Companen

Gemeente Valkenswaard

Woningmarktonderzoek

17 juni 2009

Projectnr. 858.75

Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.nl

Gemeente Valkenswaard

Woningmarktonderzoek

17 juni 2009

Inhoud

Samenvatting **1**

1. Inleiding **9**
1.1. Aanleiding en vraagstelling 9
1.2. Aanpak en onderzoeksverantwoording 10

2. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad **11**
2.1. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 11
2.2. Samenstelling woningvoorraad 13
2.3. Huishoudensontwikkeling 14
2.4. Woningbehoefte 16
2.5. Aanknopingspunten van beleid 17

3. Wonen in Valkenswaard **19**
3.1. Waardering wonen 19
3.2. Verhuisgeneigdheid en binding 20
3.3. Verhuismotieven 22
3.4. Aantrekkingskracht huishoudens van buiten Valkenswaard 23
3.5. Wensen van groepen op de woningmarkt 26
3.6. Interesse in zelfstandig een woning bouwen 27
3.7. Aanknopingspunten voor beleid 28

4. Dynamiek en fricties op de markt **31**
4.1. Koopsector uitgewerkt 32
4.2. Huursector uitgewerkt 33
4.3. Kans- en risicomarkten 34
4.4. Vraag en aanbod Valkenswaard, Dommelen, Borkel en Schaft 36
4.5. Uitgelicht: Doelgroep van beleid 37
4.6. Uitgelicht: Wonen en zorg 40
4.7. Aanknopingspunten voor beleid 43

Bijlage 1: Advies voor woningbouwprogrammering **1**

Bijlage 2: Bevolkingsontwikkeling **4**

Bijlage 3: Berekening woningtekort **5**

Bijlage 4: Wensen van groepen op de woningmarkt **7**

Bijlage 5: Leeswijzer Vraag-aanbodbalansen **11**

Bijlage 6: Figuur effect beperkte doorstroming **12**

Bijlage 7: Wijkprofielen **13**

Bijlage 8: Zelfstandig wonen met een zorgvraag **23**

Bijlage 9: Concurrerende woningbouwprojecten in de regio **24**

Samenvatting

Onderzoeksvraag en aanpak

De gemeente Valkenswaard en de woningcorporatie Woningbelang hebben een woningmarktonderzoek laten uitvoeren onder inwoners van de gemeente. In het eerste kwartaal van 2009 gaat de gemeente de geactualiseerde beleidslijnen en het Structuurplan verknopen tot een concreet en pragmatisch uitvoeringsprogramma. Wat echter nog ontbreekt is een scherp beeld van vraag en aanbod op de lokale en regionale woningmarkt. Dit inzicht is nu gewenst om de haalbaarheid van voorgenomen ambities te toetsen, en om de plannen en locaties kwalitatief verder in te kleuren. De vraagstelling van dit onderzoek luidt als volgt:

Hoe ontwikkelt zich de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin tot 2020 in de gemeente Valkenswaard en haar kernen?

Werkwijze
Voor dit onderzoek is een internetenquête gehouden waaraan in totaal 1.330 huishoudens hebben deelgenomen. Hiervan hebben 530 huishoudens een verhuiswens. Dit is voldoende om met 95% betrouwbaarheid representatieve uitspraken te doen.

In dit onderzoek gaan we in op:
- Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in het verleden.
- Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de toekomst.
- De aantrekkingskracht van de gemeente.
- Woonwensen van doelgroepen.
- Een uitwerking op kernniveau.

Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad.

Op 1 januari 2008 telde de gemeente Valkenswaard 30.867 inwoners. De bevolking is de afgelopen jaren licht afgenomen. Dit komt voornamelijk door het negatieve buitenlands migratiesado. Er vertrekken meer mensen naar het buitenland (met name naar België) dan andersom.
De woningbouw schommelde de afgelopen periode en ligt op gemiddeld 90 woningen per jaar. Het bouwen van woningen heeft een effect op het binnenlands migratiesaldo: in perioden waarin er meer woningen zijn gebouwd was er een vestigingsoverschot uit de rest van Nederland en omgekeerd.

Valkenswaard heeft grote aantrekkingskracht op gezinnen en ouderen
In de afgelopen jaren zijn het met name de jongeren in de leeftijd van 15 tot 24 jaar die zijn vertrokken uit de gemeente. Dit is een beeld dat we veel terug zien bij gemeente en wordt deels verklaard door jongeren die de gemeente verlaten vanwege studie of werk. In dezelfde periode zien we dat Valkenswaard duidelijk een aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen en ouderen.

De migratiestroom tussen Valkenswaard en andere gemeenten is sterk binnenregionaal. De verhuisbewegingen vinden hoofdzakelijk plaats tussen Valkenswaard en de omliggende gemeenten. Met Eindhoven bestaat de sterkste relatie.
De woningvoorraad is ten opzichte van 2002 met 4% gegroeid en telde op 1 januari 2008 ongeveer 13.600 woningen. De huur/koop verhouding is 39% huurwoning en 61% koopwoning. De afgelopen jaren zijn er hoofdzakelijk koopwoningen gebouwd (72%) en een beperkt aantal huurwoningen (28%). De verhouding tussen het aantal eengezins- en meergezinswoningen (appartementen) dat is gebouwd ligt gelijk.

Tot en met 2025 groeit het aantal huishoudens met 7%
Ondanks een lichte bevolkingsafname in de periode tot en met 2025, groeit in dezelfde periode het aantal huishoudens met circa 7%. Dit komt door een afname van het aantal personen per huishouden.

Tabel 1: Gemeente Valkenswaard. Huishoudensprognose naar type 2009-2025 (migratiesaldo = 0)

	2009	2010	2015	2020	2025	2009-2015	2009-2025
1/2 phh <35	1.525	1.570	1.740	1.830	1.745	14%	14%
1/2 phh 35-54	1.820	1.785	1.655	1.545	1.470	-9%	-20%
Gezinnen	4.540	4.480	4.290	4.140	4.040	-6%	-11%
1/2 phh 55-74	4.055	4.115	4.350	4.560	4.645	7%	16%
1/2 phh 75+	1.620	1.665	1.975	2.275	2.570	22%	59%
Totaal	13.560	13.615	14.010	14.350	14.470	3%	7%

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008.

Kijken we naar de ontwikkeling van de huishoudenstypen dan zien we dat gezinnen wat betreft aandeel en aantal afneemt. Toch blijft dit in absolute zin een grote groep huishoudens. De vergrijzing zet duidelijk in, gezien de groei van het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. De sterkste relatieve groei zien we bij de huishoudens van 75 jaar en ouder. Als Valkenswaard er in slaagt jongeren te binden, neemt deze doelgroep in omvang toe, maar trends uit het verleden wijzen echter op structurele uitstroom.

Woningbehoefteprognose: 1.280 woningen tot en met 2020, opgelopen achterstand in woningproductie (woningtekort) snel wegwerken
De woningbehoefte voor de komende jaren wordt bepaald door twee factoren:
1. De verwachte huishoudensgroei (790 woningen).
2. Het inloop van het (eventuele) woningtekort (250 woningen).

Daarnaast worden er extra woningen (240 woningen) toegevoegd die voortkomen uit eerdere afspraken in het regionaal structuurplan in het kader van regionale opvang.

Naast dat er een minimale hoeveelheid woningen moet worden gebouwd om de natuurlijke huishoudensgroei bij te houden, heeft de gemeente de afgelopen jaren een woningtekort opgelopen. Dit komt doordat er de afgelopen jaren perioden zijn geweest waarin te weinig is gebouwd. Hierdoor zijn er huishoudens vertrokken die wel in Valkenswaard wilden blijven wonen, maar dit niet konden vanwege een gebrek in aanbod. Het woningtekort kan op verschillende manieren worden berekend, maar komt ongeacht de methode neer op circa 250 woningen. De toelichting op deze berekening staat in bijlage 3.

Tabel 2. Gemeente Valkenswaard. Woningbehoefteprognose 2008-2020

	2009-2015	2015-2020	2009-2020
Eigen behoefte	450	340	790
Inloop woningtekort	200	50	250
Regionale taakstelling	130	110	240
Benodigde toename woningvoorraad	780 (130 p.j.)	500 (100 p.j.)	1.280 (115 p.j.)

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008, bewerking Companen.

In de periode tot en met 2020 moet de woningvoorraad met ongeveer 1.040 woningen toenemen, zodat de gemeente in haar eigen woningbehoefte voorziet en het opgelopen woningtekort wegwerkt. Dit is dus de minimale woningbouwproductie om de opvang van de huidige huishoudens in Valkenswaard te huisvesten. Daarnaast zijn er 240 woningen meegenomen om te voldoen aan de regionale taakstelling. Dit zijn ongeveer 115 woningen per jaar. Uitgangspunten hierbij zijn:

- De opgelopen achterstand in productie is 250 woningen.
- De inloop van het woningtekort zal stapsgewijs worden weggewerkt, waarbij het accent ligt in de periode 2009-2015.
- Tot 2015 gaat het om de bouw van circa 130 woningen per jaar, en na 2015 ongeveer 100 woningen per jaar.
- De huidige plancapaciteit is in de berekening niet meegenomen.

De afgelopen jaren hebben we gezien dat het bouwen van nieuwbouwwoningen huishoudens van buiten aantrekt. Dit zorgt er voor dat de druk op de woningmarkt in Valkenswaard toeneemt. Toekomstige Brainport-ontwikkelingen kunnen hier ook toe bijdragen. Daarom is het belangrijk dat deze woningen ook gerealiseerd worden.

Ontwikkeling doelgroep van beleid

De gemeente en de corporatie hebben de primaire taak om voldoende huisvesting te organiseren voor huishoudens met een laag inkomen (de zogenaamde doelgroep van beleid). We werken de ontwikkeling van de doelgroep uit in drie scenario's op basis van de economische ontwikkeling: het gematigde scenario, het tegenvallende scenario en het meevallende scenario.

In beginsel gaan we uit van het gematigde economische scenario. Het uitgangspunt hierbij is 0% economische groei in de periode tot 2015 en in de periode 2015-2020 een economische groei van 1,5%. In dit scenario is tot 2015 een toename van de druk op de sociale huurvoorraad te verwachten van enkele tientallen woningen. Daarna komt er merkbaar minder aanspraak op de kernvoorraad vanuit de doelgroep van beleid. Bedenk wel dat bij afname van de doelgroep van beleid de groep middeninkomens waarschijnlijk toeneemt. Deze groep richt zich steeds meer op een huurwoning. Het gaat dan om huishoudens die geen koopwoning kunnen betalen (te hoge prijzen) en senioren met een pensioen die kiezen voor het gemak van huren.

Vraag en aanbod wonen en zorg

Er ligt een forse opgave in de bouw van nultredenwoningen. In 2015 is de normatieve behoefte ongeveer 1.850 woningen, terwijl er nu naar schatting 554 nultredenwoningen aanwezig zijn. Let wel: dit betekent niet dat deze woningen via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. In veel gevallen is dit ook in de bestaande voorraad mogelijk, of deels al gerealiseerd. Hoeveel bestaande koopwoningen kenmerken van een nultredenwoning hebben, is onbekend.

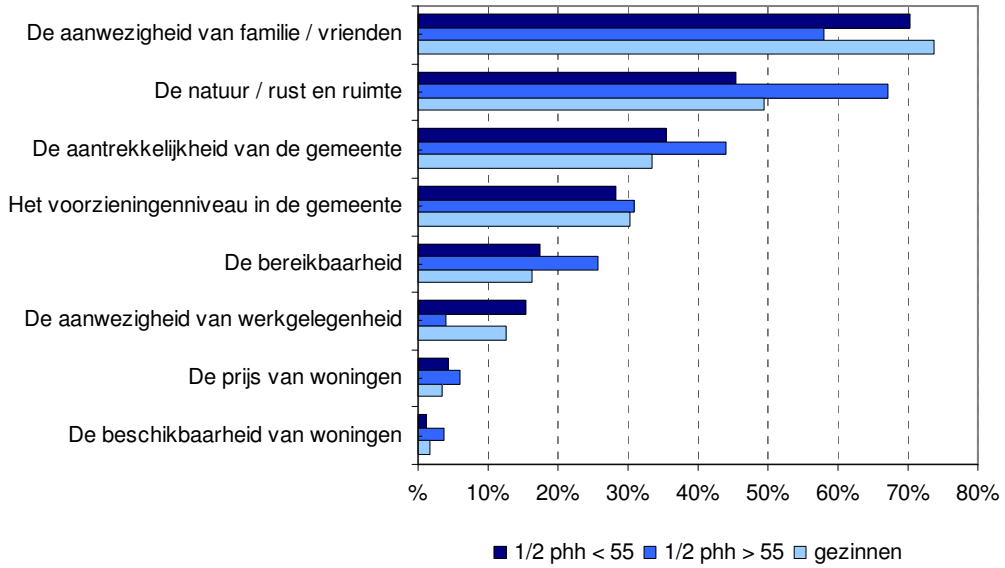
De vraag naar verzorgd wonen zal in 2015 naar verwachting toenemen tot circa 580 plaatsen. Ook hier zien we in de komende jaren een extra opgave. Het aanbod beschermd wonen lijkt voor de komende jaren voldoende te zijn in de gemeente (zie begrippenlijst voor definities).

Waardering voor het wonen in Valkenswaard

Waardering van het woonklimaat in Valkenswaard

Om de aantrekkelijkheid en waardering van het wonen in Valkenswaard te onderzoeken vroegen we respondenten hoe zij aankijken tegen diverse aspecten rondom het wonen. Daarnaast hebben we vestigers gevraagd waarom zij in Valkenswaard zijn komen wonen. Op deze manier brengen we de kwaliteiten van de gemeente in beeld.

Figuur 1: Gemeente Valkenswaard. Belangrijkste punten van waardering



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Binding met de gemeente is een belangrijke reden waarom men Valkenswaard waardeert. Deze reden wordt opvallend vaak genoemd. De aanwezigheid van familie en vrienden wordt door alle huishoudenstypen het meest gewaardeerd. De natuur/rust en ruimte en de aantrekkelijkheid van de gemeente komen op de tweede en derde plaats. Met name huishoudens van 55 jaar of ouder waarderen dit het meest.

Verhuisgeneigden hebben een sterke binding met Valkenswaard

Ongeveer 30% van de huishoudens geeft aan de wens te hebben om binnen vijf jaar te verhuizen. Dit is een percentage dat vergelijkbaar is met andere gemeenten in Nederland. Kleine huishoudens tot 55 jaar hebben een relatief grote verhuiswens. Dit heeft te maken met de levensfase waarin deze groep zit. De belangrijkste redenen zijn gezinsvorming of uitbreiding of kwalitatieve stappen maken in de wooncarrière vanwege een gestegen inkomen.

De binding met de gemeente blijkt opvallend sterk: slechts vijf procent van de huishoudens met een verhuiswens geeft aan te willen verhuizen naar een andere gemeente. Kijken we op wijkniveau dan zien we dat in met name Het Centrum, Borkel en Schaft, Hoge Akkers en Turfberg er een uitgesproken voorkeur is om in de wijk te blijven

wonen. Dit sluit aan op de 'Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008' waar ongeveer dezelfde uitkomsten uitkwamen. Uit dit onderzoek blijkt dat men in Borkel en Schaft het meest gehecht is en in het Gegraaf het minst.

Wensen van groepen op de woningmarkt

1. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar

Kleine huishoudens tot 55 jaar willen graag de stap van een huur- naar een koopwoning maken en verhuizen naar een grotere woning. Kleine huishoudens tot 55 jaar hebben gemiddeld een wat lager inkomen dan gezinnen, maar een hoger inkomen dan oudere huishoudens.

Ongeveer de helft woont momenteel in een huurwoning en ruim driekwart van de verhuisgeneigden wil verhuizen naar een koopwoning. Kopers zoeken met name een woning in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000. Twee-onder-een kap en vrijstaande woningen zijn dan het meest populair. Afgaand op de gewenste prijsklasse is het de vraag in hoeverre dit realiseerbaar is. Als alternatief is een goede rijwoning in dezelfde prijsklasse reëel.

Huishoudens die willen huren zijn bereid daar een iets hogere huur voor betalen.

2. Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 jaar en ouder

Het huishoudinkomen van deze groep ligt gemiddeld wat lager in vergelijking met de kleine huishoudens tot 55 jaar en vooral ten opzichte van gezinnen.

Oudere huishoudens geven aan graag de stap te willen maken van een koop- naar een huurwoning. Nu woont 50% in een koopwoning, het wensbeeld komt uit op 30%. Bijna alle huishoudens gegeven aan te willen verhuizen naar een nultredenwoning. Gestapelde woningen (60%), maar ook laagbouw nultredenwoningen (ruim 35%) zijn in trek.

In de koopsector zoekt men in de prijsklasse tussen € 300.000 en € 500.000, Dit lijkt gezien de huidige woonsituatie reëel. In de huursector neemt de vraag boven € 632 snel af.

3. Gezinnen

Gezinnen hebben over het algemeen wat meer te besteden dan de twee andere huishoudensgroepen.

Veel gezinnen wonen al in een koopwoning (ca. 70%), maar toch zijn er nog die deze stap willen maken (wensbeeld ruim 75%). Gezinnen maken graag een kwaliteitsstap naar een grotere woning. Dit zien we terug in de vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen. Toch is deze groep niet bereid of in staat om daarvoor een grote prijsstap te maken. Evengoed geeft circa 60% van de gezinnen aan een woning van meer dan € 300.000 te zoeken.

Opvallend is de relatief grote vraag naar nultreden laagbouwwoningen (20%). Dit is te verklaren door de wat oudere gezinnen (waarbij de kinderen op het punt staan het huis te verlaten) die op zoek zijn naar een bungalow.

4. Vestigers in het verleden

Valkenswaard heeft duidelijk een aantrekkingskracht op jonge huishoudens. Dit komt voort uit de migratieanalyse, maar ook uit de enquête. Opvallend is dat relatief veel vestigers in een huurwoning wonen, dit is bijna 50%. De waarde van koopwoningen van vestigers varieert sterk.

De meeste vestigers wonen in een eengezinswoning. Ruim 20% woont in een gestapelde nultredenwoningen. Dit zijn veelal de oudere huishoudens.

Interesse in bouwkavel en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is hoog

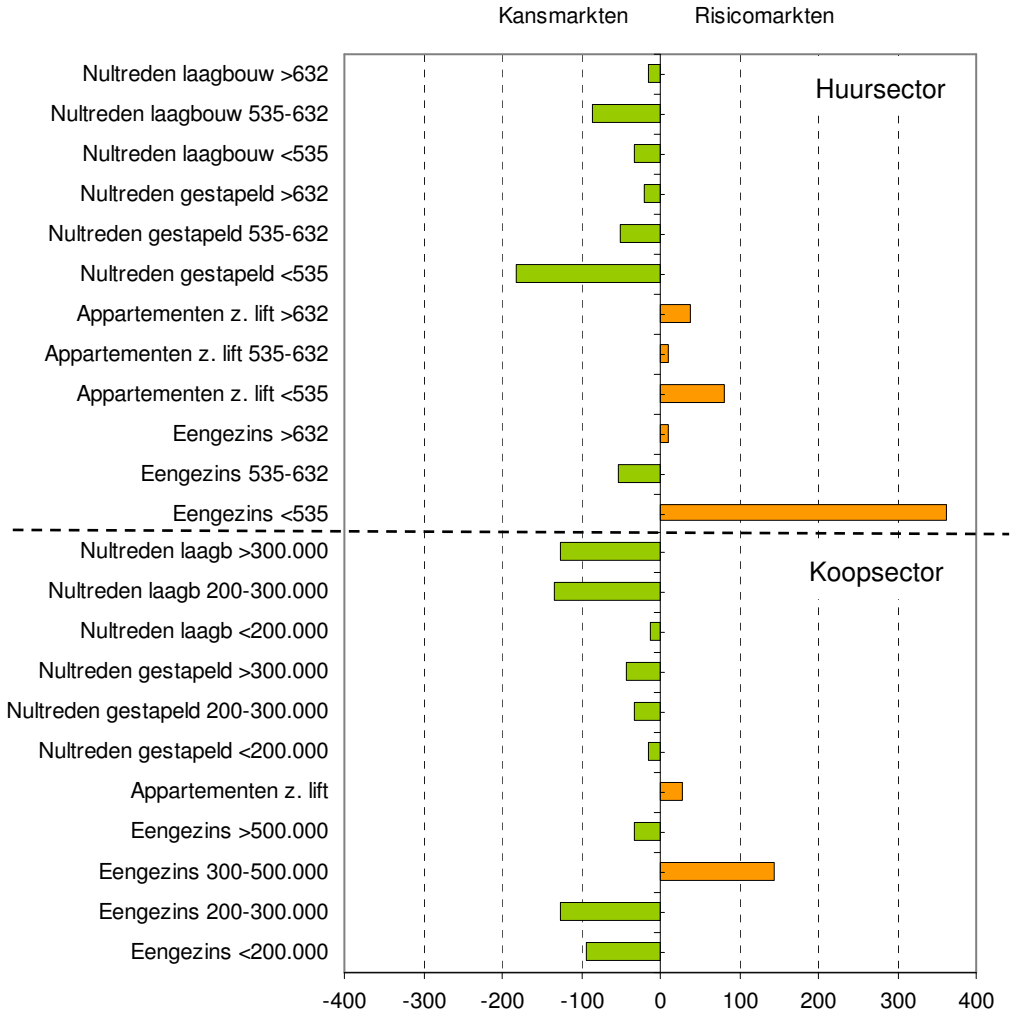
Er is een substantiële groep huishoudens die aangeeft interesse te hebben in een bouwkavel. Ongeveer een derde heeft interesse in een bouwkavel,en een even grote groep geeft aan misschien interesse te hebben. Dit biedt aanleiding om bouwkavels op te nemen in het woningbouwprogramma.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) betekent dat een groep mensen (particulieren) zich organiseert, en samenwerkt bij het bouwen van een eigen (koop)woning. Het voordeel van CPO is dat je geheel naar eigen wens een woning kunt bouwen, en mogelijk kosten kunt besparen die anders naar de ontwikkelaar gaan. Nadeel van dit traject is dat het lang duurt en zeer tijdsintensief is. Hoewel de interesse voor CPO minder groot is dan voor een bouwkavel geeft 22% aan hier interesse in te hebben.

