
24	We maken met woningcorporaties afspraken om te voorzien in de behoefte aan woonwagenstandplaatsen.	Gemeente Valkenswaard en woningcorporaties	2024-2025

Bijlage B: Beleidskaders

B.1 Europees en landelijk

Herziene Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan veranderde de rol van de gemeente. De gemeente kreeg in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Valkenswaard actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moesten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen namelijk passend toewijzen. In 2021 is de woningwet op een aantal onderdelen herzien. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor woningcorporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeenten maken.

Lokale en nationale prestatieafspraken

Woningcorporaties moeten beslissingen nemen over bijvoorbeeld het aantal sociale huurwoningen dat zij gaan bouwen of het onderhoud van woningen. Zij nemen die beslissingen niet alleen. Volgens de Woningwet moeten zij hierover overleggen met gemeenten en met huurders en maken zij hierover prestatieafspraken. Daar bovenop zijn er in juni 2022 ook nationale prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zij hebben afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Betaalbaarheid (matiging huurontwikkeling), beschikbaarheid (+ 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en + 50.000 middenhuurwoningen tot 2030), verduurzaming en leefbaarheid spelen hierin een belangrijke rol.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden.”* Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in dorpen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.



Wet opkoopbescherming

Naar aanleiding van een wetwijziging die op 1 januari 2022 van kracht ging, wordt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van de woningen waarvoor deze opkoopbescherming geldt. Goede onderbouwing is noodzakelijk.

Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Huisvestingswet 2022

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Door een wijziging van de Huisvestingswet, die naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet dit na inwerkingtreding mogelijk zijn.

Omgevingswet vanaf januari 2024

De Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving gaat in op 1 januari 2024. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het meer divers maken van wonen in Valkenswaard.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwageneigenaren tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Het door het Rijk opgestelde Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid schept duidelijkheid om hier invulling aan te geven.

B.2 Provinciaal en regionaal

Brabantse Agenda Wonen

In 2017 is door de Provincie Noord-Brabant de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. Hierin worden enkele richtinggevende principes wat betreft wonen benoemd:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-

, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

- We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag.
- We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
- We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

In samenwerking met de andere gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant stelt Valkenswaard op dit moment een ontwikkelstrategie op. Hierin ligt de focus op de schaa sprong met betrekking tot wonen, werken en mobiliteit van de Brainport regio. Om de economische groei in de regio tot 2040 mogelijk te maken, dienen ook voldoende woningen en hoogwaardige woon-werkmilieus beschikbaar te zijn. Om die reden zet de regio in op circa 73.000 woningen tot en met 2040. In de A2-gemeenten is de invulling van deze locaties nog niet gemaakt, maar wel geldt dat dit complementair dient te zijn aan het hoogstedelijke woonmilieu in Eindhoven en Helmond. De steden waar door middel van verdichting het grootste deel van de woningbouw gerealiseerd zal worden. Mogelijk zal de groei nog steviger zijn, dan hier wordt geschat. Ook daarvoor zijn via de ontwikkelstrategie keuzes voorbereid om tot extra locaties voor woningen te komen. Adaptief programmeren is hierin van groot belang.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat alle regio's in Nederland via een regionale woondeal hun bijdrage aan het landelijke woningtekort moeten formuleren, zo ook Zuidoost-Brabant. Dit betreft een onderdeel van de nieuwbouwpoging tot en met 2030 die landelijk 900.000 woningen bedraagt. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in om minimaal 45.135 woningen te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt hierin een minimaal 'fair share'. Voor de gemeente Valkenswaard betreft dit 1.085 nieuwbouwwoningen, waarvan minimaal 1.010 woningen netto. Een belangrijke kanttekening bij deze opgave is dat het merendeel van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar gerealiseerd dienen te worden. Van alle nieuwbouwwoningen tot en met 2030 dient minimaal 67% betaalbaar te zijn. Dit kan zowel sociale huur, middenhuur (tot € 1.100) of betaalbare koop (tot € 355.000) zijn. Gemeenten dienen dus hun woonbeleid en programmering hierop aan te passen. Begin Q4 2023 wordt de plancapaciteit van de gemeenten opgenomen in de woondeal.

B.3 Gemeentelijk

Woningbehoefteonderzoek A2-gemeenten

Het door Stec Groep uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor de A2-gemeenten, waartoe de gemeente Valkenswaard behoort, geeft de uitgangspunten van deze woonvisie. De uitgangspunten, zoals in hoofdstuk 2 benoemd, zijn afkomstig uit dit onderzoek en zijn waar mogelijk vernieuwd.

Onderzoek 'Wonen en Zorg'

Specifiek op het thema Wonen en Zorg is een onderzoek uitgevoerd door Companen, waarin de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen en zorg is onderzocht. De hieruit voortvloeiende resultaten vormen het uitgangspunt van ons Wonen en Zorgbeleid.

Onderzoek Startersbeleid

Door de Rekenkamercommissie A2-gemeenten is een onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van het startersbeleid in de gemeente Valkenswaard. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen in de visie op betaalbare en beschikbare woningen voor starters. Hetzelfde geldt voor de moties van de raad die naar aanleiding van dit onderzoek volgden.

Prestatieafspraken met woningcorporaties en HBV

Jaarlijks bepalen we met de woningcorporaties en de Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard (HBV) prestatieafspraken. De prestatieafspraken structureren de onderlinge samenwerking en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden. Deze hebben een taakstellend karakter en zijn

gekoppeld aan een drietal voor Valkenswaard actuele maatschappelijke vraagstukken, namelijk: 'Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen', 'Levensvatbare wijken' en 'Een duurzame samenleving'.