Toekomstige kans- en risicomarkten

In de onderstaande figuur brengen we de frictie tussen vraag (woonwensen) en aanbod (huidige woning) in beeld. En daarmee potentiële kans- en risicomarkten wanneer verhuisbewegingen op gang komen.

Figuur 2: Gemeente Valkenswaard. Potentiële kans- en risicomarkten 2009-2014



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Uit deze frictiebalans herkennen we voor Valkenswaard de volgende kans- en risico-markten:

Kansmarkten

- Er is grote behoefte aan meer nultredenwoningen, in zowel de huur- als de koopsector. Het gaat hierbij om appartementen en in iets mindere mate laagbouwwoningen.
- Ook bij goedkope eengezinswoningen tot € 200.000 en in de prijsklassen tussen de € 200.000 en € 300.000 zien we een sterke vraag.

Risicomarkten

- Goedkope eengezinswoningen met een huur tot € 535 vormen een potentieel risico. Dit komt voornamelijk omdat huishoudens in deze woningen een ander woningtype zoeken. De één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder willen graag de stap maken naar een nultredenwoning en bij de één- en tweepersoonshuishoudens zien we de sterke wens voor een koopwoning.
- Appartementen zonder lift vormen een risicomarkt. Deze appartementen zijn eigenlijk alleen nog maar in trek bij starters en dit komt voornamelijk vanwege de prijs.

Valkenswaard: gevarieerde vraag

Kijken we specifiek naar de kern Valkenswaard dan zien we met name potentiële tekorten aan nultredenwoningen in zowel de huursector als in de koopsector. Er is veel vraag naar nultreden laagbouwwoningen. Ook is er een sterke vraag naar eengezinswoningen tot € 300.000 en dan met name onder de € 200.000.

Er zijn potentiële overschotten aan gestapelde woningen zonder lift en goedkope eengezins huurwoningen. Ook is er een potentieel overschot aan eengezinswoningen in de prijsklasse € 300.000 tot € 500.000. Er staan vrij veel woningen in deze prijsklasse in de kern Valkenswaard.

Dommelen: vooral groot aanbod eengezinshuurwoningen opvallend

Ook voor Dommelen geldt een potentiële vraag naar nultredenwoningen, maar dan met name in de huursector. Er is een potentiële, maar beperkte vraag naar eengezinswoningen onder de € 300.000. Voor goedkope eengezinshuurwoningen met een huur tot € 535 geldt een potentieel marktrisico. Dit is voornamelijk een kwalitatief probleem: veel jonge huurders willen de stap naar een koopwoning maken en ouderen geven aan te willen verhuizen naar een nultredenwoning.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Valkenswaard is volop in beweging en heeft de nodige ambities op het gebied van wonen. Om alle ontwikkelingen beleidsmatig in te bedden heeft de gemeente Valkenswaard de afgelopen periode de uitgangspunten van haar woonbeleid geactualiseerd. Ook is gewerkt aan een Structuurplan waarin het planologisch ontwikkelpotentieel van de gemeente in kaart is gebracht. In het eerste kwartaal van 2009 gaat de gemeente de geactualiseerde beleidslijnen en het Structuurplan verknopen tot een concreet en pragmatisch uitvoeringsprogramma. Wat echter nog ontbreekt is een scherp beeld van vraag en aanbod op de lokale en regionale woningmarkt. Dit inzicht is nu gewenst om de haalbaarheid van voorgenomen ambities te toetsen, en om de plannen en locaties kwalitatief verder in te kleuren. In deze rapportage geven we hier een antwoord op.

De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

Hoe ontwikkelt zich de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin tot 2020 in de gemeente Valkenswaard en haar kernen?

Onderbouwing van het woonbeleid
Het woningmarktonderzoek geeft een actueel inzicht in de woningbehoefte voor de komende 10 tot 15 jaar en de hiermee samenhangende demografische ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening. Dit inzicht biedt een fundament om bestaand beleid te toetsen, mogelijk bij te sturen en eventueel nieuw beleid te onderbouwen. Het woningmarktonderzoek is hiermee een basis voor:

- Het toetsen van de geactualiseerde uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid.
- Het inkleuren van het Structuurplan van de gemeente Valkenswaard. Hieruit blijkt dat op termijn planologische ruimte bestaat om een aantal uitbreidingslocaties tot ontwikkeling te brengen. Belangrijke vraag die hierbij speelt is of de markt dit aan kan? Welke behoefte is er aanvullend uit de regio te verwachten?
- Toetsen en opstellen van een bijsturingsvoorstel voor de woningbouwprogrammering (waaronder toetsen van het realiteitsgehalte van het aandeel appartementen in de huidige plannen).

Ontwikkeling Brainport Eindhoven: kansen voor Valkenswaard?
De Brainport-ontwikkelingen in de regio Eindhoven zal de komende jaren naar verwachting leiden tot extra arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden. De gemeente Valkenswaard wil aanvullend onderzoeken welke kansen dit biedt. Valkenswaard heeft een prettig woonklimaat en Eindhoven is goed bereikbaar, zowel over de weg als met het openbaar vervoer. De vraag is of deze locatiekenmerken opwegen tegen andere locaties die in de regio worden ontwikkeld en ook mikken op deze nieuwe hoogopgeleide doelgroep. Daarom brengen we in beeld welke groep huishoudens Valkenswaard de afgelopen jaren heeft aangetrokken, en wat de potentiële vraag is van kenniswerkers die werkzaam zijn in de Brainport.

Behoefte aan wonen met zorg
De komende decennia zet de vergrijzing zich fors door. Deze verandering van bevolkingssamenstelling heeft grote invloed op de woningbehoefte. Hierbij speelt de zorgcomponent een belangrijke rol. Met de vergrijzing zal ook het aantal ouderen dat vraagt om een combinatie van wonen met zorg steeds groter worden. Op dit moment heeft de gemeente Valkenswaard geen actueel beeld van de te verwachten ontwikkeling naar wonen met zorg, uitgesplitst naar een typologieën als groot- en kleinschalig beschermd wonen en verzorgd wonen. Dit krijgt aandacht binnen dit onderzoek.

1.2. Aanpak en onderzoeksverantwoording

Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag waren de belangrijkste bronnen:
- De beschikbare (statistische) gegevens van de gemeente, het CBS en andere instellingen.
- De demografische prognoses van de provincie Noord-Brabant.
- Een enquête onder een representatieve steekproef van inwoners van de gemeente Valkenswaard. Deze enquête heeft plaatsgevonden in februari 2009.

Wij hebben een enquête uitgevoerd onder huishoudens in Valkenswaard. Mensen kregen per brief de uitnodiging om via internet deel te nemen aan het onderzoek. Bij onvoldoende respons is er in de onderzoeksopzet rekening gehouden om extra telefonische enquêtes af te nemen. Uiteindelijk was respons via internet dermate hoog dat telefonisch onderzoek niet nodig was.

Tabel 1.1: Gemeente Valkenswaard. Responsverantwoording naar wijk

	Verhuisgeneigd	Niet verhuisgeneigd	Totaal
Centrum	87	151	238
Geenhoven	28	26	54
Turfberg	47	112	159
Hoge Akkers	39	61	100
Kerkakkers	24	44	68
Het Gegraaf	28	39	67
Dommelen Noord	134	189	323
Dommelen Zuid	110	133	243
Borkel en Schaft / buitengebied	24	54	78
Totaal	521	809	1.330

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

In totaal zijn er 1.330 enquêtes afgenomen, waarvan 521 met een verhuiswens. Dit zijn voldoende enquêtes voor het doen van representatieve uitspraken met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van minder dan 5%.
Binnen de gemeente Valkenswaard maken we onderscheid tussen de kernen Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft. In de eerste twee kernen is voldoende respons beschikbaar voor betrouwbare uitspraken (betrouwbaarheidsniveau 95%, foutmarge 6%). In de kern Borkel en Schaft is het aantal huishoudens relatief klein. Voor betrouwbare uitspraken is daarom een zeer hoge respons nodig. Alle huishoudens in Borkel en Schaft zijn aangeschreven. Evengoed biedt de respons van 24 verhuisgeneigden alleen informatie voor indicatieve uitspraken.

2. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

In dit hoofdstuk brengen we eerst de belangrijkste ontwikkelingen uit het verleden in beeld. Deze vormen vaak een verklaring voor de opgaven voor de toekomst.
We kijken naar de demografische ontwikkelingen, de migratiestromen en de woningbouwproductie van de afgelopen jaren in Valkenswaard. Daarna kijken we vooruit in de toekomst. Hierbij komt de bevolkings- en huishoudensprognose aan bod.

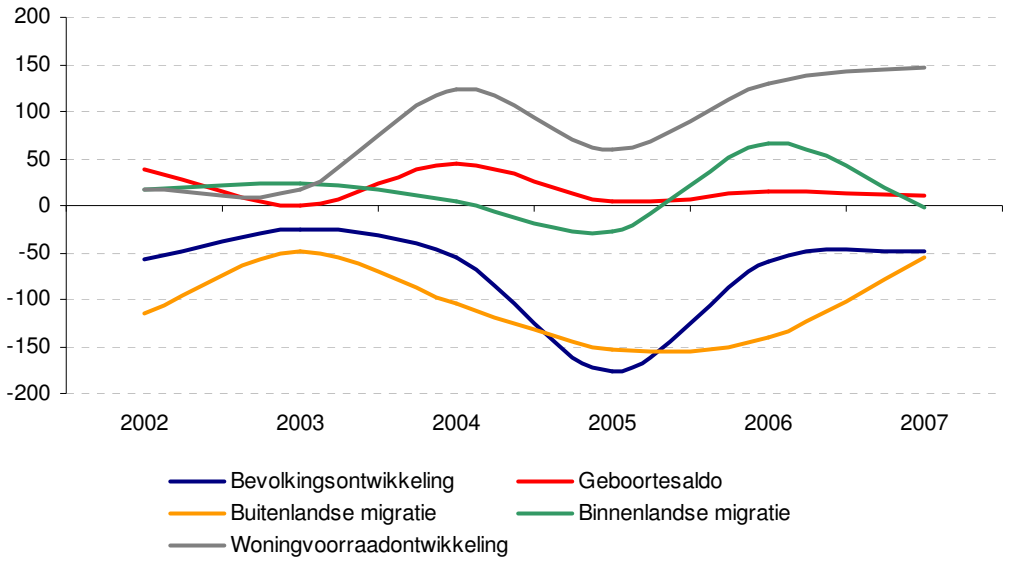
2.1. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

Op 1 januari 2008 telde de gemeente Valkenswaard 30.867 inwoners. In vergelijking met 2002 is dit een afname van 1%. In 2002 woonden er in de gemeente 31.163 mensen.

Bevolkingsafname voornamelijk veroorzaakt door emigratie naar België
Om de bevolkingsontwikkeling beter te verklaren, brengen we een aantal demografische ontwikkelingen nader in beeld:

- het geboorteoverschot (geboorte minus sterfte);
- het binnenlandsmigratiesaldo (vestiging minus vertrek vanuit en naar een andere Nederlandse gemeente);
- het buitenlandsmigratiesaldo (immigratie minus emigratie);
- de bevolkingsgroei;
- de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Figuur 2.1: Gemeente Valkenswaard. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2002-2007



Bron: CBS, 2008.

De volgende dingen vallen op:

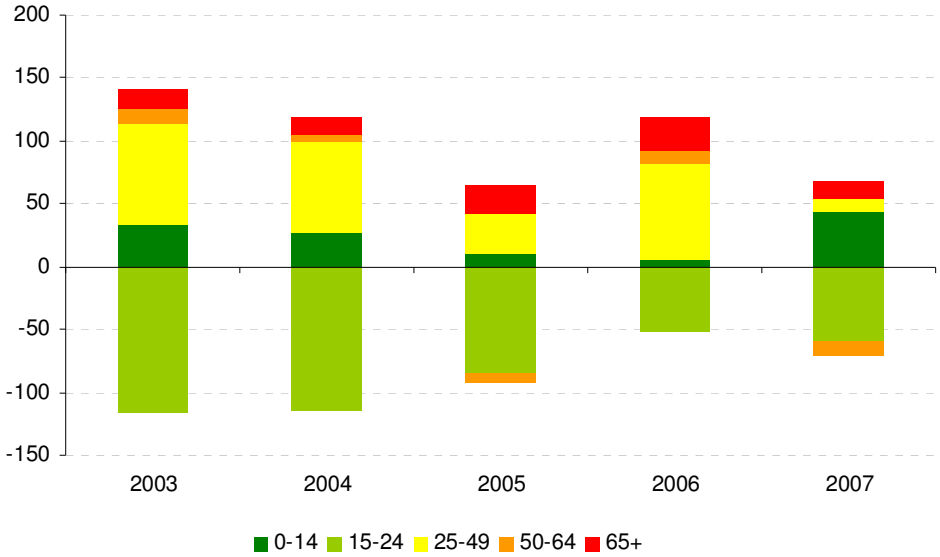
- De bevolkingsontwikkeling is de laatste jaren negatief. Dit komt voornamelijk door het buitenlands migratiesaldo: er vertrekken meer mensen naar het buitenland dan andersom. Het zijn naar verwachting de lagere woningprijzen in België, die deze huishoudens doen verhuizen.

- De woningbouwproductie schommelde de afgelopen periode, maar ligt gemiddeld rond bijna 90 woningen per jaar. Het bouwen van woningen heeft een effect op het binnenlands migratiesaldo: in perioden waarin er meer woningen zijn gebouwd, was er een vestigingsoverschot uit de rest van Nederland en omgekeerd.
- Het geboortesaldo is licht positief en redelijk stabiel. Toch zal de bevolking enkel en alleen door natuurlijke aanwas niet sterk meer stijgen.

Migratie: jongeren trekken weg, gezinnen met kinderen stromen in

In de periode 2003 tot en met 2007 is het binnenlands migratiesaldo in de gemeente Valkenswaard licht positief, met uitzondering van de jaren 2005 en 2007. Het gaat hierbij om personen.

Figuur 2.2: Gemeente Valkenswaard. Binnenlandse migratie naar leeftijd 2003-2007



Bron: CBS, 2008.

- In alle jaren zien we een vertrekoverschot van jongeren in de leeftijd van 15 tot 24 jaar. Dit betekent dat er meer jongeren in deze leeftijdscategorie de gemeente verlaten dan er binnenkomen. Deze trend zien we in veel gemeenten terug. Veel jongeren verlaten de gemeente vanwege studie of werk. Overigens, zijn er wel signalen van grote druk op de woningmarkt voor starters. Op de druk op de woningmarkt komen we in paragraaf 2.4 op terug.
- Valkenswaard heeft duidelijk aantrekkingskracht op gezinnen met kinderen (dit leiden we af uit de instroom van personen tussen 25-49 jaar en 0-14 jaar).
- Ook bij de groep 65-plussers zien we in de afgelopen jaren een positief migratiesaldo. Uit de woonwensenenquête blijkt vooral het aanbod aan geschikte woningen een rol te spelen (zie hoofdstuk 3).

Binnenlandse migratie saldo licht positief, buitenlandse migratie saldo negatief

In de periode 2003-2007 hebben zich per saldo ruim 65 personen in Valkenswaard gevestigd vanuit een andere Nederlandse gemeente. In dezelfde periode zijn per saldo ruim 500 mensen naar het buitenland vertrokken. Met name het buitenlands migratiesaldo heeft dus een grote invloed op de bevolkingsontwikkeling.

Tabel 2.1: Gemeente Valkenswaard. Migratie naar richting 2003-2007

	Vestiging vanuit	Vertrek naar	Saldo 2003-2007
Bergeijk	445	340	105
Heeze-Leende	125	135	-10
Veldhoven	290	255	35
Waalre	350	275	75
Eindhoven	1.030	1.060	-25
Overig SRE	*685*	*715*	*-30*
Overig provincie Noord-Brabant	*465*	*485*	*-20*
Overig Nederland	*1.020*	*1.080*	*-60*
Totaal Nederland	**4.410**	**4.345**	**65**
Buitenland	695	1.200	-505
Totaal	**5.105**	**5.545**	**-440**

Bron: CBS, 2008.

- De migratiestroom tussen Valkenswaard en andere gemeenten is sterk binnenregionaal. De verhuisbewegingen vinden hoofdzakelijk plaats tussen Valkenswaard en de omliggende gemeenten.
- Valkenswaard heeft de sterkste relatie met Eindhoven: tussen Valkenswaard en Eindhoven vinden in absolute zin de meeste verhuizingen plaats. Per saldo vertrekken er bijna evenveel mensen vanuit Valkenswaard richting Eindhoven als andersom.
- De gemeente heeft een sterke relatie met de buurgemeenten Bergeijk en Waalre. Dit zijn de gemeente waarmee Valkenswaard een positief migratiesaldo heeft (meer instroom naar Valkenswaard dan uitstroom naar die gemeenten).

2.2. Samenstelling woningvoorraad

De gemeente Valkenswaard telde op 1 januari 2008 ca. 13.600 woningen. Ten opzichte van 2002 is dit een stijging van 4%. De woningvoorraad bestaat voor ongeveer 39% uit huurwoningen en 61% uit koopwoningen.

Tabel 2.2: Gemeente Valkenswaard. Woningvoorraad naar eigendom per 1 januari 2008

	Aantal	%
Huur corporatiebezit	3.995	29%
Huur overig	1.310	10%
Koop	8.295	61%
Totaal	13.600	100%

Bron: Woningbelang, Gemeente Valkenswaard, CBS, 2008.

Tabel 2.3. Gemeente Valkenswaard. Leeftijd versus eigendomsverhouding

	Huur	Koop
< 25 jaar	77%	23%
25 - 44 jaar	33%	67%
45 - 54 jaar	31%	69%
55 - 64 jaar	39%	61%
65 - 75 jaar	45%	55%
75+	53%	47%
Totaal	39%	61%

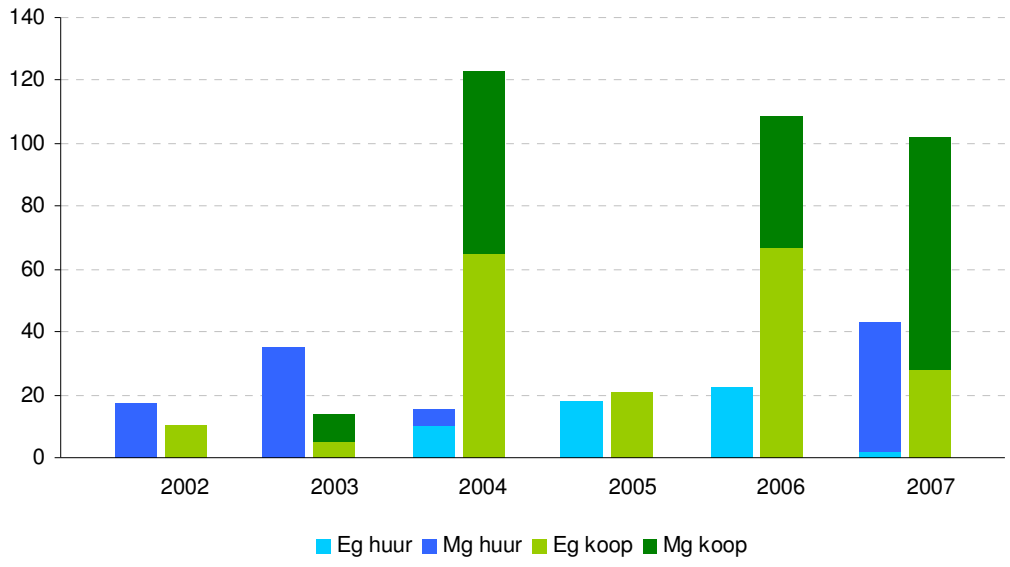
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Bovenstaande tabel geeft de eigendomsverhouding weer per leeftijdsklasse op basis van de enquête. Jongeren tot 25 jaar wonen voornamelijk in een huurwoning. Twee derde

van de huishoudens in de leeftijd van 25 jaar tot 64 jaar woont in een koopwoning. Vanaf 65 jaar zien we weer een omslagpunt van koop naar huur.