Transitievisie Warmte Valkenswaard

Om de opgestelde klimaatdoelen in Parijs te behalen moeten we uiterlijk in 2050 afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Dit vergt ook een grote aanpassing aan de bestaande woningvoorraad. Een groot deel hiervan maakt immers nog gebruik van aardsgas. In de transitievisie Warmte wordt de route naar een aardgasvrij Valkenswaard in 2050 uitgestippeld. We zoeken hierin zoveel mogelijk de verbinding met inwoners, maatschappelijke partners en bedrijven.

Veiligheidsmonitor Valkenswaard

De veiligheidsmonitor Valkenswaard is een tweejaarlijks terugkerend bevolkingsonderzoek naar veiligheid, leefbaarheid en slachtofferschap. De Veiligheidsmonitor wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, gemeenten en politie. De meest recente beschikbare monitor komt uit 2019 en is in 2020 door I&O Research gerapporteerd. In de loop van 2022 wordt het rapport over de Veiligheidsmonitor 2021 verwacht.

Gemeentelijk beleid huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Valkenswaard heeft een gemeentelijk beleid huisvesting arbeidsmigranten opgesteld. Hierin geeft de gemeente vorm aan het huisvestingsvraagstuk van een doelgroep die door economische en demografische ontwikkelingen een steeds grotere rol speelt in de gemeente. In dit beleidsstuk wordt ingegaan op de rollen en verantwoordelijkheden bij de huisvesting van arbeidsmigranten (zowel short-, mid- als long-stay) en wat de randvoorwaarden en mogelijke locaties hiervoor zijn.

Raadsprogramma Valkenswaard 2022-2026

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 hebben de politieke partijen die onderdeel zijn van de gemeenteraad van Valkenswaard samengewerkt aan een raadsprogramma 2022-2026. Ook op het gebied van wonen is het nodige opgenomen. Zo noemt het raadsprogramma betaalbare woningen, anticiperen op de schaa sprong binnen Brainport, het inzetten op zowel in- als uitbreiding en het inventariseren van nieuwe bijzondere woonvormen als belangrijke acties. In deze woonvisie sluiten we hier goed op aan.

Bijlage C: Woningbehoefteonderzoek

In 2021 is voor de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de trends en ontwikkelingen van de Valkenswaardse woningmarkt. Dit vormt een gedegen basis voor de woonvisie van Valkenswaard.

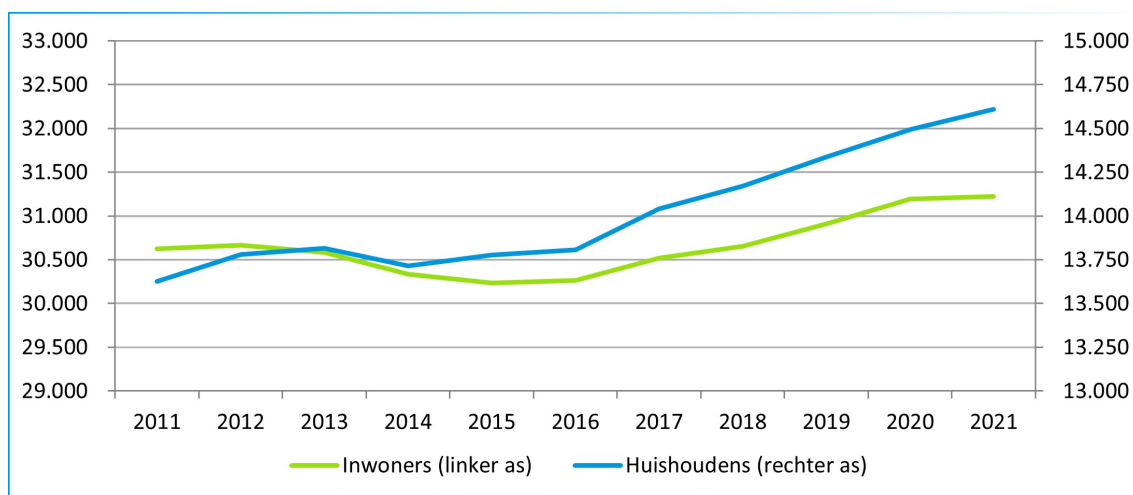
In dit hoofdstuk brengen we beknopt de belangrijkste uitgangspunten in beeld. Zo schetsen we de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar en zoomen we in op de huidige woningvoorraad van Valkenswaard. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling en vervolgens vertalen we de inzichten in de demografie en bestaande woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien tot twintig jaar.

Het woonbehoefteonderzoek is na behandeling door de gemeenteraad te raadplegen voor verdere verdieping op deze onderwerpen en meer toelichting op de gehanteerde methoden.

C.1 Ondanks vergrijzing groeit het aantal inwoners en huishoudens in Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard telt in 2021 circa 31.220 inwoners verdeeld over 14.610 huishoudens (CBS, 2021). Onderstaande figuur toont laat zien dat het inwonertal de laatste jaren steeds toeneemt. In totaal zien we een groei van ongeveer 2% van het aantal inwoners over de afgelopen tien jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode nog veel sterker (circa 7%). Dit duidt op huishoudensverdunding.