Bouwproductie fluctueert: vanaf 2004 sterke bouwproductie met dip in 2005
In de periode tussen 2002 en 2007 zijn er in de gemeente Valkenswaard 529 woningen gebouwd. Dit zijn gemiddeld 88 woningen per jaar. Vanaf 2004 zien we een forse toename in de woningbouw. In 2005 is er een dip in de productie.

Figuur 2.3: Gemeente Valkenswaard. Toevoeging woningvoorraad naar type, 2002-2007



Bron: CBS, 2008.

- De afgelopen jaren zijn er hoofdzakelijk koopwoningen gebouwd (72%), zowel eengezins- als meergezinskoopwoningen.
- De productie van huurwoning is redelijk stabiel geweest. De verhouding eengezins en meergezins ligt gelijk.

2.3. Huishoudensontwikkeling

Waar we eerst keken naar het verleden, werpen we nu een blik in de toekomst. Dit doen we op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling van de bevolking en de daaraan gekoppelde huishoudens-prognose geven belangrijke inzichten in de verwachte woningbehoefte.

De prognose is gebaseerd op 'migratiesaldo=0'. Dit betekent dat de groei is gebaseerd op het geboortesaldo en dat de effecten van vestiging en vertrek achterwege zijn gelaten. Beleidsmatig is dit een relevante prognose, omdat dit inzichtelijk maakt hoeveel je als gemeente minimaal moet bouwen om je eigen huishoudens te huisvesten. Ook een mogelijke ambitie om meer woningen te bouwen is zo helder zichtbaar.

De bevolkingsprognose is omgezet in een huishoudensprognose. Omdat voor de woningmarkt vooral de ontwikkeling en samenstelling van de huishoudens relevant is, presenteren we hier niet de bevolkingsontwikkeling. Deze is opgenomen in bijlage 2.

Groei van het aantal huishoudens zet door: groei met 790 tot 2020

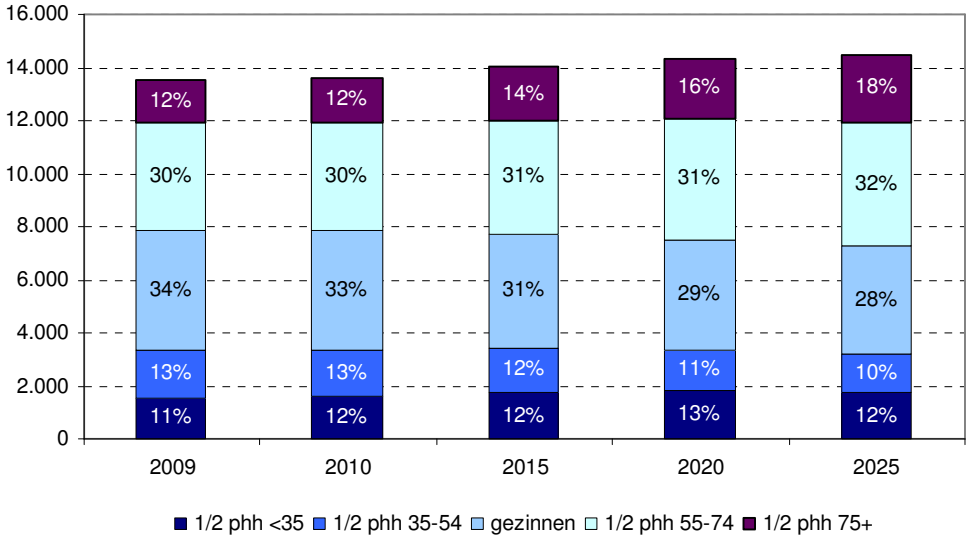
Ondanks een lichte bevolkingsafname in de periode tot en met 2025, groeit in dezelfde periode het aantal huishoudens met circa 7%. Dit komt door een afname van het aantal personen per huishouden. Zie tabel 2.4 en figuur 2.3.

Tabel 2.4: Gemeente Valkenswaard. Huishoudensprognose naar type 2009-2025 (migratiesaldo = 0)

	2009	2010	2015	2020	2025	2009-2015	2009-2025
1/2 phh <35	1.525	1.570	1.740	1.830	1.745	14%	14%
1/2 phh 35-54	1.820	1.785	1.655	1.545	1.470	-9%	-20%
Gezinnen	4.540	4.480	4.290	4.140	4.040	-6%	-11%
1/2 phh 55-74	4.055	4.115	4.350	4.560	4.645	7%	16%
1/2 phh 75+	1.620	1.665	1.975	2.275	2.570	22%	59%
Totaal	13.560	13.615	14.010	14.350	14.470	3%	7%

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008.

Figuur 2.3: Gemeente Valkenswaard. Huishoudensprognose naar type 2009-2025 (migratiesaldo 0)



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008.

- Het aandeel en aantal gezinnen neemt af duidelijk af. In absolute zin blijft dit evengoed een grote groep huishoudens.
- De vergrijzing zet zich duidelijk in, gezien de groei van het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. De sterkste relatieve groei zien we bij de huishoudens van 75 jaar en ouder.
- Als Valkenswaard er in slaagt jongeren te binden, neemt deze doelgroep in omvang toe. Trends uit het verleden wijzen echter op structurele uitstroom.

2.4. Woningbehoefte

De woningbehoefte voor de komende jaren wordt bepaald door twee factoren:
1. De verwachte huishoudensgroei.
2. Het inloop van het (eventuele) woningtekort.

Daarnaast worden er extra woningen toegevoegd die voortkomen uit eerdere afspraken in het regionaal structuurplan in het kader van regionale opvang.

1. 790 woningen voor opvang eigen behoefte
De groei van het aantal huishoudens hebben we in de vorige paragaaf beschreven aan de hand van de huishoudensprognose. Deze prognose is gebaseerd op basis van migratiesaldo = 0, oftewel een prognose met natuurlijke groei als uitgangspunt. Factoren als vestiging en vertrek zijn dus niet meegenomen.

Om de natuurlijke groei van het aantal huishoudens te kunnen realiseren zal de woningvoorraad minimaal in gelijke omvang moeten toenemen (790 woningen tot 2020). Als de gemeente minder woningen bouwt, dan verlaten huishoudens (noodgedwongen) de gemeente.

2. Woningtekort: circa 250 woningen extra nodig
Naast dat er minimaal de hoeveelheid woningen moet worden gebouwd om de natuurlijke huishoudensgroei bij te houden, heeft de gemeente de afgelopen jaren een woningtekort opgelopen. Dit komt doordat er de afgelopen jaren perioden zijn geweest waarin te weinig is gebouwd. Hierdoor zijn er huishoudens vertrokken die wel in Valkenswaard wilden blijven wonen, maar dit niet konden vanwege een gebrek in aanbod. Het woningtekort kan op verschillende manieren worden berekend, maar komt ongeacht de methode neer op circa 250 woningen (zie bijlage 3).

De woningmarkt is geen gesloten markt. Mensen verhuizen niet alleen binnen gemeenten, maar ook tussen gemeenten. Uit cijfers van Woningbelang en het CBS constateren we dat Valkenswaard een aantrekkelijke gemeente is om te vestigen.
Woningbelang merkt aan de hand van de reacties op de vrijkomende huurwoningen dat er druk staat op de sociale huurmarkt. Uit de cijfers van het woonruimteverdeelsysteem blijkt dat deze druk mede veroorzaakt wordt door woningzoekenden van buiten de gemeente. In 2007 en 2008 kwam ruim 40% van alle woningzoekenden van buiten de gemeente. Daarnaast zien we dat door de gestegen koopprijzen van de afgelopen jaren een toenemend aantal woningzoekenden is aangewezen op een huurwoning. Ook zorgt een gebrek aan doorstromingsmogelijkheden (bijvoorbeeld van huur naar koop, of van eengezins naar nultredenwoning) voor minder doorstroming in de sociale huursector.

Regionaal structuurplan: 240 woningen extra voor opvang vanuit de regio
In de Stedelijke Regio Eindhoven is in 2004 afgesproken dat in het kader van de opvang vanuit de regio in de gemeente Valkenswaard nog 243 woningen extra mogen worden gebouwd. Valkenswaard heeft deze opgave in de afgelopen jaren niet weten te realiseren, maar wel de ruimtelijke mogelijkheden om dat in de komende jaren alsnog te doen. We nemen deze taakstelling daarom op als onderdeel van de totale

woningbehoefte. In bijlage 1 is een programmeringsvoorstel opgenomen, dat van die aantallen uitgaat.

De woningbehoefteprognose geven we in de onderstaande tabel weer.

Tabel 2.5: Gemeente Valkenswaard. Woningbehoefteprognose 2008-2020

	2009-2015	2015-2020	2009-2020
Eigen behoefte	450	340	790
Inloop woningtekort	200	50	250
Regionale taakstelling	130	110	240
Benodigde toename woningvoorraad	780 (130 p.j.)	500 (100 p.j.)	1.280 (115 p.j.)

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008, bewerking Companen.

In de periode tot en met 2020 moet de woningvoorraad met ongeveer 1.040 woningen toenemen wil de gemeente voorzien in haar eigen woningbehoefte (eigen huishoudensontwikkeling en inloop van het woningtekort). Dit zijn ongeveer 95 woningen per jaar. Daarbovenop komt de taakstelling van 240 woningen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Het woningtekort is vastgesteld op 250 woningen.
- De inloop van het woningtekort zal in 2009-2017 worden weggewerkt.
- De regionale taakstelling wordt verspreid over de periode 2009-2020.

Een goede redenen om het woningtekort voor 2017 in te lopen, is dat daarmee snel ruimte komt op de woningmarkt om zo de druk te verlichten. Daarnaast zijn vertrekkers uit het verleden nu nog te verleiden zijn om terug te keren. Hoe langer iemand buiten de gemeente woont, hoe minder snel hij of zij terugkomt.

Verschil met provinciale prognose: vooral verschil in verdeling over de tijd
Er is verschil tussen de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant en de woningbehoefteprognose zoals berekend in tabel 2.5. Dit verschil komt met name door de periode waarin het woningtekort wordt weggewerkt. De provincie houdt rekening met het wegwerken van het tekort in de periode tot en met 2025. In onze berekening is het uitgangspunt dat de gemeente Valkenswaard dit tekort in de periode tot en met 2020 heeft weggewerkt.

2.5. Aanknopingspunten van beleid

1. De bevolkingsontwikkeling was de afgelopen jaren negatief, door een sterk negatief buitenlands migratiesaldo (huishoudens die naar België verhuizen).

2. De laatste jaren zijn er meer jongeren vertrokken uit de gemeente dan zich hebben gevestigd. Een belangrijk aanknopingspunt voor de toekomst is dat Valkenswaard aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen met kinderen. Dit is te zien aan het positieve vestigingssaldo voor deze leeftijdsklasse.

3. Valkenswaard heeft wat betreft migratie een sterke relatie met Eindhoven, zowel instroom als uitstroom. De belangrijkste ‘donorgemeenten’ voor Valkenswaard zijn: Bergeijk, Waalre en Veldhoven.

4. De afgelopen jaren kende de gemeente een woningbouwproductie van circa 90 woningen per jaar. Met name de laatste jaren trekt de woningbouw aan. Er zijn hoofdzakelijk koopwoningen gebouwd (75%), zowel eengezins als meergezins-woningen.

5. Het aantal huishoudens neemt in de periode tot en met 2020 met ca. 790 toe. Het aantal gezinnen neemt af en met name het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder groeit.

6. Tot en met 2020 is de woningbehoefte ongeveer 1.040 woningen. Dit komt neer op het bouwen van ongeveer 95 woningen per jaar. In deze woningbehoefte is rekeningen gehouden met een huishoudensgroei op basis van migratie = 0 saldo en het wegwerken van een opgelopen woningtekort van 250 woningen. Daarbovenop rekenen we een taakstelling van ca. 240 woningen, waarmee de totale behoefte uitkomt op 1.280 woningen tot 2020 (ca. 115 per jaar)

3. Wonen in Valkenswaard

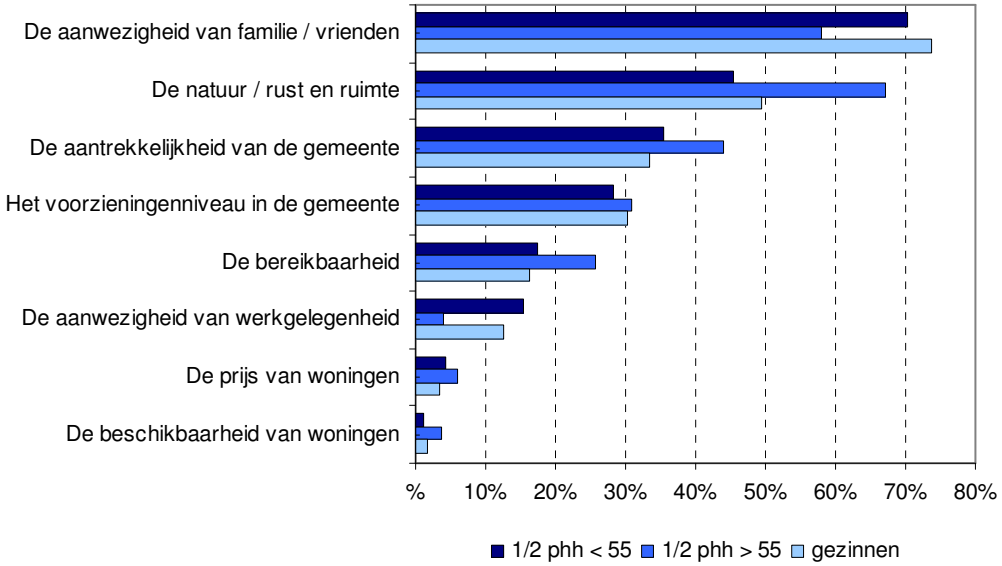
Om de aantrekkelijkheid en waardering van het wonen in Valkenswaard te onderzoeken vroegen we respondenten hoe zij aankijken tegen diverse aspecten rondom het wonen. Daarnaast hebben we vestigers gevraagd waarom zij in Valkenswaard zijn komen wonen. Op deze manier brengen we de kwaliteiten van de gemeente in beeld.

Verder in het hoofdstuk gaan we in op de verhuisgeneigdheid en de daaraan gekoppelde woonwensen. We onderscheiden hierin starters, kleine huishoudens tot 55 jaar, kleine huishoudens van 55 jaar en ouder en gezinnen. Daarnaast schenken we extra aandacht aan de vestigers die zich de afgelopen vijf jaar in Valkenswaard hebben gevestigd. Tot slot brengen we het wonen op hogere leeftijd in beeld.

3.1. Waardering wonen

Allereerst komen de belangrijkste punten van waardering aan bod. Respondenten konden aangeven welke punten ze het meest waarderen aan het wonen in de gemeente. Men mocht maximaal drie punten aangeven, waardoor het totaal percentage hoger is dan 100%.

Figuur 3.1: Gemeente Valkenswaard. Belangrijkste punten van waardering



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

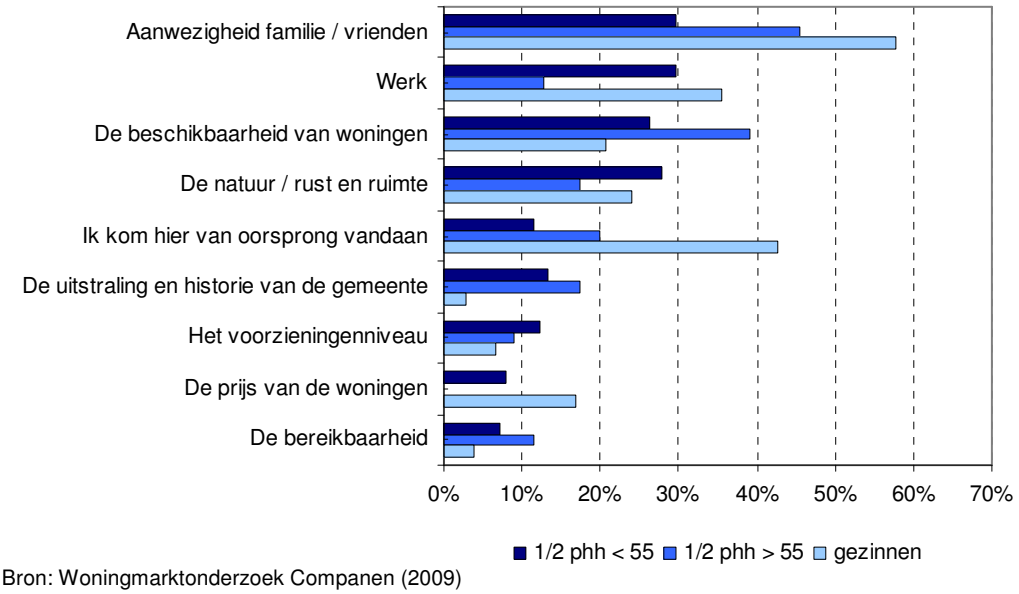
- De aanwezigheid van familie en vrienden wordt door alle huishoudenstypen het meest gewaardeerd.
- De natuur/rust en ruimte en de aantrekkelijkheid van de gemeente komen op de tweede en derde plaats. De huishoudens van 55 jaar of ouder waarderen dit het meest.
- Bij jongere mensen scoort bereikbaarheid relatief laag.

Al met al zijn lokale binding en natuur, rust en ruimte de belangrijkste handelsmerken voor huidige inwoners.

Binding met de gemeente is de belangrijkste vestigingsreden

Om inzicht te krijgen in zogenaamde 'pull-factoren' van huishoudens om zich te vestigen in Valkenswaard hebben we huishoudens gevraagd wat hun belangrijkste redenen voor vestiging waren. Dit geldt alleen voor huishoudens die zich de afgelopen vijf jaar in de gemeente hebben gevestigd.

Figuur 3.2. Gemeente Valkenswaard. Belangrijkste vestigingsredenen vestigers



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009)

- Binding met de gemeente is de belangrijkste reden voor vestiging. Op de eerste plaats staat de aanwezigheid van familie en vrienden. De reden dat men hier van oorsprong vandaan komt volgt op de vijfde plaats. Hieruit kunnen we concluderen dat er een (aanzienlijke) groep mensen is die in het verleden de gemeente heeft verlaten en op latere leeftijd de stap weer terug maakt.
- Op de tweede plaats staat werk (met name kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen).
- Opvallend is dat relatief veel ouderen aangeven naar Valkenswaard te verhuizen vanwege de beschikbaarheid van woningen. De laatste jaren kwamen in de gemeente relatief veel nultredenwoningen gereed.
- Het voorzieningenniveau speelt voor vestigers een minder grote rol, terwijl dit wel zeer wordt gewaardeerd door de bevolking van Valkenswaard. Kennelijk is het voorzieningenniveau buiten Valkenswaard niet goed bekend.

3.2. Verhuisgeneigdheid en binding

Voor het inschatten van de dynamiek op de woningmarkt en de opgaven voor nieuwbouw en transformatie, is het belangrijk om een goed beeld te hebben van de verhuisgeneigden. Zij veroorzaken immers de potentiële beweging op de woningmarkt. De tabellen hierna geven inzicht:

Tabel 3.1: Gemeente Valkenswaard. Verhuisgeneigdheid per huishoudentype

	Percentage
1/2 persoonshuishoudens tot 55 jaar	36%
1/2 persoonshuishoudens 55+	27%
Gezinnen	27%
Totaal	29%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Ongeveer 30% van de huishoudens geeft aan de wens te hebben om binnen vijf jaar te verhuizen. Dit is een percentage dat vergelijkbaar is met andere gemeenten in Nederland.
Kleine huishoudens tot 55 jaar hebben een relatief grote verhuiswens, met gezinsvorming of -uitbreiding en 'wooncarrière' als belangrijkste reden.

Verhuisgeneigdheid en de kredietcrisis
Uit de diverse woningmarktonderzoeken die we voor en tijdens de kredietcrisis hebben uitgevoerd blijkt dat de verhuisgeneigdheid weinig tot niet veranderd. Landelijk ligt de verhuisgeneigdheid vaak tussen de 25% en de 35%.
Waar we wel rekening mee moeten houden, is dat de kredietcrisis effect zal hebben op de daadwerkelijke uitvoerbaarheid de verhuiswens. De verhuiswens zal in alle waarschijnlijkheid op korte termijn lastiger te realiseren zijn vanwege verschillende factoren als bijvoorbeeld:

- onzekerheid over het huishoudinkomen;
- strengere / striktere financieringsvoorwaarden van banken;
- het moeilijker kunnen verkopen van de huidige woning.

Kortom: mensen willen wel verhuizen, maar zullen op korte termijn minder snel de stap (kunnen) maken in hun wooncarrière.

Kernbinding: slechts 5% zoekt een woning buiten de gemeente
De populariteit en potentie van de wijken en kernen brengen we in beeld aan de hand van de kern / wijkbinding. In welke wijken wil men het liefst blijven wonen, en om welke huishoudenstypen gaat het? De tabel hierna geeft zicht op de binding naar wijk en aan de gemeente.

Tabel 3.2: Gemeente Valkenswaard. Verhuisgeneigdheid naar richting op wijkniveau

	Centrum	Geenhoven	Turfberg	Hoge Akkers	Kerkakkers	Het Gegraaf	Dommelen Noord	Dommelen Zuid	Borkel en Schaft	Totaal
Wil in huidige wijk blijven	55%	20%	40%	47%	17%	9%	23%	27%	48%	32%
Wil naar een andere wijk	9%	30%	14%	14%	20%	31%	18%	16%	10%	17%
Heeft geen voorkeur voor een wijk	31%	39%	42%	39%	60%	57%	53%	51%	37%	46%
Wil naar andere gemeente	5%	11%	5%	0%	3%	3%	5%	6%	5%	5%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

De binding met de gemeente blijkt opvallend sterk: slechts 5% van de huishoudens met een verhuiswens geeft aan te willen verhuizen naar een andere gemeente.
In Het Centrum, Borkel en Schaft, Hoge Akkers en Turfberg is een uitgesproken voorkeur om in de wijk te blijven wonen. Het Gegraaf en Geenhoven zijn de wijken waarin veel

mensen aangeven naar een andere wijk te willen verhuizen. In andere wijken is er vaak geen uigesproken voorkeur.

Dit sluit aan op de 'Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008' waar ongeveer dezelfde uitkomsten uitkwamen. Uit het onderzoek uit 2008 blijkt dat men in Borkel en Schaft het meest gehecht is, en in het Gegraaf het minst.

Kernbinding naar leeftijd

Door de binding met de kern ook weer te geven voor huishoudens tot 55 jaar en 55 jaar en ouder, blijkt welke wijken nu aantrekkelijk zijn voor senioren.

Tabel 3.3. Gemeente Valkenswaard. Binding met de huidige wijk en gemeente naar leeftijd

		Centrum	Geenhoven	Turfberg	Hoge Akkers	Kerkakkers	Het Gegraaf	Dommelen Noord	Dommelen Zuid	Borkel en Schaft	Totaal
Wil in de wijk blijven wonen / geen voorkeur	< 55 jr.	84%	41%	85%	82%	74%	63%	79%	81%	81%	78%
	> 55 jr.	88%	76%	79%	77%	79%	66%	76%	74%	94%	79%
Wil naar een andere wijk	< 55 jr.	7%	44%	11%	8%	26%	32%	18%	12%	12%	16%
	> 55 jr.	11%	17%	16%	23%	15%	29%	18%	22%	6%	17%
Wil naar andere gemeente	< 55 jr.	9%	15%	4%	0%	0%	5%	5%	7%	7%	6%
	> 55 jr.	1%	7%	5%	0%	6%	0%	6%	4%	0%	4%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

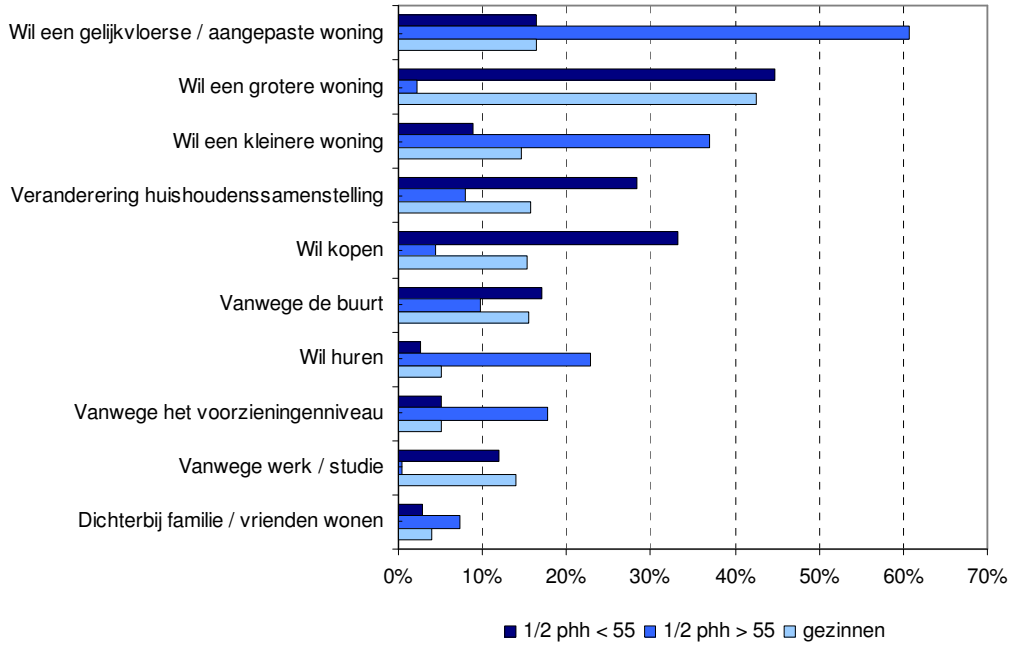
Huishoudens van 55 jaar en ouder hebben gemiddeld een even sterke binding met hun wijk als huishoudens die jonger zijn. Toch zijn er wel duidelijke verschillen per wijk:

- 55-plussers in Borkel en Schaft, het centrum en Turfberg hebben de sterkste binding met hun kern / wijk. Alleen in het Gegraaf, is de binding duidelijk lager.
- Voor huishoudens tot 55 jaar geldt Turfberg ook als wijk waaraan men minder gebonden is. Opvallend is daarnaast de zeer lage binding van deze groep aan Geenhoven.

3.3. Verhuismotieven

Aan de respondenten is gevraagd welk motief zij hebben om te verhuizen. In figuur 3.3 is dit weergegeven. Omdat verhuismotieven vaak in relatie staan met een bepaalde levensfase hebben we per huishoudenstype de motieven weergegeven.

Figuur 3.3: Gemeente Valkenswaard. Verhuismotieven naar huishoudenstype



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Tussen de drie verschillende huishoudenstypen zien we duidelijke verschillen tussen de verhuisredenen.

- Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar willen voornamelijk verhuizen omdat ze een grotere woning wensen, of een woning wil kopen. Een verandering in huishoudenssamenstelling is ook een veel genoemd verhuismotief. Deze verandering kan betekenen samenwonen of gezinsuitbreiding.
- Bij de één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder zien we dat men bij het verhuizen duidelijk rekening houdt met het ouder worden, en het daarbij gewenste comfort. Veruit de belangrijkste verhuisreden is de wens om te verhuizen naar een gelijkvloerse of aangepaste woning. Op de tweede plaats staat het verhuizen naar een kleinere woning. Gebruiksgemak en comfort spelen hierbij een belangrijke rol.
- Voor gezinnen is de voornaamste reden dat ze de stap naar een grotere woning willen maken.

3.4. Aantrekkingskracht huishoudens van buiten Valkenswaard

De afgelopen jaren heeft de gemeente Valkenswaard huishoudens aangetrokken van buiten de gemeente. Zeker in het kader van de Brainport-ontwikkeling is het interessant om na te gaan wat de kenmerken van deze 'vestigers' zijn. Door de sociaal demografische kenmerken van vestigers in beeld te brengen, weten we welke doelgroep zich in het verleden en waarschijnlijk ook in de toekomst aangetrokken voelt tot Valkenswaard.

Allereerst brengen we de kenmerken van de huishoudens die zich de afgelopen vijf jaar hebben gevestigd in beeld aan de hand van de onderstaande profielen.

Tabel 3.4: Gemeente Valkenswaard. Profiel vestigers

Leeftijdsklassen	
< 44 jaar	61%
45-64 jaar	31%
> 65 jaar	8%
Huishoudinkomen	
< € 1.600	26%
€ 1.600 - € 2.400	13%
€ 2.400 - € 3.200	23%
Meer dan € 3.200	38%
Opleidingsniveau	
Lager beroepsonderwijs	14%
Middelbaar beroepsonderwijs	45%
Hoger beroeps- / wetenschappelijk onderwijs	41%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Tabel 3.5: Gemeente Valkenswaard huidige woonsituatie vestigers

Eigendomsverhouding	
Huur	46%
Tot € 535	49%
€ 535 - € 632	19%
Meer dan € 632	32%
Koop	54%
Tot € 200.000	4%
€ 200.000 - € 300.000	37%
€ 300.000 - € 500.000	39%
Meer dan € 500.000	20%
Woningtype	
Eengezinswoning	40%
2/1 kapwoning	13%
Vrijstaande woning	14%
Meergezinswoning z. lift	9%
Nultredenwoning gestapeld	21%
Nultredenwoning laagbouw	3%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- Valkenswaard heeft duidelijk een aantrekkingskracht op jonge huishoudens. Dit komt ook naar voren uit de migratieanalyse. Ruim 60% van de vestigers is jonger dan 45 jaar.
- Het netto huishoudinkomen is vrij hoog. Meer dan 60% heeft een inkomen dat hoger is dan € 2.400 per maand.
- Opvallend is dat relatief veel vestigers in een huurwoning wonen. Bijna 50% woont in een huurwoning.
- Ruim de helft woont in een koopwoning. Ook hier zien we dat de waarde varieert. Bijna driekwart woont in een koopwoning met een waarde tussen de € 200.000 en € 500.000 en 20% heeft een woning boven de € 500.000.
- De meeste vestigers wonen in een eengezinswoning (hoek- of rijwoning). Ruim 20% woont in een gestapelde nultredenwoning. Dit zijn veelal de oudere huishoudens die zich hebben gevestigd.

Welke kansen liggen hier in relatie tot de Brainport-ontwikkeling?

Op basis van het Woningmarktonderzoek SRE 2005-2006 en het WoON 2006 is er in 2007 een onderzoek uitgevoerd naar gewenste woonmilieus en doelgroepen in de SRE-regio. Uit dit onderzoek vatten we de favoriete woonwensen van de doelgroep

Kenniswerkers samen. Dit is de groep huishoudens die relevant is in relatie tot de Brainport-ontwikkeling in de regio Eindhoven.
Onder kenniswerkers verstaan we de groep huishoudens die hoogopgeleid zijn en een baan hebben of vinden in Brainport Eindhoven. Het is een gemêleerde groep van zowel kleine huishoudens als gezinnen, in de leeftijd tussen 35 jaar en pensionering. Meestal gaat het om dubbele, hoge inkomens. Deze mensen hebben een druk bestaan, waarin werk, sociaal leven, genieten van cultuur, reizen, enzovoorts, gecombineerd worden. Reistijden van een uur enkele reis zijn normaal.
Het gaat zowel om gezinnen als om huishoudens zonder kinderen. Deze mensen laten zich niet alleen leiden door een baanperspectief, maar stellen ook hoge eisen aan de woonkwaliteit. Een deel van hen kiest voor centrumstedelijk wonen, een ander deel kiest juist voor rust. Uit marktonderzoek blijkt dat deze groep behoefte heeft aan ruime eengezinswoningen: zowel ruimte in huis als er omheen. Het zelf laten ontwerpen van een woning is een vaak geuite wens: die vrijheid is belangrijk.
Het is niet zo dat kenniswerkers volledig 'footloose' zijn: de woonlocatie is juist erg belangrijk en velen blijven er doorgaans net zo lang wonen als andere groepen. Wel is het zo dat ze bij verhuizing bereid zijn naar een ander deel van Nederland of de wereld te verhuizen.
Het 'rekruteringsgebied' voor Valkenswaard is vrij breed: zowel uit de regio Eindhoven als de rest van Nederland (vooral Randstad), maar ook mensen uit het buitenland die getrokken worden door Brainport Eindhoven.
We vatten hierna de aantrekkelijkste woonconcepten voor kenniswerkers samen:

- **Wonen en werken:** Gericht op personen die veel thuiswerken, kenniswerkers uit binnen- en buitenland. Kantoor aan huis, of een praktijkruimte. Woningdichtheid circa 20 woningen per hectare. Nadruk op koopwoningen in het dure segment, maar ook dure huurwoningen voor tijdelijke kenniswerkers. Indicatie prijsniveaus:
    - Vooral dure koop € 350.000 en de € 500.000
    - Ook markt voor extra dure koop € 500.000 en de € 1.000.000

- **Beweging:** Dit concept is gegroepeerd rond het thema beweging, bijvoorbeeld gecombineerd met golfbaan, manege etc. Dat wil niet zeggen dat dit concept alleen de sportiefste types aantrekt: het is een groen en ruim concept met mogelijkheid tot beweging én rust. De woningen zijn doorgaans duur, in een zeer lage woningdichtheid van circa 10 woningen per hectare. Het gaat vooral om vrijstaande grondgebonden koopwoningen. Particulier opdrachtgeverschap is eerder regel dan uitzondering. Voor zowel kenniswerkers, dynamische gezinnen als vitale jonge senioren is dit een interessant woonconcept. In de regio Eindhoven en Waalbos komt dit woonconcept slechts op kleine schaal voor. Indicatie prijsniveaus:
    - Nichemarkt dure huur > € 850
    - Kleine markt middeldure koop € 200.000 tot € 350.000
    - Vooral dure koop € 350.000 tot € 500.000
    - Aanvullend veel extra dure koop € 500.000 tot € 1.000.000

Concurrerende projecten in de regio
De mate waarin Valkenswaard mensen kan aantrekken vanuit de regio hangt af van het aanbod van Valkenswaard zelf en in de regio. Traditionele woonmilieus (projectmatige inbreiding en uitbreiding) haken doorgaans goed aan op de eigen woningbehoefte en bieden ook kansen voor diverse doelgroepen van buiten de gemeente (inloop tekort, taakstelling stedelijk gebied). Een afspiegeling van het programma voor lokale huishoudensgroei is dan ook passend.
Voor het aantrekken van hoge inkomensgroepen (kenniswerkers en vermogende, vitale senioren) geldt dat zij vragen om een zeer aantrekkelijke omgeving en een onberispelijke kwaliteitsproduct. Dit is doorgaans niet te bieden op gebruikelijke in- en uitbreidingslocaties en kan naar verwachting slechts mondjesmaat gerealiseerd worden in Valkenswaard. Een studie naar mogelijkheden in Het Nieuwe Woud (boven Eindhoven) steekt bovendien nadrukkelijk in op die doelgroepen. Realisatie en precieze invulling zijn echter nog niet zeker. (Zie voor een overzicht van enkele concurrerende projecten bijlage 9)

3.5. Wensen van groepen op de woningmarkt

In deze paragraaf vatten we de huidige en gewenste woonsituatie van vier specifieke groepen op de woningmarkt samen. We onderscheiden starters, één- en tweepersoons-huishoudens tot 55 jaar, één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder en gezinnen. In bijlage 4 zijn de achtergrondcijfers te vinden.

Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar
Bij de kleine huishoudens tot 55 jaar komt heel duidelijk naar voren dat zij de stap van een huur- naar een koopwoning wil maken en bovendien willen verhuizen naar een grotere woning. Kleine huishoudens tot 55 jaar hebben gemiddeld een wat lager inkomen dan gezinnen, maar een hoger inkomen dan oudere huishoudens. De huishoudens zijn redelijk gelijkmatig verdeeld in inkomensgroepen, van huishoudensinkomens van minder dan € 1.600 netto per maand (ca. 20%) tot meer dan € 3.200 per maand (ca. 30%)

- Ongeveer de helft woont momenteel in een huurwoning en ruim driekwart van de verhuisgeneigden wil verhuizen naar een koopwoning.
- Kopers zoeken met name een woning in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000. 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen zijn dan het meest populair. Afgaand op de gewenste prijsklasse is het de vraag in hoeverre dit realiseerbaar is.
- Huishoudens die willen huren zijn bereid daar een hogere huur voor betalen. Ruim 40% geeft aan een huurwoning te zoeken tussen de € 535 en € 632.

Eén- en tweepersoonshuishouden 55 jaar en ouder
Het huishoudinkomen van deze groep is in vergelijking met de kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen wat lager. Een kwart heeft een netto inkomen tot € 1.600 en minder dan 20% heeft een inkomen dat hoger is dan € 3.200. Het opleidingsniveau ligt gemiddeld ook wat lager.
Oudere huishoudens willen bij verhuizing vaker huren in plaats van kopen. Nu woont 50% in een koopwoning, het wensbeeld komt uit op 30%, Deze huishoudens verhuizen bij voorkeur naar een nultredenwoning (bijna 100%), gestapeld (60%), maar ook laagbouw is in trek (ruim 35%).
In de koopsector zoekt men in de prijsklasse € 300.000 en € 500.000, Dit lijkt gezien de huidige woonsituatie reëel. In de huursector neemt de vraag boven € 632 snel af.

Gezinnen

Gezinnen hebben over het algemeen wat meer te besteden dan de twee andere huishoudensgroepen. Nog geen 15% verdient minder dan € 1.600 netto per maand, ruim 30% verdient meer dan € 3.200 per maand, Het opleidingsniveau is vergelijkbaar met dat van de kleine huishoudens tot 55 jaar.

Veel gezinnen wonen al in een koopwoning (ca. 70%), maar toch zijn er meer die deze stap willen maken (wensbeeld ruim 75%). Gezinnen willen wel een kwaliteitsstap maken naar vooral tweekappers en vrijstaande woningen, maar zijn niet bereid om daarvoor grote prijsstappen te maken. Evengoed is ca. 60% van de gezinnen bereid om meer dan € 300.000 te betalen

Opvallend is de relatief grote vraag naar nultreden laagbouwwoningen (20%). Dit is te verklaren door de wat oudere gezinnen (waarbij de kinderen op het punt staan het huis te verlaten) die op zoek zijn naar een bungalow.

Confrontatie wens versus inkomen

Om de realiteitswaarde van de gewenste koopprijs te toetsen, zetten we deze af tegen het huishoudinkomen.

Tabel 3.6: Gemeente Valkenswaard. Huishoudinkomen afgezet tegen het gewenst aankoopbedrag.

	> €200.000	€200 - €300.000	€300 - €500.000	> €500.000	Totaal
Tot €1.600	38%	59%	1%	2%	100%
€1.600 tot €2.000	22%	50%	21%	7%	100%
€2.000 tot €2.400	3%	74%	22%	1%	100%
€2.400 tot €3.200	3%	55%	41%	2%	100%
Meer dan €3.200	0%	22%	46%	31%	100%
Totaal	8%	46%	34%	13%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009)

Er is een duidelijk verband tussen het opgegeven huishoudinkomen en de gewenste koopprijs. Hoe meer men verdient hoe meer men wil uitgeven voor een koopwoning. Met name bij de groep huishoudens met een inkomen tot € 2.000 zijn koopprijzen vanaf € 300.000 niet reëel. Overigens speelt naar inkomen het vermogen (al dan niet als overwaarde) een belangrijke rol. Dit gaat met name op voor oudere huishoudens.

3.6. Interesse in zelfstandig een woning bouwen

Respondenten is gevraagd of ze interesse hebben in een bouwkavel om daar zelfstandig hun eigen woning op te bouwen.