Figuur C1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Valkenswaard

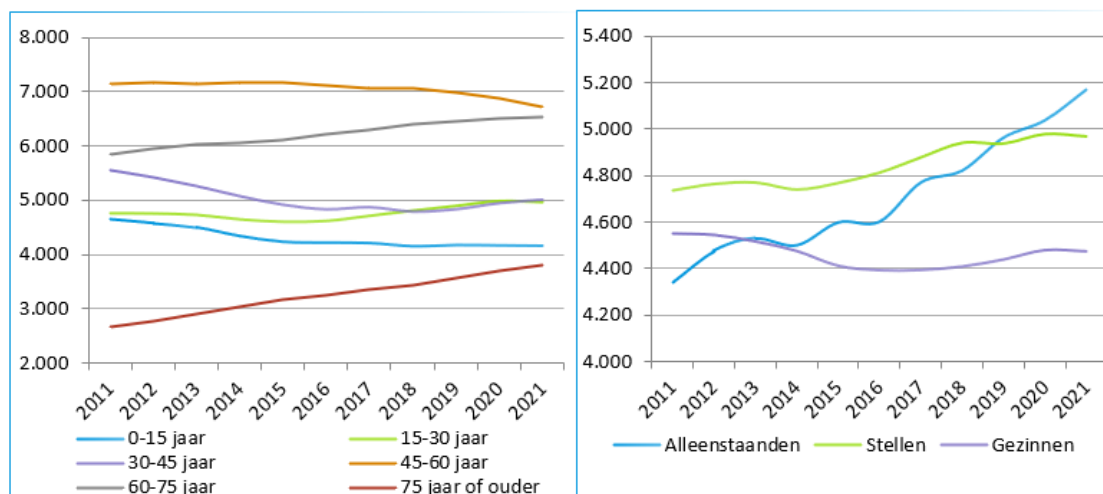


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Landelijke trends als vergrijzing en huishoudensverdunding doen zich ook in Valkenswaard al voor
Een uitsplitsing van bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen en samenstelling laat naast huishoudensverdunding ook vergrijzing zien in de gemeente Valkenswaard. Het aantal inwoners in de leeftijdsklassen vanaf 60 jaar neemt het sterkst in omvang toe. Tegelijkertijd neemt het aantal 0 tot 15 jarigen en 45 tot 60 jarigen al tien jaar af. Opvallend is dat het aantal inwoners in de leeftijd van 15 tot 45 jaar, na een daling in de periode tot circa 2016, sinds enkele jaren weer toeneemt. De positieve omslag in het migratiesaldo, mede ingegeven door het gevoerde beleid om meer starters naar de gemeente te trekken, is hier onderliggend de oorzaak van.

Ook de huishoudenssamenstelling is sterk veranderd. Het aantal stellen en gezinnen is de afgelopen tien jaar stabiel gebleven, daartegenover staat juist een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor steeg de huishoudensgroei sterker dan de bevolkingsgroei in de afgelopen tien jaar.

Figuur C2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Valkenswaard, 2011-2021

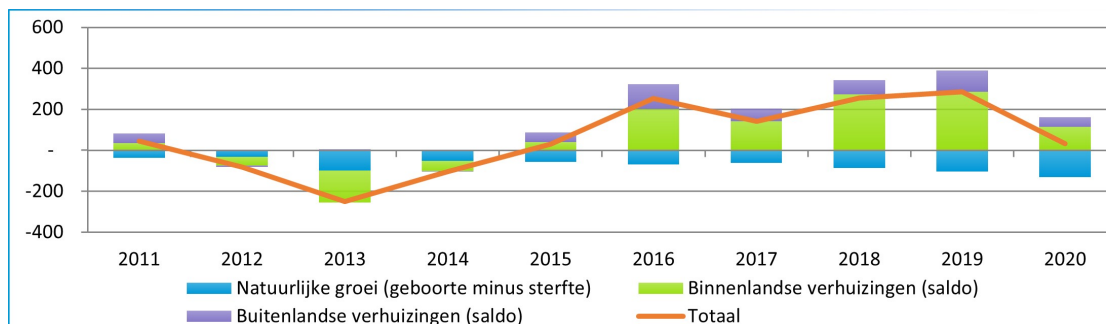


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Positief migratiesaldo oorzaak van omslag in bevolkingsontwikkeling

De lichte toename van het aantal inwoners in Valkenswaard in de afgelopen tien jaar is in zijn geheel toe te schrijven aan de periode 2016 tot 2021. In de periode daarvoor daalde het aantal inwoners juist. Deze omslag in de bevolkingsontwikkeling wordt veroorzaakt door migratie. Waar tot en met 2014 het migratiesaldo over het algemeen negatief was, is dit sinds 2015 elk jaar positief. Dit betekent dat er meer mensen naar Valkenswaard verhuizen dan dat eruit vertrekken. We zien echter wel dat er door vergrijzing sprake is van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er elk jaar meer mensen overlijden dan dat er geboren worden. De huidige bevolkingsgroei wordt daardoor in zijn geheel veroorzaakt door verhuizingen.

Figuur C3: Demografiemodell gemeente Valkenswaard, 2011-2020

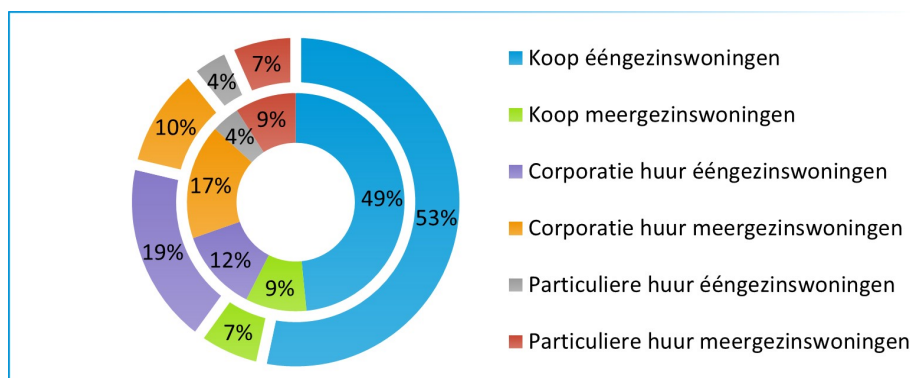


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

Relatief veel eengezins - en dure koopwoningen

De woningvoorraad van de gemeente Valkenswaard bestaat in totaal uit circa 14.885 woningen (CBS, 2021). Meer dan de helft hiervan is een eengezinskoopwoning (53%). Dit is iets meer dan het landelijk aandeel (49%). Daarentegen staan er juist relatief weinig appartementen in Valkenswaard. Waar in Nederland 35% van de woningvoorraad uit appartementen bestaat, is dit in Valkenswaard 24%.