Tabel 3.7: Gemeente Valkenswaard. Interesse in een bouwkavel

Ja	32%
Nee	35%
Misschien	33%
Totaal	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Ongeveer een derde heeft interesse in een bouwkavel en een even grote groep geeft aan misschien interesse te hebben. Dit biedt beleidsmatig mogelijkheden om bouwkavels op te nemen in het woningbouwprogramma.

Aanzienlijke interesse Collectief particulier opdrachtgeverschap
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) betekent dat een groep mensen (particulieren) zich organiseert, en samenwerkt bij het bouwen van een eigen (koop)woning. Het voordeel van CPO is dat je geheel naar eigen wens een woning kunt bouwen, en mogelijk kosten kunt besparen die anders naar de ontwikkelaar gaan. Nadeel van dit traject is dat het in lang duurt, en zeer tijdsintensief is.

Tabel 3.8: Gemeente Valkenswaard. Interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Ja	22%
Nee	50%
Misschien	28%
Totaal	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- De interesse voor CPO is minder groot dan de interesse voor een bouwkavel. Toch geeft circa 22% aan interesse te hebben om op deze manier zelfstandig een woning te bouwen.

3.7. Aanknopingspunten voor beleid

1. Lokale binding en natuur, rust en ruimte vormen de belangrijkste punten van waardering onder de inwoners van Valkenswaard.

2. Binding met de gemeente is ook de belangrijkste reden voor vestigers. Opvallend is dat veel ouderen aangeven te zijn verhuisd naar Valkenswaard vanwege de beschikbaarheid aan woningen.

3. Circa 30% van de huishoudens geeft aan binnen vijf jaar (misschien) te willen verhuizen. De binding met de gemeente is zeer groot: slechts 5% wil zich buiten de gemeente vestigen.

4. Verhuismotieven variëren sterk per huishoudenstype en is sterk afhankelijk van de levensfase waarin men zit.
    - Kleine huishoudens tot 55 jaar willen graag de stap van een huur- naar een koopwoning maken en naar een grotere woning verhuizen.
    - Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder geven aan te willen verhuizen naar een gelijkvloerse of aangepaste woning.
    - Gezinnen willen voornamelijk naar een grotere woning.

5. Valkenswaard heeft de laatste jaren duidelijk een aantrekkingskracht op jonge huishoudens. Dit komt ook naar voren uit de migratieanalyse. Het netto huishoudinkomen is vrij hoog: meer dan 60% heeft een komen dat hoger is dan €2.400 per maand. Opvallend is dat veel vestigers in een huurwoning wonen: bijna de helft.

6. De interesse in een bouwkavel is vrij groot. Ongeveer een derde geeft aan interesse te hebben, en een even grote groep zegt misschien interesse te hebben. Het gaat hier in totaal om ongeveer 2.000 huishoudens.

7. De interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is minder groot dan voor een bouwkavel. Toch geeft nog altijd 22% aan interesse te hebben via dit concept zelfstandig een woning te bouwen.

4. Dynamiek en fricties op de markt

Door de woonwensen van groepen vragers op de woningmarkt en woningkenmerken van aanbieders (starters en doorstromers) met elkaar te confronteren ontstaat een beeld van potentiële fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. We maken hierbij onderscheid tussen de koop- en de huursector. Het gaat om potentiële tekorten en overschotten op basis van de woonwensenenquête. We kijken daarbij vooruit naar de eerste vijf jaar: 2008-2013.
In geval van een woningtekort is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel overschot is sprake als het vrijkomend aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit zijn de woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de tabel weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten en overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningtype behoeft in de praktijk niet te betekenen dat de woningen leegstaan. Immers, de vraag richt zich naar segmenten waar ontspanning optreedt.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of evenwichts-situaties nieuwbouw te plegen, zonder dat er aanvullend een nader haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een 'second best' oplossing. Met dit substitutiegedrag is bij de analyse die in dit hoofdstuk wordt gepresenteerd geen rekening gehouden.

Dynamiek op de woningmarkt in de gemeente Valkenswaard

Verschillende groepen vragers en aanbieders zijn op de woningmarkt actief. Op basis van de enquête en historische gegevens rondom doorstroming, vestiging en vertrek hebben we de omvang van de verschillende groepen op de woningmarkt vastgesteld.

Tabel 4.1: Gemeente Valkenswaard. Woningbehoefteontwikkeling 2009-2014[1]

	Gemeente
Vraag	
• Doorstromers binnen de gemeente	2.970
• Vestigers van buiten Valkenswaard	410
• Starters	720
Aanbod	
• Doorstromers binnen de gemeente	2.970
• Vertrekkers naar buiten Valkenswaard	410
• Finishers	340
	+ 380

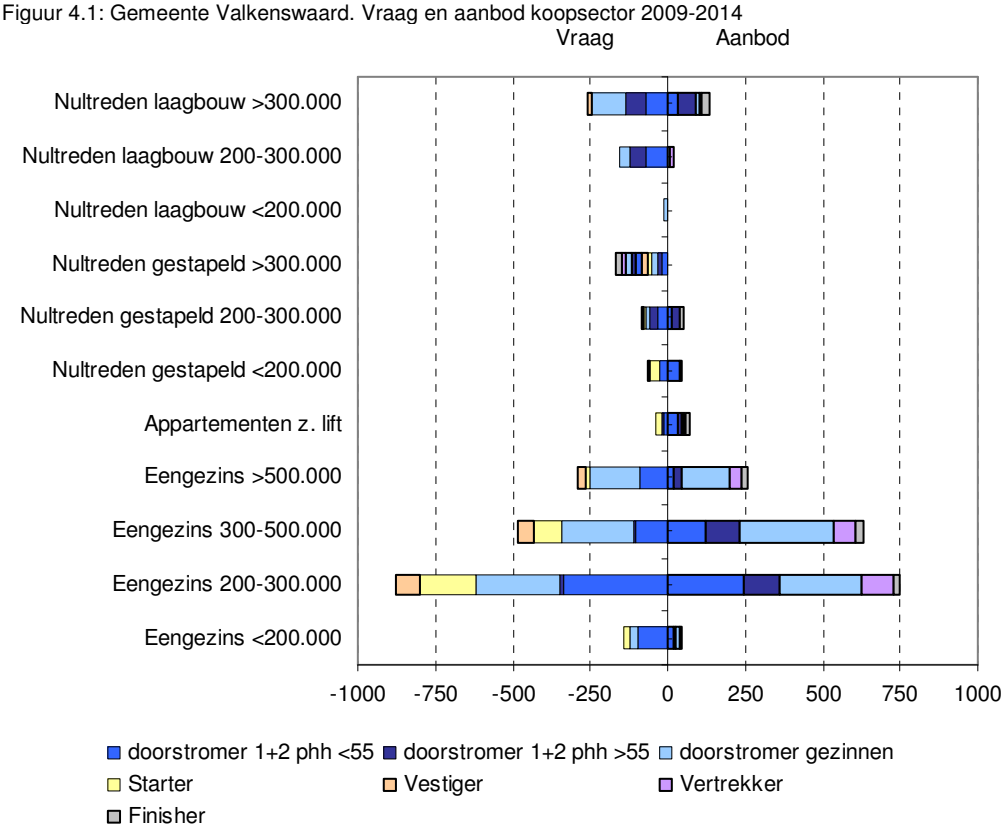
Bron: Provincie Noord-Brabant, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

[1] Het verschil tussen de woningbehoefte in tabel 2.5 en 4.1 komt, doordat tabel 2.5 over een periode van 7 jaar is, en tabel 4.1 over een periode van 5 jaar.

4.1. Koopsector uitgewerkt

In de onderstaande figuur brengen we de vraag en het aanbod van de verschillende groepen op de woningmarkt in beeld. De vraag is wat de huishoudens wensen, en het aanbod is wat men achterlaat.

Figuur 4.1: Gemeente Valkenswaard. Vraag en aanbod koopsector 2009-2014



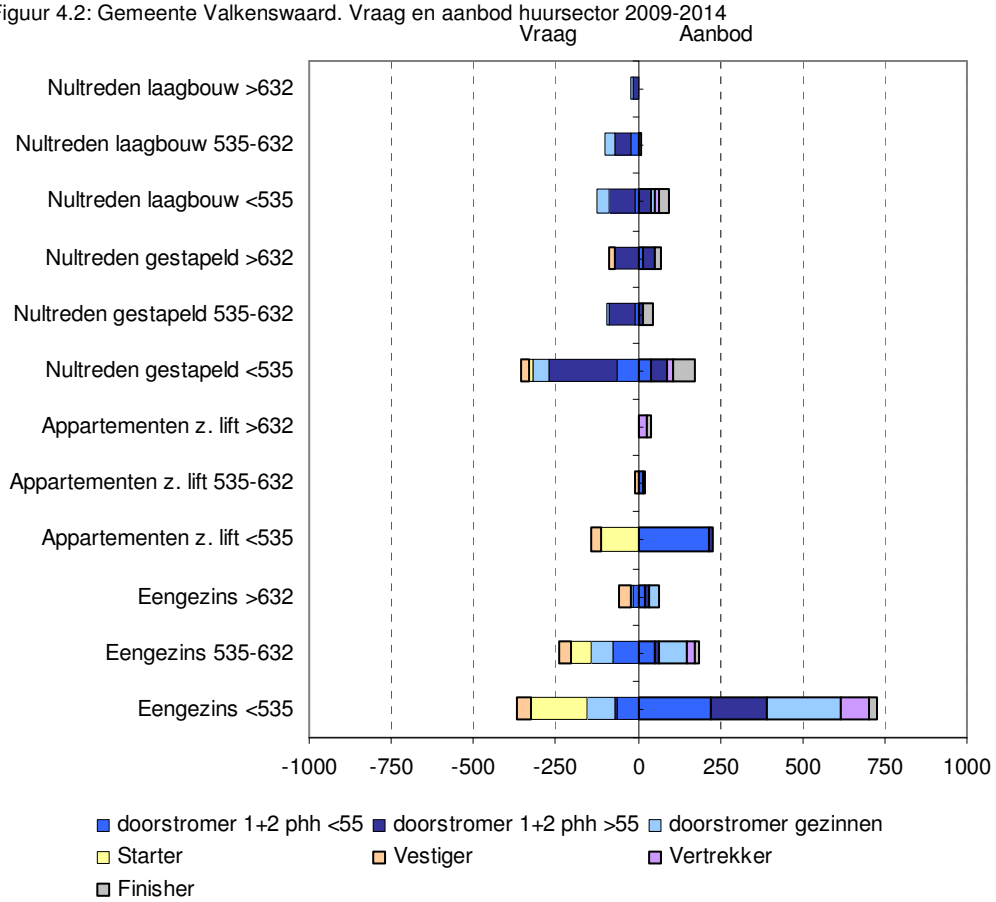
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- Doorstromers tot 55 jaar willen graag de stap maken naar een koopwoning, die wat ruimer is. Dit zien we terug in eengezinswoning in bijna alle prijsklassen.
- Vestigers zijn met name op zoek naar eengezinswoningen tussen de € 200.000 en € 500.000. Dit is in aardig evenwicht met de woningen die worden achtergelaten door vertrekkers.
- Starters zijn hoofdzakelijk op zoek naar eengezinskoopwoningen tussen de € 200.000 en € 300.000.

4.2. Huursector uitgewerkt

Ook voor de huursector hebben we de vraag en het aanbod in beeld gebracht.

Figuur 4.2: Gemeente Valkenswaard. Vraag en aanbod huursector 2009-2014



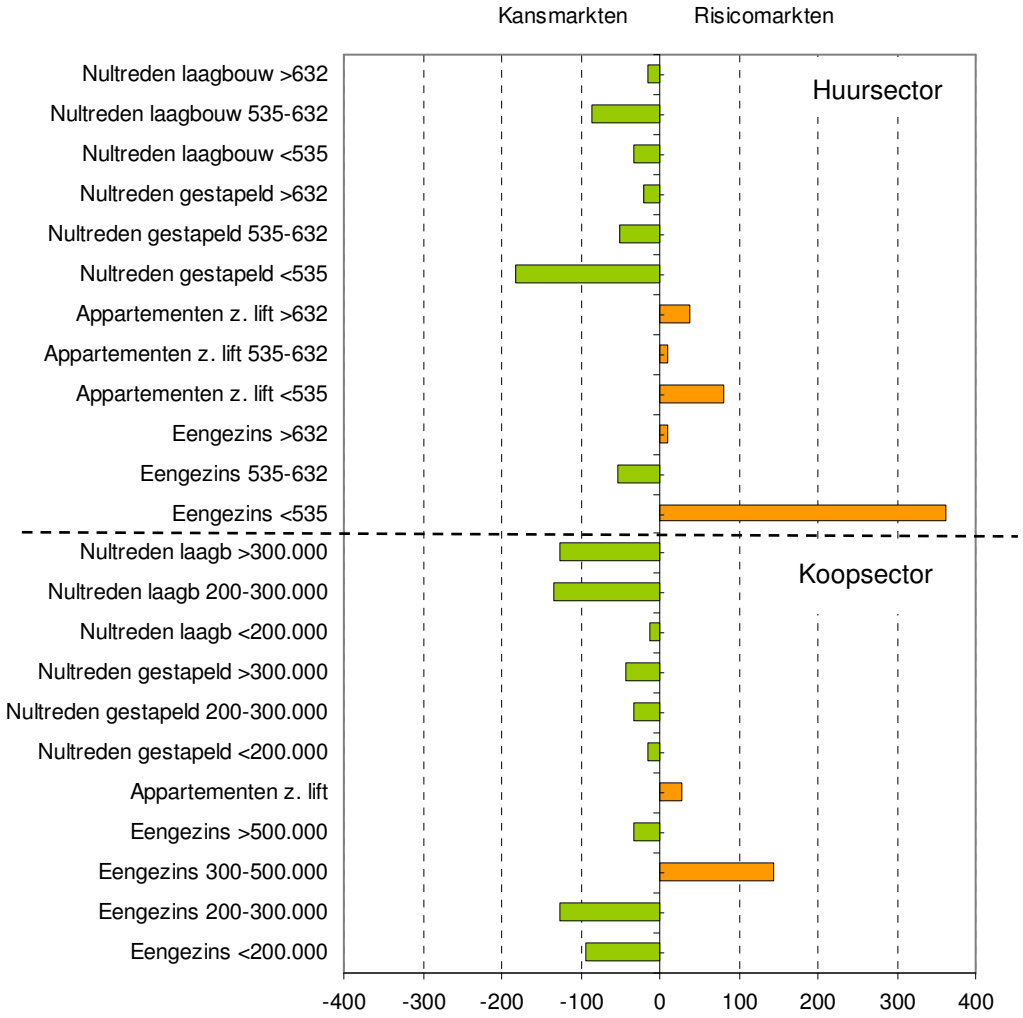
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009)

- Starters zijn op zoek naar eengezinshuurwoningen tot € 535 of appartementen zonder lift in dezelfde prijsklasse.
- Oudere één- en tweepersoonshuishoudens hebben grote interesse in nultreden-woningen, zowel laagbouw als gestapeld.
- Doorstromers willen duidelijk de stap van huur naar koop maken, gezien het grote aanbod van huurwoningen die deze groep achterlaat.

4.3. Kans- en risicomarkten

Door de vraag en het aanbod te verdisconteren brengen we potentiële kans- en risicomarkten in beeld. In bijlage 5 geven we een toelichting op de figuren die hierna volgen.

Figuur 4.3: Gemeente Valkenswaard. Potentiële kans- en risicomarkten 2009-2014



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Kansmarkten

- Er is grote behoefte aan meer nultredenwoningen, in zowel de huur- als de koopsector. Het gaat hierbij om appartementen en in iets mindere mate laagbouwwoningen.
- Ook bij goedkope eengezinswoningen tot € 200.000 en in de prijsklassen tussen de € 200.000 en € 300.000 zien we een sterke vraag.

Risicomarkten

- Goedkope eengezinswoningen met een huur tot € 535 vormen een potentieel risico. Dit komt voornamelijk omdat huishoudens in deze woningen een ander woningtype zoeken. De één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder willen graag de stap maken naar een nultredenwoning en bij de één- en tweepersoonshuishoudens zien we de sterke wens voor een koopwoning.
- Appartementen zonder lift vormen een risicomarkt. Deze appartementen zijn eigenlijk alleen nog maar in trek bij starters en dit komt voornamelijk vanwege de prijs.

Kredietcrisis: het effect van een afwachtende houding

In ons model dat we hanteren om de marktkansen en marktrisico's in beeld te brengen, kunnen we ook de mate van doorstroming beperken. Op deze manier kunnen we op een rekenkundige wijze de mogelijke effecten van een 'vastzittende' woningmarkt in beeld te brengen, zoals in de huidige kredietcrisis het geval is.

In **bijlage 6** maken we de marktkansen en marktrisico's in een figuur inzichtelijk door middel van twee scenario's: het ideale scenario en het beperkte scenario. Hierna volgt een samenvatting van het effect:

Starters: het blijkt dat de gewenste verhuizing door starters behoorlijk hard is. Als zij de gewenste woning niet vinden, verhuizen zij toch. Zij zoeken dan een woning in dezelfde prijsklasse, maar van een andere typologie of in een andere wijk of dorp.

Bij starters zal de kredietcrisis van invloed zijn op het realiseren van de woonwensen. Hypotheekverstrekkers hanteren strakker hun financieringsvoorschriften. Ook van de kant van de starters zelf is de verwachting dat zij meer zekerheid zoeken. Zij gaan eerder huren. De vraag naar huurwoningen neemt daardoor toe. De vraag naar koopwoningen neemt af. En in de koopsector groeit de behoefte in de goedkopere prijsklassen.

Doorstromers tot 55 jaar: hun woonwens is in belangrijke mate gericht op het zetten van stappen in de wooncarrière. Het blijkt dat 50% tot 70% bij het niet realiseren van de woonwens, gewoon niet verhuist. Zij verbouwen dan vaak de huidige woning. Gevolg is dat de doorstroming afneemt en de uitkomsten uit het onderzoek afvlakken. Doorstromers die alternatieven zoeken, oriënteren zich vaak op een grotere regio.

De effecten van de kredietcrisis voor deze groep zijn dat zij bij het maken van wooncarrière meer zekerheid zoeken. Zij willen eerst hun huidige woning verkopen alvorens een nieuwe woning te kopen. Dit betekent dat de doorstroming nog verder afneemt.

Doorstromers vanaf 55 jaar: bij het niet vinden van de gewenste woning blijven senioren doorgaans lang zitten in hun huidige woning (tot wel 80% à 90% van de verhuisgeneigden).

Deze groep is het minst gevoelig voor de kredietcrisis. Zij zullen minder makkelijk hun huidige woning verkopen, waardoor zij de verhuizing uitstellen. De kredietcrisis heeft voor deze groep naar verwachting een kleine afname van de doorstroming tot gevolg.

Woningmarkt als geheel: Bij een scenario met een beperkte doorstroming zien we duidelijk dat de vraag naar een huurwoning toeneemt. Huishoudens nemen minder snel een financieel risico door te kopen, en blijven langer in hun huurwoning wonen. Dit zien we met name terug bij de goedkope eengezinshuurwoningen. Het potentiële marktrisico in dat segment is daardoor beduidend minder groot. Hetzelfde geldt voor gestapelde woningen zonder lift. Door een beperking in de doorstroming zal de behoefte aan een nultredenwoning minder groot zijn.

4.4. Vraag en aanbod Valkenswaard, Dommelen, Borkel en Schaft

De respons liet toe om ook op de schaal van de kernen Valkenswaard en Dommelen een soortgelijk beeld te schetsen. Voor Borkel en Schaft volstaan we met een indicatief beeld van de behoefte. We vatten hierna de uitkomsten samen.

Valkenswaard: gevarieerde vraag

In de kern Valkenswaard zijn er - met name in de huursector en in de koopsector - potentiële tekorten aan nultredenwoningen. Er is veel vraag naar nultredenlaagbouw-woningen. Ook is er een sterke vraag naar eengezinswoningen tot € 300.000, en dan met name onder de € 200.000.

Er zijn potentiële overschotten aan gestapelde woningen met lift en goedkope eengezins huurwoningen. Ook is er een potentieel overschot aan eengezinswoningen in de prijsklasse € 300.000 tot € 500.000. Er staan vrij veel woningen in deze prijsklasse in de kern Valkenswaard.

Figuur 4.4: Gemeente Valkenswaard. Potentiële kans- en risicomarkten kern Valkenswaard.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009)

Dommelen: vooral groot aanbod eengezinshuurwoningen opvallend

Ook voor Dommelen geldt een potentiële vraag naar nultredenwoningen, maar dan met name in de huursector. Er is potentiële, maar beperkte vraag naar eengezinswoningen onder de € 300.000.

Voor goedkope eengezinshuurwoningen met een huur tot € 535 geldt een potentieel marktrisico.

Figuur 4.5: Gemeente Valkenswaard. Potentiële kans- en risicomarkten kern Dommelen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Borkel en Schaft

De respons in Borkel en Schaft is te laag om op basis van de enquête uitspraken te doen. De uitspraken zijn zeer indicatief. We zien in Borkel en Schaft dat er een (beperkte) vraag is naar nultredenlaagbouwwoningen in de koopsector in zowel de prijsklasse € 200.000 tot € 300.000 als € 300.000 en € 500.000.

Zie voor een karakterschets bijlage 7.

4.5. Uitgelicht: Doelgroep van beleid

Een van de kerntaken van de gemeente en de woningcorporaties is zorgen voor voldoende huisvesting voor huishoudens met een beperkt inkomen, de zogenaamde doelgroep van beleid (zie kader).

Inkomensgrens doelgroep van beleid belastbaar jaarinkomen (prijspeil 1 juli 2008):

- alleenstaand < 65 jaar: € 20.600
- meerpersoons < 65 jaar: € 27.950
- alleenstaand 65+ € 18.525
- meerpersoons 65+ € 24.625

Drie verschillende economische scenario's

Uit het jaar 2005 zijn feitelijke gegevens beschikbaar over het percentage huishoudens dat tot de doelgroep behoort. Het ministerie van VROM stelde op basis van economische prognoses van het CPB scenario's op voor de ontwikkeling van de doelgroep. We berekenen we de doelgroep van beleid in Valkenswaard op basis van feitelijke gegevens

uit 2005 en varianten op het model van VROM. We werken drie scenario's uit, met de volgende economische groeicijfers:

Tabel 4.2: Gemeente Valkenswaard. Economische scenario's voor berekening van de doelgroep van beleid

	2005-2009 (a)	2010-2014	2015-2020
Gematigd scenario	1,5%	0%	1,5%
Tegenvallend scenario	1,5%	-1,5%	1,5%
Meevallend scenario	1,5%	1,5%	1,5%

(a) De feitelijke groei in de jaren 2005-2008 was opeenvolgend 2,2%, 2,0%, 3,4% en 3,5% (CBS). De meest recente verwachting van het CPB voor 2009 is een krimp van 3,5%. Gemiddeld is dat 1,5% groei per jaar.
Bron: VROM, CPB, CBS, bewerking Companen.

- Het gematigde scenario gaat voor de periode 2010-2014 uit van stilstand in de economische ontwikkeling (mogelijk eerst nog krimp, daarna enig herstel).
- Het tegenvallend scenario gaat uit van blijvende krimp van 2010 tot en met 2014 met gemiddeld 1,5% per jaar.
- Het meevallend model gaat uit van snel herstel en het oppakken van de langjarige groeitrend van 1,5% per jaar.

Deze scenario's werkten we verder uit naar ontwikkeling van de druk op de kernvoorraad.

Uitgangspunt 2009: voorraad bezet, druk op de ketel

In de tabel hierna schetsen we eerst een beeld van de uitgangssituatie in 2009.

Tabel 4.3: Gemeente Valkenswaard. Doelgroep van beleid en druk op de sociale huurvoorraad 2009

Vraag in 2009		
Totaal aantal huishoudens Valkenswaard:	13.565	
Aantal huishoudens doelgroep	3.335	25%
Aantal huishoudens in koop (geen vraag)	925	7%
Benodigde kernvoorraad	2.410	18%
Aanbod in 2009		
Totale woningvoorraad	13.600	
Kernvoorraad huurwoningen	3.995	30%
Goedkope scheefheid	1.560	11%
Beschikbare kernvoorraad	2.435	19%
Verschil tussen vraag en aanbod:	+ 25	<1%

Bron: WoON 2006, VROM 2005, Woningbelang, gemeente Valkenswaard, bewerking Companen.

Het aanbod aan woningen in de kernvoorraad lijkt theoretisch voldoende, maar tegelijk constateert Woningbelang forse wachttijden. Dit heeft te maken met drie hoofdoorzaken:

1. **Scheefheid op de woningmarkt.** De benodigde kernvoorraad zou zonder goedkope scheefheid slechts 2.400 woningen groot hoeven zijn (zie tabel). Doordat ruim 1.500 huishoudens 'scheef wonen' is de praktijk anders. We maken daarbij echter meteen een kanttekening. Doordat de afgelopen jaren de koopprijzen vaak harder stegen dan het inkomen, zijn meer huishoudens noodgedwongen aangewezen op een huurwoning. Dit zijn vaak huishoudens die met hun inkomen net boven de inkomensgrens van de BBSH vallen. Oplossen van scheefheid kan alleen via 'verleiding' (scheefwonen is wettelijk toegestaan) en door individuele inkomensontwikkeling ontstaat vanzelf nieuwe scheefheid. Het is derhalve verstandig om rekening te houden met blijvende scheefheid op de woningmarkt.
2. **Beperkte doorstromingsmogelijkheden** van bijvoorbeeld huur naar koop, maar ook van een eengezinswoning naar een nultredenwoning. De beperking in de doorstroming ligt deels in het gat tussen huur en koop (zie vorige oorzaak), maar ook

mensen met meer financiële mogelijkheden kunnen vaak hun kwalitatieve wensen niet vervullen (zie de vraag-aanbodbalansen in paragraaf 4.3). Beperkte doorstroming raakt daarmee alle groepen op de woningmarkt, inclusief starters.

3. **Druk van woningzoekenden van buiten de gemeente.** Woningbelang constateert veel druk van woningzoekenden van buiten de gemeente Valkenswaard. Omdat omgekeerd niet bekend is hoeveel huurders uit Valkenswaard een woning zoeken buiten Valkenswaard, is het niet mogelijk de precieze druk te bepalen. De signalen wijzen echter op marktdruk richting Valkenswaard.

Meer in het algemeen is het voor een goede doorstroming te adviseren om ruim voldoende woningen te hebben in de kernvoorraad.

Scenario's uitgewerkt: hoe ontwikkelt de druk op de sociale voorraad zich?

Op basis van de economische scenario's werkten we drie varianten uit voor de ontwikkeling van de druk op de sociale voorraad.

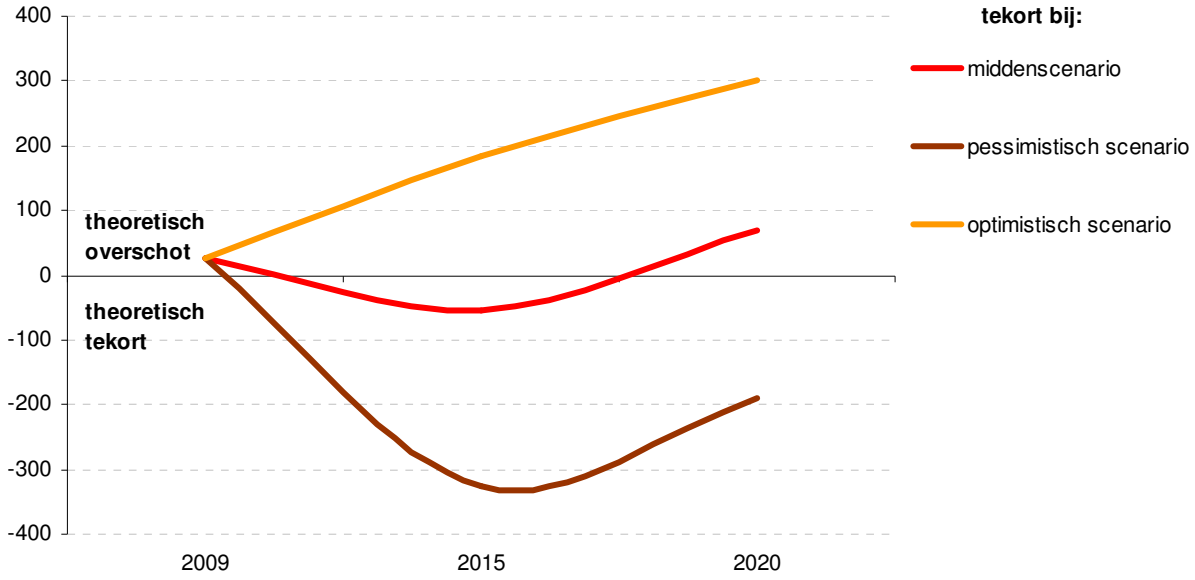
Tabel 4.4: Gemeente Valkenswaard. Doelgroep van beleid en druk op de sociale huurvoorraad 2015-2020

		Gematigd scenario		Tegenvallend scenario		Meevallend scenario	
Vraag	2009	2015	2020	2015	2020	2015	2020
Totaal aantal huishoudens Valkenswaard:	13.565	14.015	14.350	14.015	14.350	14.015	14.350
Aantal huishoudens doelgroep	3.335	3.445	3.275	3.820	3.630	3.110	2.955
Aantal huishoudens in koop (geen vraag)	925	955	905	1.060	1.005	860	820
Benodigde kernvoorraad	2.410	2.490	2.370	2.760	2.625	2.250	2.135
Aanbod in 2009							
Kernvoorraad huurwoningen	3.995	3.995	3.995	3.995	3.995	3.995	3.995
Goedkope scheefheid	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560
Beschikbare kernvoorraad	2.435	2.435	2.435	2.435	2.435	2.435	2.435
Verschil tussen vraag en aanbod:	25	-55	65	-325	-190	185	300

Bron: WoON 2006, VROM 2005, Woningbelang, gemeente Valkenswaard, bewerking Companen.

Grafisch uitgedrukt:

Figuur 4.6: Gemeente Valkenswaard. Doelgroep van beleid en druk op de sociale huurvoorraad 2015-2020



Bron: WoON 2006, VROM 2005, Woningbelang, gemeente Valkenswaard, bewerking Companen.

We gaan in beginsel uit van het gematigde economische scenario. In dat scenario neemt de doelgroep van beleid naar verwachting tot 2015 licht toe, om daarna bij economisch herstel weer af te nemen. In dit scenario is een toename van de druk op de sociale huurvoorraad te verwachten van enkele tientallen woningen tot 2015. Daarna komt merkbaar minder aanspraak op de kernvoorraad vanuit de doelgroep van beleid.
In een langdurig tegenvallend economisch scenario neemt de druk op de sociale voorraad naar verwachting toe met enkele honderden woningen, om richting het jaar 2020 weer af te nemen. Indien de economie veerkracht toont en er vanaf 2010 weer economische groei is, zal de druk op de sociale huurvoorraad blijvend teruglopen.
Bedenk wel dat bij afname van de doelgroep van beleid de groep middeninkomens waarschijnlijk groeit. Steeds meer van deze middeninkomens richten zich op een huurwoning. Het gaat dan om mensen die geen koopwoning kunnen betalen (te hoge prijzen) en senioren met een pensioen die kiezen voor het gemak van huren.

Beleidsvertaling
Afgaande op het gematigde economische scenario is het te verwachten dat de druk op de kernvoorraad door de doelgroep van beleid de komende jaren toeneemt. Een deel van de druk op de huurvoorraad is op te lossen door vermindering van scheefheid en betere doorstroming op de woningmarkt. Er zijn echter goede redenen om toch een substantieel deel nieuwbouw van huurwoningen op te nemen in het programma:

- Kwalitatieve vernieuwing (zie vraag-aanbodbalans in paragraaf 4.3). Inspelen op de uitkomsten van de vraag-aanbodbalans vraagt om nieuwbouw van enkele honderden woningen, met name nultredenkwaliteit.
- Praktische beperkingen in het oplossen van scheefheid (doorstroming kan immers alleen ontstaan op basis van vrijwilligheid / verleiding en scheefheid ontstaat bovendien vanzelf).
- Bestaande druk op de huurmarkt volgens Woningbelang. Betere doorstroming verlicht die druk, maar kost tijd.

Bij sneller economisch herstel zal het aantal middeninkomens sneller groeien. Dat biedt mogelijkheden om een groter deel van de woningvoorraad te verkopen aan huidige scheefwoners en zo tegelijk middelen vrij te maken voor vernieuwing van de voorraad voor de formele doelgroep van beleid, die steeds meer bestaat uit ouderen.

4.6. Uitgelicht: Wonen en zorg

Vermaatschappelijking van de zorg, extramuralisering en de Wmo
Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen zorg(d)en voor de toegenomen belangstelling voor wonen met welzijn en zorg:

- Vergrijzing
- Vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering
- De Wmo

De afgelopen jaren is een proces van extramuralisering (de afbouw van intramurale zorgvoorzieningen) ingezet en komt het accent steeds meer te liggen op hulp- en zorgverlening aan huishoudens en personen in een thuissituatie. De gedachte hierachter is dat mensen met een zorgvraag een volwaardige plaats in de samenleving verdienen. Keuzemogelijkheid van woonwijze is daarbij essentieel; dus bij een verstandelijke of lichamelijke beperking is intramuraal wonen niet de enige weg. Voor het wonen met zorg

betekent dat: zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen en als het niet anders kan: in kleinschalige voorzieningen in de wijk. Niettemin zal intramurale zorg noodzakelijk blijven voor mensen met een intensieve zorgvraag.

De behoefte aan woonzorgarrangementen

Een adequaat woonzorgaanbod moet de hiervoor geschetste ontwikkelingen faciliteren. De gemeente Valkenswaard bracht recent haar woonzorgaanbod in beeld. Het Aedes-Actiz kenniscentrum heeft, voortbordurend op het principe van woonservicegebieden, een indeling in woonzorgarrangementen opgesteld, die we verder hebben toegespitst op de actuele situatie in Valkenswaard.

Figuur 4.7: Gemeente Valkenswaard. Woonzorgvormen

Zorgniveau minimaal

Geschikt wonen

Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
Bijvoorbeeld nultredenwoningen en ingrijpend aangepaste woningen voor onder ander gehandicapten.

Verzorgd wonen

Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. De mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding zijn onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Voorbeeld zijn: verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen en aanleunwoningen.

Zorgniveau maximaal

Beschermd wonen

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs permanente zorg en bescherming. In het algemeen betreft het zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Plaatsen waar beschermd wonen aangeboden wordt zijn bijvoorbeeld: verpleeghuizen, deel van de verzorgingshuizen, kleinschalige vormen van groepswonen.

Bron: Aedes-Actiz. websites instellingen, gemeente Waalwijk, 2009.

In de 'Toekomstscenario's en Planologische Kengetallen wonen en zorg'[2] zijn twee modellen met een verschillend tempo in de zorgvernieuwing uitgewerkt: scenario Presto (verregaande variant[3]) en Andante (gematigde variant). Landelijk blijkt het model Andante het best aan te sluiten op de reële ontwikkelingen. In de volgende tabel vergelijken we het huidige woonzorgaanbod in de gemeente Valkenswaard met de normatief berekende behoefte in 2015:

2 Aedes-Actiz, Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg, mei 2004.

3 Presto: versnelde extramuralisering ten opzichte van de afgelopen jaren: Verzorgingshuizen -75%, Verpleeghuizen -33%, Internaten voor verstandelijk gehandicapten -66%, Gezinsvervangende tehuizen -90%, Woonvormen voor lichamelijk gehandicapten -100%, Psychiatrische ziekenhuizen 50%, Reguliere instellingen beschermd wonen GGZ -90%.

Tabel 4.5: Gemeente Valkenswaard. Totalen zorgwoningen inclusief de planning tot 2010. [4]

	Beschermd	Verzorgd	Geschikt	Totaal
GGZE	25	26	0	51
De Plaatse	69	0	0	69
Woningbelang	21	20	472	513
Valkenhof verzorgingshuis	224	0	0	224
Valkenhof verpleeghuis	0	110	0	110
Woonbedrijf	0	240	82	322
Totalen	339	396	554	1.289

Bron: Gemeente Valkenswaard.

Zetten we de behoefte in 2015 af tegen het aanbod dan zien we het volgende beeld.

Tabel 4.6.: Gemeente Valkenswaard. Vraag en aanbod woonzorgarrangementen tot 2015 (voorzichtige extramuralisering / andantescenario)

	Normatieve behoefte 2015	Aanbod 2009	Fricties tot 2015
Geschikt wonen	1.850	554	-1.296
Verzorgd wonen	580	396	-184
Beschermd wonen	330	339	+9

Bron: Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg, leeftijdsspecifieke normen Companen.

- Er ligt een forse opgave in de bouw van nultredenwoningen. In 2015 is de normatieve behoefte ongeveer 1.850 woningen, terwijl er nu naar schatting 554 aanwezig zijn. Let wel: Dit betekent niet dat deze nultredenwoningen alleen in de nieuwbouw gerealiseerd moet worden. In veel gevallen is dit ook in de bestaande voorraad mogelijk of is dit al gebeurt. Voorbeelden hiervan zijn ruime twee-onder-een kap of vrijstaande woningen waarbij een slaapkamer en badkamer op de begane grond wordt gerealiseerd. Bungalows in de koopsector zijn vaak ook nultredenwoningen.
  Het aantal bestaande koopwoningen dat de kenmerken heeft van een nultreden-woning is onbekend.
- De vraag naar verzorgd wonen zal in 2015 toenemen naar circa 580 plaatsen. Ook hier zien we in de komende jaren een extra opgave en zal het aanbod moeten worden vergroot.
- Het aanbod beschermd wonen lijkt voor de komende jaren voldoende te zijn in de gemeente.

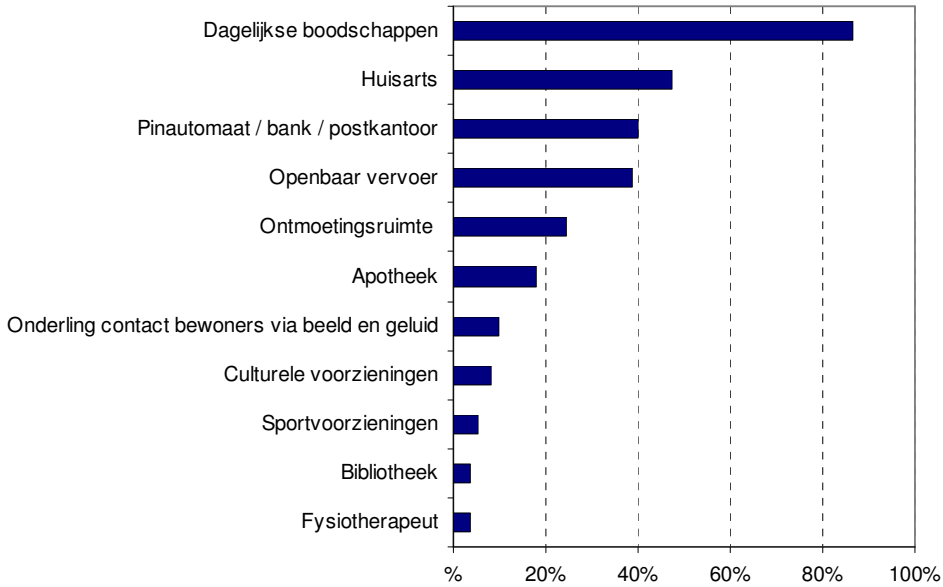
In bijlage 8 presenteren we de antwoorden op enkele specifieke enquêtevragen over zelfstandig wonen met een zorgvraag.

Woonservicezones in Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard heeft plannen om een woonservicezone te creëren. In dit onderzoek hebben we respondenten gevraagd welke diensten een dergelijke zone zou moeten bevatten. Deze vraag is voorgelegd aan alle respondenten die aangaven een beperking te hebben, of respondenten die ouder zijn den 55 jaar.

[4] NB: Dit is een indicatie van het aanbod wonen en zorg op basis van gegevens van de gemeente en de corporatie.
Valkenhof: Kempenhof: 94 pl. verpleeghuis, 50 pl. verzorgingshuis, De Bogen: 50 pl. verzorgingshuis, Taxandria 130 pl. verpleeghuis.

Figuur 4.8: Gemeente Valkenswaard. Gewenst aanbod aan diensten in een woonservicezone



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- De grootste behoefte in een woonservicezone is de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen. Een basispakket voor woonservicezones in Valkenswaard kan zijn:
    - Supermarkt (of vergelijkbaar aanbod aan losse winkels)
    - Huisarts (liefst met apotheek)
    - Pinautomaat, bank of postagentschap
    - Ontmoetingsruimte
    - Bereikbaar met OV
- Opvallend is dat de aanwezigheid van culturele voorzieningen en een fysiotherapeut vrij laag scoren.
- Onderling contact van bewoners via beeld en geluid wordt ook weinig genoemd. Dit kan te maken hebben met de onbekendheid van de mogelijkheden.