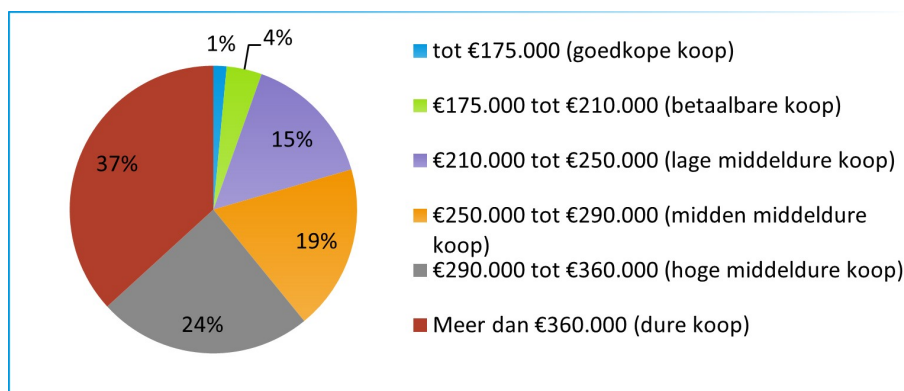
Figuur C4: Woningvoorraad Valkenswaard (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022).

61% van koopwoningvoorraad heeft hoge middeldure tot dure WOZ-waarde, slechts 1% goedkoop
Koopwoningen kunnen worden ingedeeld naar WOZ-klassen zoals gedefinieerd door Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven (2021). We zien dat slechts 1% van de koopwoningen in de gemeente Valkenswaard een WOZ-waarde heeft tot € 175.000. Zo'n 4% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 175.000 en € 210.000. Circa 15% van de woningen bevindt zich in de lage middeldure koop (€ 210.000 tot € 250.000), zo'n 19% bevindt zich in de midden middeldure koop (€ 250.000 tot € 290.000) en circa 24% bevindt zich in de hoge middeldure koop (€ 290.000 tot € 360.000). Ten slotte bestaat circa 37% van de koopwoningvoorraad in Valkenswaard uit woningen met een WOZ-waarde van € 360.000 of meer (dure koop). Dit betekent dat maar liefst 61% van de koopwoningvoorraad van Valkenswaard een hoge middeldure of dure WOZ-waarde heeft. Het aandeel goedkope of betaalbare koopwoningen is slechts 5%.

Figuur C5: WOZ-waarde koopwoningen in de gemeente Valkenswaard



Bron: WOZ-gegevens gemeente Valkenswaard (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

C.2 Actuele marktdruk met name hoog in betaalbare woningsegment

Op korte termijn is met name de actuele marktdruk een goede indicator om te zien in welke segmenten zich krapte (of juist ontspanning) voordoet op de bestaande woningmarkt. Dit geeft inzicht in welk type woningen op het moment behoefte aan is. Wees er echter van bewust dat dit beeld kan afwijken van de kwalitatieve behoefte op (middel)lange termijn. Toekomstige demografische en economische ontwikkelingen spelen in de marktdruk immers nog geen rol. Het betreft slechts een momentopname.

Vooraf weinig aanbod van goedkope koop- en vrijesectorhuurwoningen in Valkenswaard

Het lage aandeel goedkope koopwoningen in de woningvoorraad van Valkenswaard zien we terug in het woningaanbod van het afgelopen jaar (Q2 2021 tot Q2 2022). Met name woningen tot € 300.000 worden op dit moment (mei 2022) beperkt aangeboden, maar ook het hele aanbod over het afgelopen jaar is relatief laag. Slechts 17% van de vrijesectorwoningen (zowel koop als vrijesectorhuur) had een vraagprijs onder € 300.000. Daartegenover zien we dat het aanbod aan duurdere woningen vanaf € 350.000 juist zeer ruim is. Het huidige aanbod aan woningen vanaf € 500.000 is zelfs bijna gelijk aan het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar in dit prijssegment.

Wat betreft de vrijesectorhuur zien we dat deze markt nog relatief klein is in Valkenswaard. Dit sluit aan op de verdeling van de bestaande woningvoorraad. Zo'n 9% van de aangeboden vrijesectorwoningen

in het afgelopen jaar was een huurwoning. Binnen het huidige aanbod (mei 2022) is dit zelfs slechts 6%.

Tabel C1: Marktdynamiek vrijesectorwoningen Q2 2021 – Q2 2022

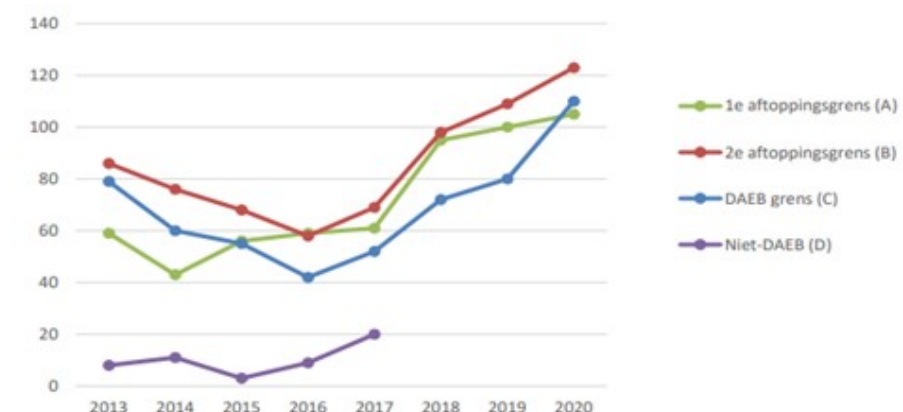
Prijsklassen (€)	Te koop/huur mei 2022 (#)	Te koop/huur mei 2022 (%)	Verkocht/verhuurd afgelopen jaar (#)	Verkocht/verhuurd afgelopen jaar (%)	Totaal (#)	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio* (%)
Tot € 250.000	5	3%	25	7%	30	5%	17%
€ 250.000 tot € 300.000	8	4%	59	16%	67	12%	12%
€ 300.000 tot € 350.000	25	14%	57	15%	82	15%	30%
€ 350.000 tot € 500.000	68	38%	123	33%	191	35%	36%
€ 500.000+	63	35%	70	19%	133	24%	47%
Middenhuur (< € 950)	6	3%	14	4%	20	4%	30%
Dure huur (> € 950)	5	3%	24	6%	29	5%	17%
Totaal	180	100%	372	100%	552	100%	33%

Bron: Funda (2022). Bewerking Stec Groep (2022). * Hoe lager het percentage, hoe hoger de dynamiek in het segment.

Aantal passende reacties naar sociale huurwoningen neemt sterk toe

Het aantal reacties op sociale huurwoningen nam de afgelopen jaren toe. In onderstaand figuur is te zien dat dit geldt voor huurwoningen in alle prijsklassen. Wel is in de afgelopen paar jaar met name het aantal reacties op woningen tussen de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) en de DAEB-grens (€ 763,47) relatief sterk gestegen. Met name de afnemende betaalbaarheid van de koopsector ligt hieraan ten grondslag. Dit zorgt ervoor dat een koopwoning voor veel starters onbereikbaar is geworden en dat huidige bewoners van een sociale huurwoning minder snel doorstromen naar een koopwoning. Dit zien we terug in een lagere mutatiegraad.

Figuur C6: Gemiddeld aantal reacties op sociale huurwoningen naar huurprijs

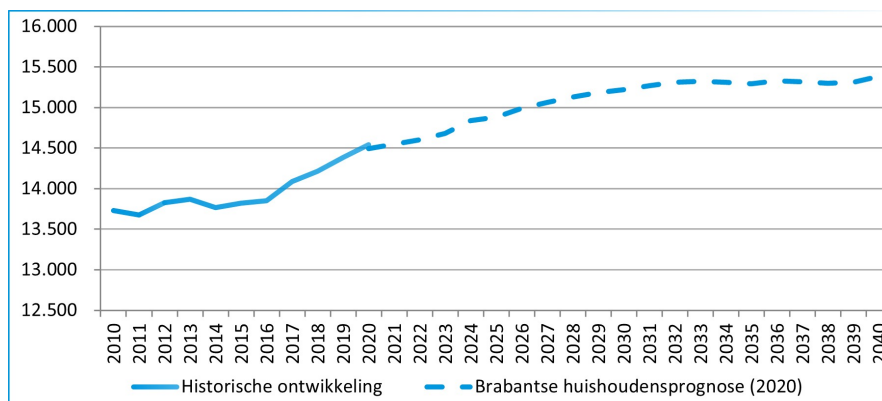


Bron: Portefeuillestrategie 2021 Woningbelang (2021, cijfers tot 2020).

C.3 Huishoudensgroei zet door, met name veroorzaakt door sterke toename 65-plussers

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard de komende jaren nog sterk toenemen. In de periode 2021 tot 2026 verwachten we een toename van 445 huishoudens. In de daaropvolgende jaren tot 2031 zal dit aantal nog verder oplopen naar 725 huishoudens. Hierna vlakt de groei naar verwachting wat af, al is de ontwikkeling op lange termijn nu nog lastig te voorspellen. De totale huishoudensgroei voor de komende twintig jaar komt dan naar verwachting uit op 835 huishoudens (6%).

Figuur C7: Historische- en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Valkenswaard



Bron: CBS (2021, cijfers 2010-2020). Brabantse huishoudensprognose (2020). Bewerking Stec Groep (2021).

De huishoudensgroei wordt bijna in zijn geheel veroorzaakt door een sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar. Ook wat betreft het aantal gezinnen verwachten we dat dit aantal in 2040 iets hoger ligt dan nu.

Tabel C2: Huishoudensprognose gemeente Valkenswaard, 2021-2040

Huishoudenstype	Huishoudens 2021	Huishoudens 2026	Ontwikkeling 2021-2026		Huishoudens 2031	Ontwikkeling 2021-2031		Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2021-2040	
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.435	1.385	-50	-3%	1.285	-150	-10%	1.165	-270	-19%
Gezinnen	4.415	4.400	-15	0%	4.425	+10	0%	4.515	+100	+2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	3.650	3.595	-55	-2%	3.470	-180	-5%	3.160	-490	-13%
Alleenstaanden & stellen 65+	4.995	5.545	+550	+11%	6.015	+1.020	+20%	6.470	+1.475	+30%
Overig	50	65	+15	+30%	75	+25	+50%	70	+20	+40%
Totaal	14.545	14.990	+445	+3%	15.270	+725	+5%	15.380	+835	+6%

Bron: Brabantse huishoudensprognose (2020). Bewerking Stec Groep (2021).