4.7. Aanknopingspunten voor beleid

1. De gemeente zal in de periode tot en met 2014 ongeveer 380 woningen moeten realiseren om te voorzien in de eigen behoefte.

2. Doorstromers tot 55 jaar willen graag de stap maken van een huur- naar een koopwoning, en daarnaast verhuizen naar een grotere woning.

3. Doorstromers van 55 jaar en ouder willen graag de omgekeerde weg bewandelen: van een koopwoning naar een huurwoning. Deze groep denkt na over het wonen in de toekomst en wil bij voorkeur een nultredenwoning.

4. Gezinnen willen graag nog een kwalitatieve stap maken in hun wooncarrière, en graag naar een grotere woning verhuizen.

5. Aan de hand van de fricties op de woningmarkt (vraag minus aanbod) brengen we de marktkansen en marktrisico's in beeld. Dit levert het volgende beeld op:

Kansmarkten

- Er zijn potentiële tekorten aan nultredenwoningen. Zowel in de koopsector als de huursector.
- Er zijn potentiële tekorten aan goedkope koopwoningen tot €200.000 en tussen de € 200.000 en € 300.000. Dit komt voornamelijk door doorstromers tot 55 jaar, die willen verhuizen van een huur naar een koopwoning.

Risicomarkten

- Goedkope eengezinswoningen met een huur tot € 535 vormen een potentieel risico. Dit is niet zozeer een kwantitatieve vraag, maar een kwalitatieve vraag. Veel (oudere) huurders zouden graag de stap naar een nultredenwoning willen maken.
- Appartementen vormen een risicomarkt. Deze appartementen zijn eigenlijk alleen nog maar in trek bij starters en dit komt voornamelijk vanwege de prijs.

6. In de kern Valkenswaard is er grote vraag naar nultredenwoningen (zowel huur als koop), en goedkope eengezinskoopwoningen. Er zijn potentiële overschotten in diverse segmenten: gestapelde huurwoningen zonder lift, goedkope eengezinshuurwoningen, en middeldure eengezinskoopwoningen in de prijsklasse van € 300.000 tot € 500.000.

7. Ook in de kern Dommelen zien we sterke marktkansen voor nultredenwoningen in de huursector. Er zijn potentiële marktrisico's voor goedkope eengezinshuurwoningen.

8. De kredietcrisis veroorzaakt op korte termijn vooral een beperkte doorstroming. We zien daardoor dat de druk op de huurmarkt toeneemt. Dit zien we met name terug bij de goedkope eengezinshuurwoningen; het potentiële marktrisico in dat segment is daardoor beduidend minder groot. Hetzelfde geldt voor appartementen zonder lift. Bij beperkte doorstroming is de vraag naar nultredenwoningen voorlopig minder groot.

9. De huidige kernvoorraad is in theorie voldoende, maar blijkt in de praktijk krap te zijn, getuige de relatief lange wachttijden.

10. Er ontstaat in de toekomst een forse vraag naar geschikt wonen. Dit zijn met name de nultredenwoningen. De vraag kan bediend worden in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Ook bij verzorgd wonen zien we in de toekomst een tekort ontstaan.

Bijlage 1: Advies voor woningbouwprogrammering

Ingrediënten en aannames

Op basis van de onderzoeksuitkomsten volgt nu een advies voor een passende woningbouwprogrammering in Valkenswaard. Tussen de onderzoeksuitkomsten en de woningbouwprogrammering zitten enkele stappen:

- Interpretatie van vraag- en aanbod
- Rekening houden met suboptimale doorstroming (niet elke vraag is op het juiste moment te beantwoorden en mensen veranderen van voorkeur of kiezen voor een secondbest oplossing)
- Aannames over sloop en verkoop. We zien het programma als een samenspel van nieuwbouw, sloop en verkoop om zo goed mogelijk in te spelen op de 'gaten' op de woonladder. Nieuwbouw is een aanvulling op dat wat niet beschikbaar (te maken) is.

Verdere ingrediënten voor het programma zijn:

- Tussen 2009 en 2020 netto ca. 1.040 woningen (nieuwbouw minus sloop).
- Bruto nieuwbouw van 1.260 woningen, uitgaande van sloop van verouderde 220 woningen in de periode tot 2020. Substantieel lagere of hogere aantallen vragen om bijstelling van het nieuwbouwprogramma.
- We nemen aan dat Woningbelang tot 2020 ca. 100 woningen verkoopt (meestal 'onder voorwaarden' zoals KoopGarant). Substantieel lagere of hogere aantallen vragen om bijstelling van het nieuwbouwprogramma.
- Focus op *vernieuwing* van de sociale huurvoorraad:
    - Ca. 45% sociaal bouwen in het totale bruto nieuwbouwprogramma, netto resultaat na sloop ca. 35%.
    - *Verruiming* van de doorstromingsmogelijkheden vanuit sociale huur naar sociale koop. Dit is mogelijk door 20% netto groei van de sociale koopvoorraad, als gevolg van nieuwbouw en verkoop van huurwoningen.
    - *Lichte netto groei* van de sociale huurvoorraad (ruim 35% van het bruto nieuwbouwprogramma, netto ca. 15% toename).

  In zowel de huur- als koopsector zien we daarin een belangrijke rol weggelegd voor Woningbelang.
- Naast de netto 1.040 woningen is er een taakstelling van 240 woningen. Deze brengen we separaat in beeld.
- We maken onderscheid in gestapelde woningen en eengezinswoningen.
    - Bij gestapelde nieuwbouw gaan we standaard uit van nultredenkwaliteit, behalve als er goede redenen zijn om dit niet te doen[5].
    - Een deel van de eengezinswoningen voeren we direct uit in nultredenkwaliteit, om tegemoet te komen aan de vraag naar grondgebonden nultredenwoningen. Het is overigens raadzaam om zoveel mogelijk eengezinswoningen zo te bouwen dat primaire vertrekken met beperkte inspanning op de begane grond te realiseren zijn.

[5] Zoals bijvoorbeeld financiële overwegingen bij starterswoningen

Programmavoorstel

2009-2020	Segment	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Totaal	Taakstelling
Koop	**Eengezins**					
	Sociaal	75		100	175	25
	Vrije sector	475	-30		445	115
	(waarvan nultredenkwaliteit)	*(125)*			*(125)*	
	Meergezins nultreden					
	Sociaal	25			25	25
	Vrije sector	75			75	25
Huur	**Eengezins**					
	Sociaal	145	-20	-100	25	
	Vrije sector	100			100	25
	(waarvan nultredenkwaliteit)	*(145)*			*(145)*	
	Meergezins nultreden					
	Sociaal	315			315	
	Vrije sector	50			50	25
`						
	Appartementen niet-nultreden		-170		-170	
	Totaal	**1.260**	**-220**	**Saldo 0**	**1.040**	**240**

Programma-effecten inclusief taakstelling

2009-2020		Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Totaal	
	Sociale huur	460 (37%)	-190	-100	170 (16%)	0
	Sociale koop	100 (8%)	0	100	200 (19%)	50
	Totaal sociaal	560 (44%)	-190	0	370 (36%)	50
	Eengezins	795 (63%)	-50	0	745 (72%)	165
	Meergezins	465 (37%)	-170	0	295 (28%)	75
	Nultreden huur	510 (40%)			510 (49%)	25
	Nultreden koop	225 (18%)			225 (22%)	50
	Nultreden totaal	735 (58%)			735 (71%)	75

Verdeling naar locatietype (inbreiding of uitbreiding)

Met name het onderscheid inbreiding / uitbreiding is relevant.

- Uitbreidingslocaties kennen doorgaans een lager voorzieningenniveau en zijn derhalve minder aantrekkelijk voor senioren met een (toenemende) zorgvraag. Het ligt voor de hand om op uitbreidingslocaties vooral eengezinswoningen (ook nultreden gericht op vitale bewoners) te programmeren.
- Op inbreidingslocaties is gestapeld wonen vaak een haalbare oplossing, hoewel een deel van de inbreidingslocaties zich ook goed leent voor eengezinswoningen (zeker ook nultreden!)

Verdeling naar wijk of kern

Bij verdeling naar wijk of kern is vooral het verschil tussen Valkenswaard en Dommelen relevant.

- Het huidige grote aanbod aan huurwoningen in Dommelen maakt, dat daar vooral een kwaliteitsslag nodig is: niet méér huurwoningen, wel andere. Daarnaast is in Dommelen differentiatie door andere typen woningen verstandig.
- In Valkenswaard is de voorraad nu al meer gedifferentieerd en is het zaak de bovenstaande programmaleidraad over de locaties te verdelen, in aansluiting op de aard van de locaties zelf.
- Voor Borkel en Schaft geldt: maatwerk, aanhaken op concrete verzoeken uit de kernen zelf.

Bijlage 2: Bevolkingsontwikkeling

Vanaf 2015: lichte afname van de bevolking

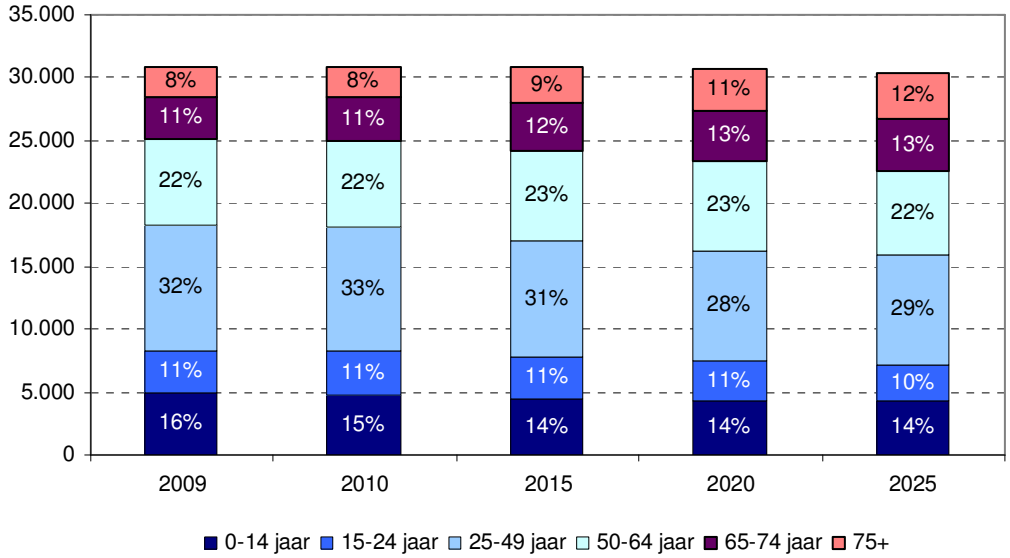
Valkenswaard telt in 2009 net geen 31.000 inwoners en zal tot en met 2015 in omvang stabiel blijven. Na 2015 neemt de bevolking licht af tot iets minder dan 30.500 inwoners in 2025. Het jaar 2015 is een omslagpunt. In onderstaande tabel en figuur geven we de bevolkingsprognose weer naar leeftijd.

Tabel 1B: Gemeente Valkenswaard. Bevolkingsprognose 2009-2025 (migratiesaldo 0)

	2009	2010	2015	2020	2025	2009-2015	2009-2025
0-14 jaar	4.860	4.760	4.405	4.245	4.260	-9%	-13%
15-24 jaar	3.395	3.465	3.460	3.220	2.915	2%	-14%
25-49 jaar	10.090	9.890	9.220	8.815	8.710	-9%	-14%
50-64 jaar	6.850	6.900	7.035	7.105	6.755	3%	-1%
65-74 jaar	3.345	3.435	3.820	4.015	4.090	14%	22%
75+	2.330	2.415	2.865	3.240	3.665	23%	57%
Totaal	30.870	30.865	30.805	30.640	30.395	0%	-2%

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008.

Figuu: 1B: Gemeente Valkenswaard. Bevolkingsprognose 2009-2025 (migratiesaldo 0)



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2008.

Er vindt de komende jaren een duidelijke verandering in leeftijdsopbouw plaats. De trend van ontgroening en vergrijzing is nu al zichtbaar, maar vanaf 2015 verscherpt deze. Het aantal en aandeel jongeren in de gemeente neemt af (van 27% naar 24%), terwijl het aantal en aandeel 65-plussers fors toeneemt (van 19% in 2009 naar 25% in 2025).

Bijlage 3: Berekening woningtekort

Woningzoekenden in de huursector van de gemeente Valkenswaard lopen aan tegen een wachttijd. Een eerste conclusie is dan: er is een tekort aan woningen in de huursector. Wachttijd kan echter ook het gevolg zijn van beperkte doorstroming in de huur- en koopsector. Bovendien is het mogelijk dat de ervaren druk mede gevolg is van huishoudens die zich vanuit andere gemeenten willen vestigen. In dat geval is de ervaren druk een regionale opgave.
Voor de gemeente Valkenswaard en corporatie Woningbelang is het belangrijk te weten wat het potentiële woningtekort is. Om hier een antwoord op te geven zetten we een aantal bronnen op een rij.

- De provinciale prognoses over de woningbehoefte van 2002, 2005 en 2008.
- Het woningtekort volgens Primos.
- Een grove vuistregel van 2% woningtekort die landelijk wordt gehanteerd.
- De daadwerkelijke woningvoorraadontwikkeling in het verleden volgens het CBS in vergelijking tot de berekende woningbehoefte in die periode.

Kwantitatief of kwalitatief tekort?
Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen een kwantitatief en kwalitatief tekort:

- Een **kwantitatief** tekort betekent dat er minder woningen dan huishoudens met een woningbehoefte zijn. Mensen wonen ongewenst onzelfstandig of zijn noodgedwongen vertrokken naar een andere gemeente.
- Een **kwalitatief** tekort gaat over de kwaliteit en het type van de woningen: van sommige woningtypen is de voorraad groter dan de behoefte, andere woningtypen zijn er onvoldoende. Deze kwalitatieve tekorten zijn te vinden in hoofdstuk 4.

Woningtekort op basis van de provinciale prognose en het WoON 2006
Het verschil tussen de woningbehoefte en de feitelijke woningvoorraad is het veronderstelde kwantitatieve woningtekort. Deze geven we hierna weer voor meerdere bronnen.

Tabel 2.1B: Woningtekort (verschil prognose Noord-Brabant minus feitelijke woningvoorraad CBS)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tekort cf. prognose 2002 N-Brabant	-90	-163	-130	-155	-100	-28
Tekort cf. prognose 2005 N-Brabant			-220	-285	-255	-223
Tekort cf. prognose 2008 N-Brabant						-3
Gemiddeld verschil*	-90	-163	-175	-220	-178	-126

*Gemiddelde woningbehoefte van de verschillende prognoses.
Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2002, 2005, 2008, CBS 2009.

Uitgaande van de provinciale prognoses door de jaren heen schommelt het woningtekort tussen net geen 100 woningen (2003) en ruim 200 woningen (2006).
Een andere veelgebruikte bron is het WoON 2006. Dit woonwensenonderzoek bracht in beeld hoeveel urgente woningzoekenden tegenover urgente woningverlaters staan.

Tabel 2.2B: Woningtekort Primos en vuistregel

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Woningtekort volgens Primos				-264		
Vuistregel: 2% woningtekort	-263	-263	-265	-267	-269	-272

Bron: Primos, CBS 2009.

Op basis van dit onderzoek komen we uit op een tekort van ruim 260 woningen in 2006. Deze rekenmethode sluit overigens naadloos aan op de vuistregel; Valkenswaard lijkt niet af te wijken van het Nederlandse gemiddelde.

Woningtekort bij migratiesaldo = 0.
Een andere benadering is de veronderstelling dat wanneer het migratiesaldo 0 is (vestiging is gelijk aan vertrek), de bevolking in de gemeente in evenwicht is en men voldoende (kwantitatieve) keuze heeft om te kunnen blijven wonen in de gemeente.

De afgelopen jaren kende de gemeente Valkenswaard een negatief migratiesaldo. Er zijn meer mensen vertrokken uit de gemeente dan er zijn komen wonen. In de onderstaande tabel hebben we in beeld gebracht hoe de woningvoorraad, het aantal huishoudens en het aantal inwoners zich heeft ontwikkeld.

We vertaalden het aantal vertrokken inwoners naar huishoudens, waarbij we rekening houden met de (dalende) gemiddelde huishoudensgrootte in Valkenswaard. Bij deze benadering gaan we uit van een tijdsperiode van vijf jaar. Terug kijken over een langere periode is steeds minder relevant. Het is namelijk de vraag of deze huishoudens ook daadwerkelijk terug willen verhuizen naar Valkenswaard vanwege binding elders.

Tabel 2.3B: Ontwikkeling woningvoorraad, huishoudens, inwonertal, hsr en migratiesaldo 1999-2007

Jaar	Woningen	Huishoudens	Aantal inwoners	Migratie huishoudens
2003	13.142	13.182	31.091	-43
2004	13.265	13.280	31.057	-77
2005	13.325	13.324	30.924	-31
2006	13.455	13.445	30.908	-25
2007	13.602	13.559	30.867	6
Saldo				-172

Bron: CBS 2009.

Volgens deze benadering is het tekort in 2007 ongeveer 175 huishoudens.

Concluderend: we gaan uit van 250 woningen als gemiddelde
Op basis van de verschillende bronnen is het meest aannemelijk dat het woningtekort in de gemeente Valkenswaard ligt tussen de 225 en de 275 woningen. Een hoger woningtekort is cijfermatig niet te verantwoorden. Voor de verdere berekening van het woningtekort houden we rekening met een gemiddelde van 250 woningen.

Bijlage 4: Wensen van groepen op de woningmarkt

In deze bijlage brengen we de wensen van vier specifieke groepen op de woningmarkt in beeld. Dit zijn starters, één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, één- en twee-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder en gezinnen. Voor deze groepen brengen we de huidige en gewenste woonsituatie in beeld.

Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar

Tabel 3.1B:.Gemeente Valkenswaard. Profiel één- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar

Leeftijdsklassen	
< 44 jaar	34%
45 tot 54 jaar	66%
Huishoudinkomen	
< € 1.600	25%
€ 1.600 tot € 2.400	27%
€ 2.400 tot € 3.200	19%
Meer dan € 3.200	29%
Opleidingsniveau	
Lager beroepsonderwijs	23%
Middelbaar beroepsonderwijs	42%
Hoger beroeps- / wetenschappelijk onderwijs	35%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- De meeste één- en tweepersoonshuishoudens zijn tussen de 45 en 54 jaar.
- Ongeveer 65% heeft een middelbare beroepsopleiding of lager gevolgd. Een derde heeft een HBO of universitaire opleiding.

Tabel 3.2B: Gemeente Valkenswaard. Huidige en gewenste woonsituatie één- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar

	Huidig	Gewenst
Huurwoning	52%	23%
< €535	82%	53%
€535 tot €632	11%	40%
> €632	7%	7%
Koopwoning	48%	77%
< €200.000	17%	16%
€200 tot €300.000	50%	51%
€300 tot €500.000	25%	19%
> €500.000	8%	14%
Woningtype		
Rijwoningen	46%	24%
2^1 kap / vrijstaand	17%	46%
Appartementen z. lift	24%	1%
Nultreden gestapeld	10%	13%
Nultreden laagbouw	3%	15%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Bij de kleine huishoudens tot 55 jaar komt heel duidelijk naar voren dat zij enerzijds de stap van een huur- naar een koopwoning wil maken en anderzijds willen verhuizen naar een grotere woning.

- Circa 52% woont momenteel in een huurwoning en ruim 77% wil verhuizen naar een koopwoning.

- Huishoudens die willen huren zijn ook bereid daar een hogere huur voor te betalen. Ruim 40% geeft aan een huurwoning te zoeken tussen de € 535 en € 632.
- Kopers zoeken met name een woning in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000.
- 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen zijn het meest populair. Afgaand op de gewenste prijsklasse is het de vraag in hoeverre dit realiseerbaar is.