C.4 Behoeftte aan nultredenwoningen en reguliere koopwoningen, maar afhankelijk van de mogelijkheden tot doorstroming

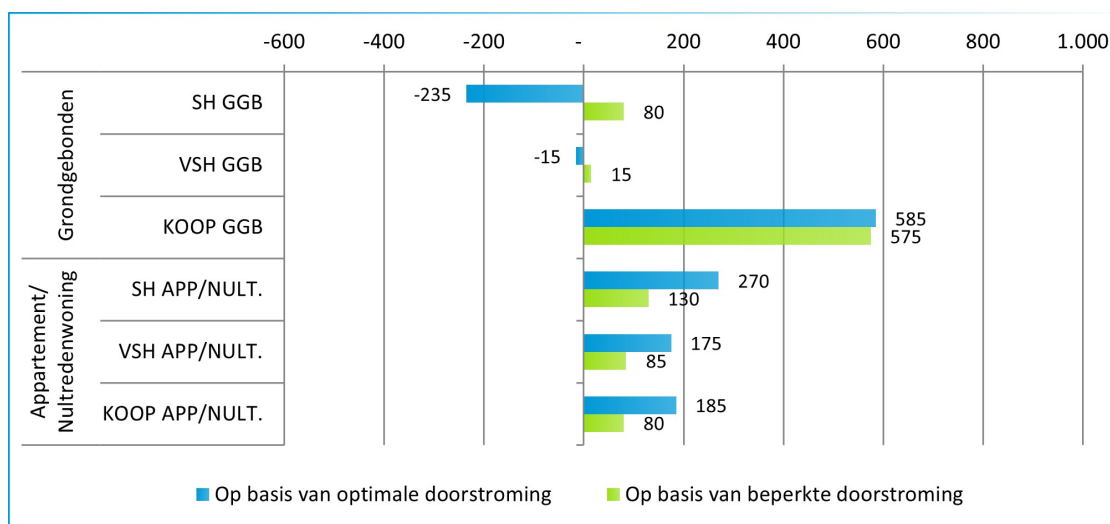
In het woningbehoefteonderzoek zijn de hiervoor beschreven demografische ontwikkelingen, de stand van de bestaande woningvoorraad en het actuele woningtekort vertaald naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar. Hierin is gekozen voor twee scenario's op basis van een optimale en een beperkte doorstroming (zie onderstaand tekstkader voor verdere toelichting).

In beide scenario's zien we dat er met name behoefte ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen en appartementen/nultredenwoningen in alle segmenten. De mate waarin doorstroming gefaciliteerd wordt heeft wel invloed op de omvang van deze behoefte. Zo zien we dat bij reguliere doorstroming de behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen en nultredenwoningen groter is dan bij beperkte doorstroming. Tegelijkertijd heeft dit als gevolg dat aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen juist een theoretisch overschot zal ontstaan.

Deze verschillen treden op doordat bij een beperkte doorstroming veel huishoudens hun verhuiscens niet kunnen realiseren. In veel gevallen is dit een reguliere grondgebonden koopwoning (met name bij jongere huishoudens) of een nultredenwoning (met name bij ouderen). Hierdoor blijven zij bijvoorbeeld langer 'vastzitten' in een reguliere grondgebonden sociale huurwoning, waar zij vaak door hun inkomen (scheefwonen) of mobiliteitsbeperkingen liever niet meer wensen te wonen.

We zetten ons als gemeente samen met woningcorporaties in om zoveel mogelijk huishoudens in hun gewenste woning te laten wonen. Dit betekent dat we streven naar optimale doorstroming. In onze nieuwbouwprogrammering sluiten we daar op aan.

Figuur C8: Uitbreidingsbehoefte Valkenswaard 2021-2031 op basis van doorstroommodel



Bron: Brabantse huishoudensprognose (2020), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op vijftallen.

Woningbehoefte Valkenswaard op basis van twee scenario's

Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden worden in het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Valkenswaard twee scenario's gehanteerd:

- (1) op basis van het doorstroommodel en faciliteren van de optimale doorstroming in de woningmarkt;
- (2) op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.

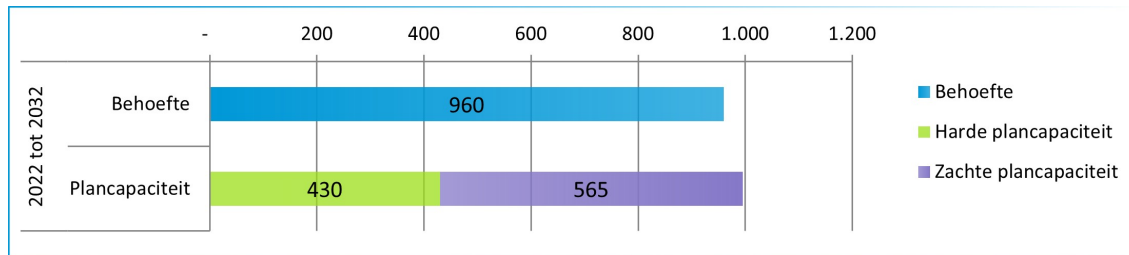
Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt. Dit betekent een voortzetting van het gemiddelde aantal verhuisbewegingen uit de grootschalige enquêtes WoON2015 en WoON2018.

Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Uitgangspunt in dit scenario is dat het aantal verhuisbewegingen afneemt tot een kwart van het aantal verhuisbewegingen uit het eerste scenario. Er is in dit tweede scenario dus nog steeds, maar wel in beperkte mate, sprake van huishoudens die verhuizen en doorstromen. Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt. Dit sluit aan op de huidige situatie (2022) waarin de woningmarkt gekenmerkt wordt door hoge prijzen, een beperkt (betaalbaar) aanbod en daardoor beperkte keuzemogelijkheden en doorstroming.

C.5 Plancapaciteit: veel planologisch zachte plannen voor komende tien jaar

In het woningbehoefteonderzoek is de uitbreidingsbehoefte aan woningen tot 2031 afgezet tegen de plancapaciteit. De uitbreidingsbehoefte in de gemeente Valkenswaard van 2021 tot 2031 bestaat uit circa 960 woningen. De plancapaciteit voor deze periode bedraagt circa 1.000 woningen. Hiervan bevinden circa 430 woningen zich in planologisch harde plannen en circa 565 woningen in planologisch zachte plannen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor ongeveer 455 woningen in harde plannen. Dit geeft de gemeente voldoende ruimte om adaptief te programmeren aan de hand van nieuwe plannen en het aanpassen van bestaande zachte plannen.

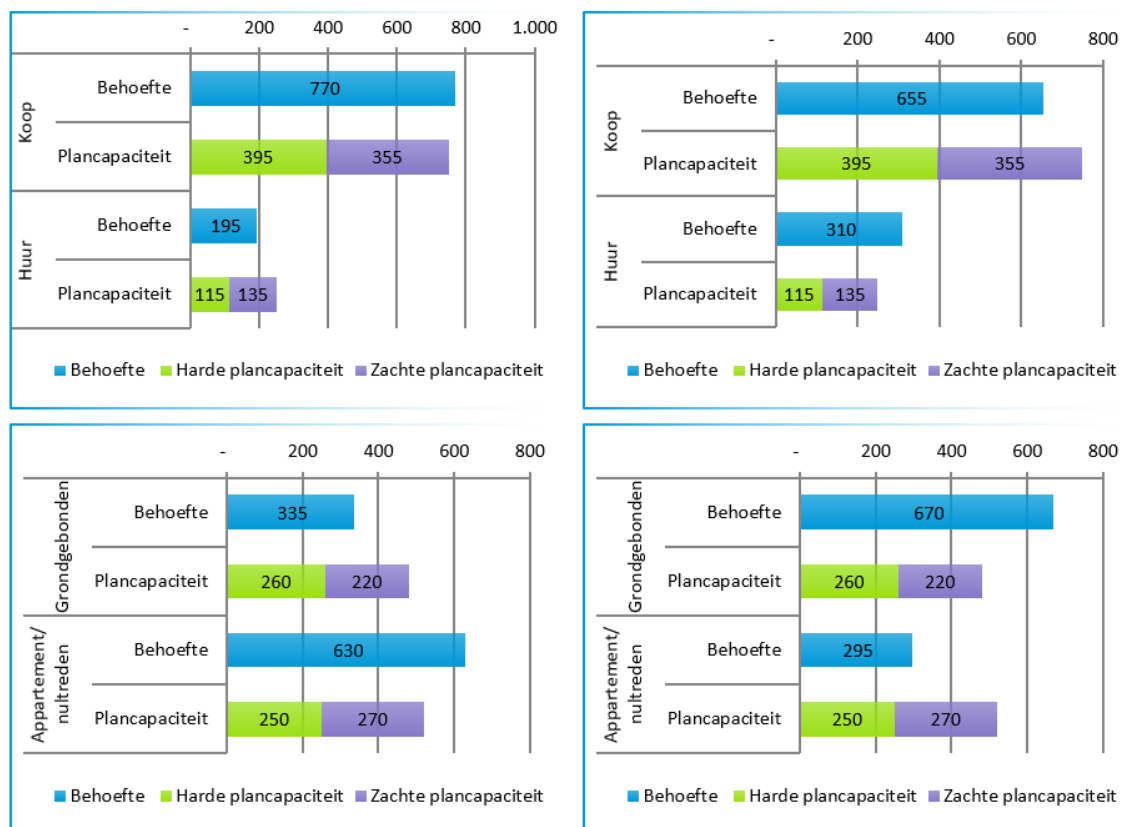
Figuur C9: Confrontatie uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit gemeente Valkenswaard, 2021-2031



Bron: Brabantse huishoudensprognose (2020), WoON2015, WoON2018. Plancapaciteit gemeente Valkenswaard (peildatum 01-01-2022). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan meer plannen in de koop en appartementen/ nultredenwoningen voor doorstroming
Kwalitatief zien we dat er met name in het koopsegment nog ruimte is om extra plannen toe te voegen. Wat betreft huurwoningen, zien we dat de harde plancapaciteit de woningbehoefte nog niet overstijgt. Wanneer extra wordt ingezet in het huursegment vereist dit wel een kritische blik op de bestaande huurwoningvoorraad, waar door de slechts beperkte woningvraag op termijn kwetsbaarheden kunnen ontstaan. Daarnaast is het inzetten op appartementen/nultredenwoningen dan gewenst. Dit beeld zien we in het algemeen ook terug. Op dit moment is de plancapaciteit voor grondgebonden woningen al vrij ruim. De plancapaciteit voor appartementen/nultredenwoningen is beperkter, terwijl in dit segment juist de grootste uitbreidingsbehoefte verwacht wordt.

Figuur C10: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit gemeente Valkenswaard naar eigendomsform en naar woningtype op basis van optimale doorstroming (linker figuren) en op basis van beperkte doorstroming (rechter figuren), 2021-2031*



Bron: Brabantse huishoudensprognose (2020), WoON2015, WoON2018. Plancapaciteit gemeente Valkenswaard (peildatum 01-01-2022). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *De plancapaciteit van 2021 is inmiddels gerealiseerd (80 woningen). We wegen deze alsnog af tegen de kwalitatieve woningbehoefte, om de behoefte aan verschillende woningtypen in de nabije toekomst te bepalen.

C.6 Wonen en zorg: (op termijn) tekorten in de meeste woonvormen voor ouderen

De gemeente Valkenswaard heeft begin 2021 door Companen onderzoek laten uitvoeren naar 'Wonen met Zorg' in de gemeente. In het onderzoek is gekeken naar hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. Het onderzoek concludeert dat in de ouderenzorg – deels op termijn – tekorten gaan ontstaan voor de meeste woonvormen. We geven hierna de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek van Companen:

Lichte zorgvraag: behoefte aan geclusterd en geschikt wonen

- Er is voornamelijk een opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Companen signaleert medio 2021 een tekort van ruim 500 geclusterde woningen. Dit tekort loopt tot 2040 op tot 1.155 woningen (zie onderstaand figuur). Onduidelijk is of dit een daadwerkelijke bouwopgave betreft of omdat een deel van de bestaande voorraad momenteel (onbewust) bewoond kan worden door oudere huishoudens zonder expliciete voorkeur voor geclusterd wonen.
- Voor de huisvestingsopgave voor geschikt wonen verwacht Companen een maximale behoefte voor circa 2.890 'geschikte' woningen. Niet iedere oudere heeft een aangepaste of geschikte woning nodig, omdat niet iedere oudere een beperking heeft. Ook speelt een factor als verhuiscapaciteit een belangrijke rol. De resultaten zijn dus niet direct te vertalen in een bouwopgave.

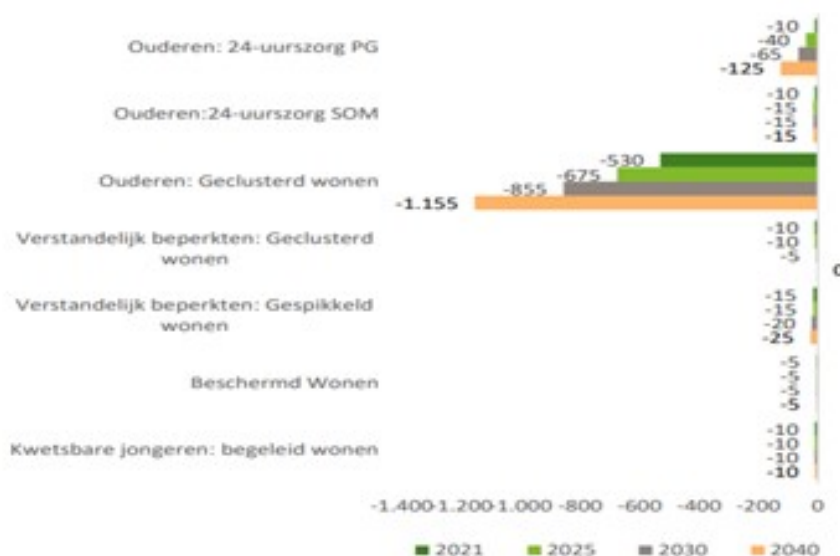
Dat neemt niet weg dat we in onze visie ouderen met én zonder een beperking willen verleiden te verhuizen naar geclusterde geschikte woningen; ook als ze geen beperking hebben én ook als zij hier (nog) zelf niet om vragen. We onderkennen dat ouderen veel meer dan nu het geval is mét en voor elkaar moeten gaan 'zorgen'. Uit de gesprekken met zorgpartijen als Valkenhof concluderen we dat we in de toekomst echt alleen zorg in kunnen zetten voor medische (veelal complexe) vragen en dat ouderen steeds minder kunnen terugvallen op hun eigen sociale omgeving (zoals hun kinderen). Daarom willen we actief sturen op het ontstaan en bestaan van woonleefgemeenschappen van minder vitale en vitale senioren, zodat deze elkaar kunnen helpen en ondersteunen in hun eigen fysieke leefomgeving.

De opgave voor het geschikt wonen zoals geschetst door Companen vormt onderdeel van de eerder geschetste reguliere woningopgave in Valkenswaard. Deze opgave is niet direct tot een bouwopgave te vertalen. Wel zien we de toenemende behoefte aan 'geschikt wonen' terug in de gesignaleerde behoefte voor appartementen en nultredenwoningen.

Intensieve zorgvraag: uitbreidingsvraag dient door personeelstekorten anders ingericht te worden

- De capaciteit voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag komt medio 2021 circa 10 plekken tekort. In 2025 loopt het tekort op naar 40 plekken en stijgt tot 125 plekken in 2040. Deze zorgvraag vormt het merendeel van de behoefte aan intensieve zorg.
- Tegelijkertijd verwachten we een oplopend personeelstekort in de zorg, die eerder tot minder intramurale zorgplekken zal leiden (extramuralisering).
- De behoefte aan intensieve zorgplekken zal daarom zoveel mogelijk extramuraal opgelost moeten worden. In hoofdstuk 6 van de woonvisie gaan we hier nader op in.

Figuur C11: Huisvestingsopgave gemeente Valkenswaard



Bron: Onderzoek 'Wonen en Zorg' gemeente Valkenswaard 2021, door Companen (2021).

Effect doorstroming in woningmarkt op vraag naar wonen en zorg

Wanneer er minder senioren (bereid zijn om te) verhuizen neemt de vraag naar geschikte appartementen of nultredenwoningen af en stukt de doorstroming in de woningmarkt in Valkenswaard. Zij blijven immers in de huidige woning (vaak grondgebonden) wonen. In het scenario met verminderde doorstroming is er daardoor naar verwachting sprake van een grotere opgave voor het aanpassen van bestaande woningen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hierbij is naar verwachting de zorgvraag groter. Bestaande woningen voldoen immers lastiger aan de wensen van ouderen dan specifiek hiervoor gebouwde nieuwbouwwoningen. De toevoeging van geclusterde woonvormen en 'geschikte' woningen voor senioren zal in beide scenario's dienen als katalysator van de doorstroming. In beide woningbehoefte scenario's is er dan ook (ongeacht de mate van doorstroming) sprake van een uitbreidingsbehoefte voor appartementen en nultredenwoningen, afkomstig van seniore huishoudens. Wel is het de verwachting dat de opgave voor geclusterde woonvormen en 'geschikte' woningen in absolute aantallen afneemt door de verminderde doorstroming.