Tabel 3.3.B: Gemeente Valkenswaard. Confrontatie opgegeven huishoudinkomen en gewenste koopprijs één- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar

	Tot € 1.200	€ 1.200 – € 1.600	€ 1.600 – € 2.000	€ 2.000 – € 2.400	€ 2.400 – € 3.200	Meer dan € 3.200
Tot € 200.000	11%	49%	37%	0%	4%	0%
€ 200.000 - € 300.000	0%	10%	10%	14%	33%	33%
€ 300.000 - € 500.000	0%	0%	4%	18%	26%	52%
Meer dan € 500.000	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Eén- en tweepersoonshuishouden 55 jaar en ouder

Tabel 3.4B:Gemeente Valkenswaard. Profiel één- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar

Leeftijdsklassen	
55 tot 64 jaar	37%
65 tot 74 jaar	34%
> 75 jaar	29%
Huishoudinkomen	
< € 1.600	25%
€ 1.600 tot € 2.400	36%
€ 2.400 tot € 3.200	22%
Meer dan € 3.200	17%
Opleidingsniveau	
Lager beroepsonderwijs	43%
Middelbaar beroepsonderwijs	29%
Hoger beroeps- / wetenschappelijk onderwijs	28%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- De leeftijdsverdeling van de huishoudens van 55 jaar en ouder is gelijkmatig verdeeld.
- Het huishoudinkomen ligt iets lager in vergelijking met de kleine huishoudens tot 55 jaar. Een kwart heeft een netto inkomen tot € 1.600 en 39% heeft een inkomen dat hoger is dan € 2.400 (1,5x modaal).
- Het opleidingsniveau ligt ook wat lager. Ruim 43% geeft aan alleen lager beroepsonderwijs te hebben genoten.

Tabel 3.5B: Gemeente Valkenswaard. Huidige en gewenste woonsituatie één- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar

	Huidig	Gewenst
Huurwoning	51%	71%
< €535	73%	58%
€535 tot €632	10%	26%
> €632	16%	16%
Koopwoning	49%	29%
< €200.000	2%	1%
€200 tot €300.000	42%	39%
€300 tot €500.000	46%	56%
> €500.000	11%	4%
Woningtype		
Rijwoningen	36%	2%
2^1 kap / vrijstaand	26%	2%
Appartementen z. lift	4%	0%
Nultreden gestapeld	20%	60%
Nultreden laagbouw	14%	36%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Oudere huishoudens willen huren in plaats van kopen, en verhuizen naar een nultredenwoning.

- Deze groep zoekt bij voorkeur een gestapelde nultredenwoning (60%), gevolgd door een laagbouw nultredenwoning (36%). In de koopsector zoekt men in de prijsklasse € 300.000 en € 500.000.

Tabel 3.6B: Gemeente Valkenswaard. Confrontatie opgegeven huishoudinkomen en gewenste koopprijs één- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar

	Tot € 1.200	€ 1.200 – € 1.600	€ 1.600 – € 2.000	€ 2.000 – € 2.400	€ 2.400 – € 3.200	Meer dan € 3.200
Tot € 200.000	0%	0%	100%	0%	0%	0%
€ 200.000 - € 300.000	4%	20%	10%	35%	17%	13%
€ 300.000 - € 500.000	0%	2%	19%	11%	35%	33%
Meer dan € 500.000	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Gezinnen

Tabel 3.7B: Gemeente Valkenswaard. Profiel gezinnen

Leeftijdsklassen	
< 44 jaar	52%
45 tot 54 jaar	35%
> 55 jaar	12%
Huishoudinkomen	
< € 1.600	14%
€ 1.600 tot € 2.400	28%
€ 2.400 tot € 3.200	27%
Meer dan € 3.200	31%
Opleidingsniveau	
Lager beroepsonderwijs	26%
Middelbaar beroepsonderwijs	41%
Hoger beroeps- / wetenschappelijk onderwijs	33%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- Gezinnen hebben over het algemeen wat meer te besteden dan de twee andere huishoudensgroepen. Circa 58% heeft een netto huishoudinkomen van meer dan € 2.400 per maand.
- Het opleidingsniveau is vergelijkbaar met dat van de kleine huishoudens tot 55 jaar.

Tabel 3.8B: Gemeente Valkenswaard. Huidige en gewenste woonsituatie gezinnen

	Huidig	Gewenst
Huurwoning	32%	24%
< €535	65%	59%
€535 tot €632	26%	37%
> €632	9%	4%
Koopwoning	68%	76%
< €200.000	3%	4%
€200 tot €300.000	35%	37%
€300 tot €500.000	42%	35%
> €500.000	21%	24%
Woningtype		
Rijwoningen	53%	18%
2^1 kap / vrijstaand	41%	56%
Appartementen z. lift	1%	0%
Nultreden gestapeld	1%	6%
Nultreden laagbouw	4%	20%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

- Veel gezinnen woonden al in een koopwoning, toch zijn er altijd nog meer die deze stap willen maken. De prijsklasse waarin gezinnen zoeken varieert, maar ligt in bijna alle gevallen boven de € 200.000. Dit is ook niet verwonderlijk gezien de woningmarkt in Valkenswaard. Onder deze prijsklasse is er nauwelijks beschikbaar aanbod.
- De meeste gezinnen zijn op zoek naar een ruimere woning. Dit zien we terug in de vraag naar 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen (56%). Opvallend is de relatief grote vraag naar nultredenlaagbouwwoningen (20%). Dit is echter te verklaren door de wat oudere gezinnen, waarbij de kinderen op het punt staan het huis te verlaten, die op zoek zijn naar een bungalow.

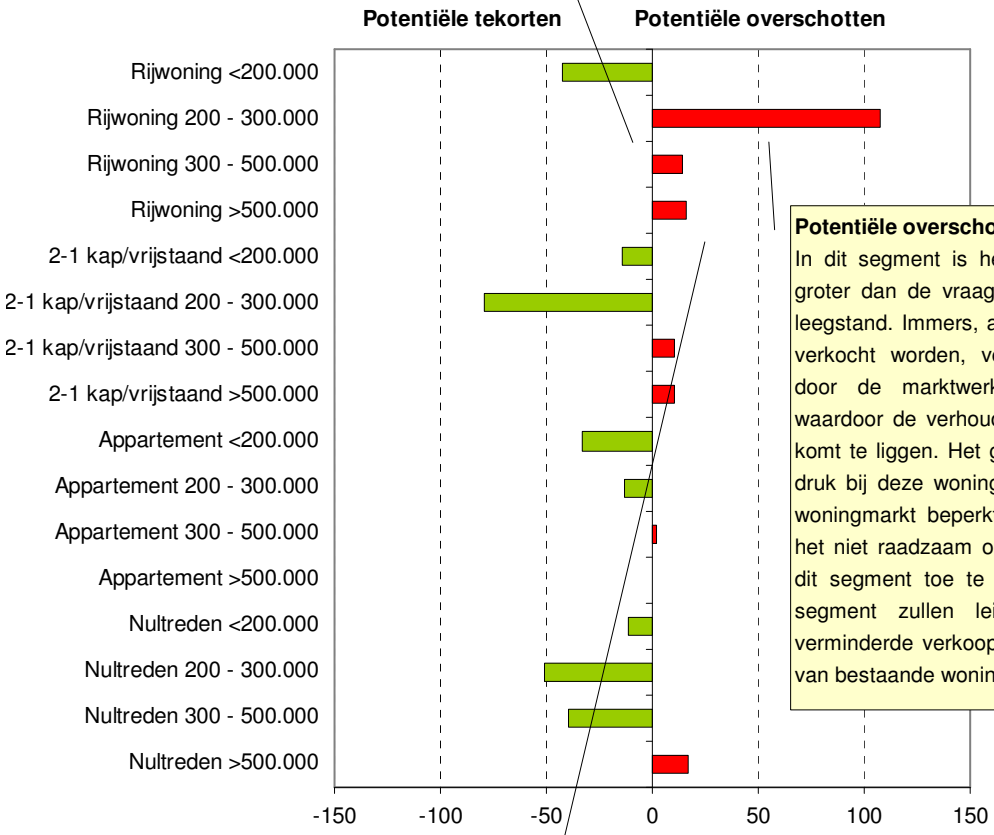
Tabel 3.9B: Gemeente Valkenswaard. Confrontatie opgegeven huishoudinkomen en gewenste koopprijs gezinnen

	Tot € 1.200	€ 1.200 – € 1.600	€ 1.600 – € 2.000	€ 2.000 – € 2.400	€ 2.400 – € 3.200	Meer dan € 3.200
Tot € 200.000	0%	48%	29%	0%	23%	0%
€ 200.000 - € 300.000	9%	0%	13%	31%	40%	7%
€ 300.000 - € 500.000	0%	0%	5%	4%	25%	66%
Meer dan € 500.000	3%	0%	0%	0%	3%	93%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Bijlage 5: Leeswijzer Vraag-aanbodbalansen

Potentiële tekorten
In dit segment is de vraag groter dan het aanbod dat door doorstroming vrij zou komen.
Denkbare strategieën zijn: verkoop van huurwoningen in deze prijsklasse of nieuwbouw.



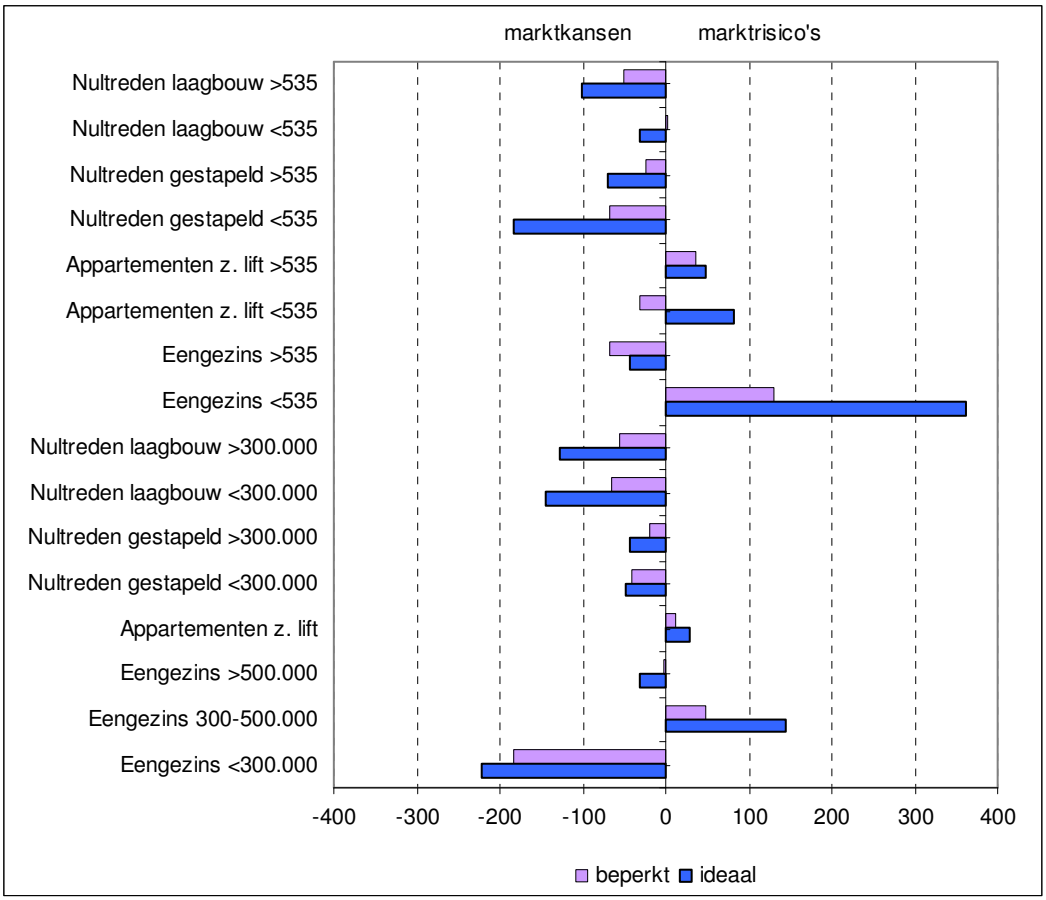
Potentiële overschotten
In dit segment is het aanbod bij doorstroming groter dan de vraag. Dit leidt niet zo maar tot leegstand. Immers, als woningen niet of moeilijk verkocht worden, verhuizen mensen niet. En door de marktwerking zullen prijzen dalen waardoor de verhouding prijs-kwaliteit gunstiger komt te liggen. Het geeft wel aan dat de marktdruk bij deze woningen bij een goed werkende woningmarkt beperkt is. In die marktsituatie is het niet raadzaam om zondermeer woningen in dit segment toe te voegen. Toevoeging in dit segment zullen leiden tot ontspanning en verminderde verkoopbaarheid / verhuurbaarheid van bestaande woningen in dit segment.

Alternatieven zoeken
We zien een potentieel overschot bij middeldure rijwoningen in dit voorbeeld. Starters die een goedkope rijenwoning zoeken (tot € 200.000) en die niet kunnen vinden, omdat daar een potentieel tekort is, zullen deels uitwijken naar deze middeldure rijwoningen. Groene en rode balkjes heffen elkaar op die manier in sommige gevallen op.

Bijlage 6: Figuur effect beperkte doorstroming

In de onderstaande figuur maken we de marktkansen en marktrisico's inzichtelijk door middel van twee scenario's: het ideale scenario en het beperkte scenario. Bij het ideale scenario kan iedereen zijn of haar wens realiseren, en bij het beperkte scenario kan slechts de helft van de huishoudens zijn of haar wens waar maken. Door middel van deze scenario's brengen we de verwachte tendens op de korte (beperkte scenario) en de lange termijn (ideale scenario) in beeld.

Figuur 5.1B: Gemeente Valkenswaard. Marktkansen en risico's volgens het ideale scenario en het beperkte scenario.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Bijlage 7: Wijkprofielen

In deze bijlage gaan we in op de diverse wijken en kernen in de gemeente Valkenswaard.

De analyses bevatten:

- Een korte schets van het karakter van de wijk of kern.
- Enkele basisgegevens over bevolking, inkomen en woningvoorraad.
- Leefbaarheidskenmerken.

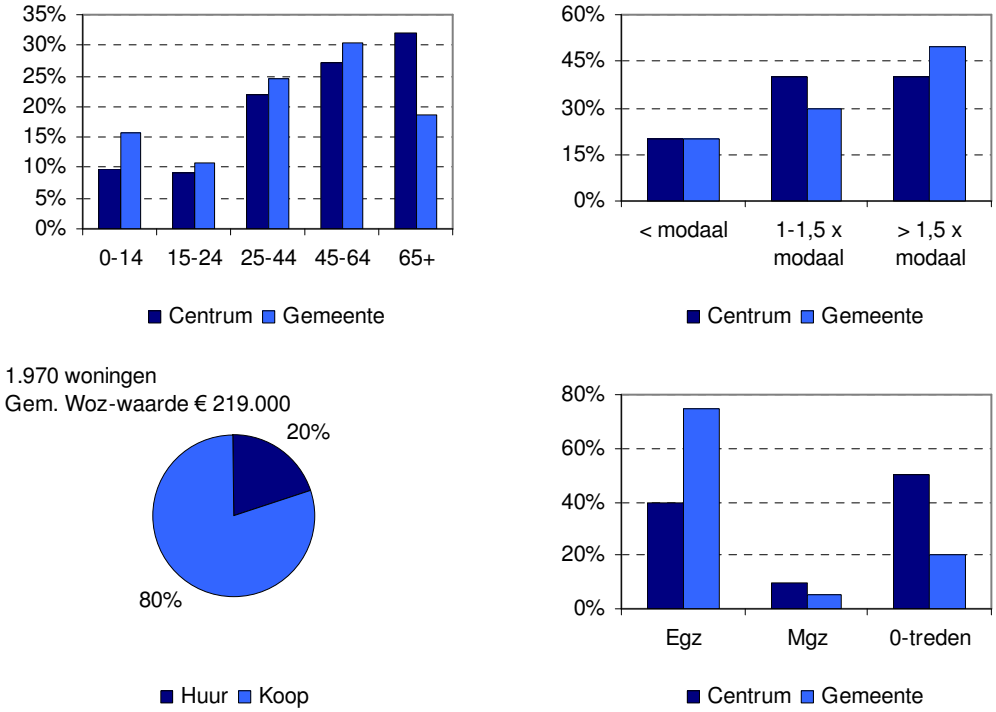
Centrum

Karakterschets Centrum

Het Centrum is het gebied met veel winkel- en horecavoorzieningen. Er zijn twee basisscholen aanwezig evenals het gemeentehuis, de bibliotheek en cultuurcentrum de Hofnar.

- In het centrum wonen relatief veel 65-plussers, en relatief veel huishoudens met een inkomen tussen de 1 en 1,5 x modaal.
- De woningvoorraad bestaat voor 20% uit huur- en voor 80% uit koopwoningen. Er staan relatief veel nultredenwoningen, dit zijn voornamelijk appartementen met lift.

Figuur 6.1B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Centrum



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Bijna 93% van de inwoners van het Centrum geeft aan hun buurt prettig te vinden. De meeste wijken scoren een percentage van rond de 90%.

Positief

- In het Centrum is men over het algemeen vooral erg tevreden over de woning. De tevredenheid over het basisonderwijs, de straatverlichting, het openbaar vervoer, de bibliotheek en de aanwezige winkelvoorzieningen is groot.

Negatief

- Over speelmogelijkheden voor kinderen, voorzieningen voor jongeren en parkeergelegenheid is men minder tevreden. Vooral parkeeroverlast en geluidsoverlast komen vaak voor.

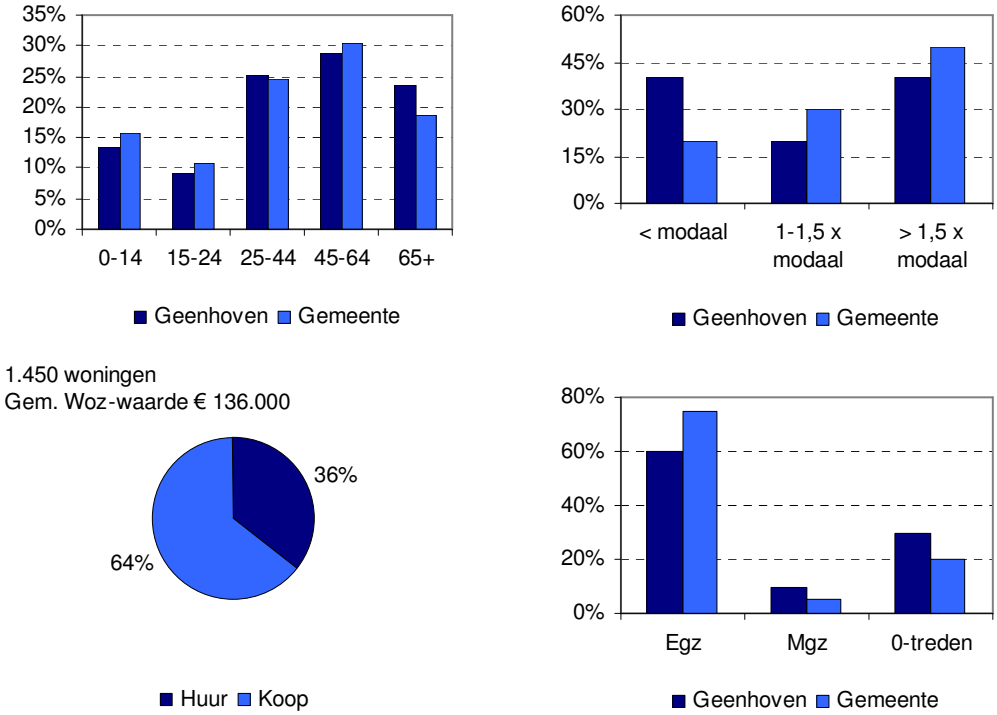
Geenhoven

Karakterschets Geenhoven

In de wijk Geenhoven zijn een aantal winkels gevestigd, waaronder een supermarkt. Daarnaast is er in de wijk een postkantoor, het Wit Gele Kruisgebouw van Thuiszorg Kempenstreek, het Rode Kruis en drie scholen gevestigd.

- Er wonen relatief veel ouderen ten opzichte van de gemeente Valkenswaard totaal. Ook het aandeel mensen met een inkomen tot modaal ligt hoger.
- De woningvoorraad bestaat voor 36% uit huurwoningen en 64% koopwoningen. Het merendeel zijn eengezinswoningen, en een derde van de woningen zijn nultreden-woningen.

Figuur 6.2B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Geenhoven



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

92% van de inwoners van Geenhoven vinden hun wijk een prettige wijk.

Positief

- De inwoners van Geenhoven zijn over het algemeen erg tevreden over hun woning. Dit beoordelen zij met een 8 als rapportcijfer.
- Over het basisonderwijs, de straatverlichting, de groenvoorzieningen, de bibliotheek en de aanwezige winkelvoorzieningen is men erg tevreden.

Negatief

- Over het onderhoud van wegen en fietspaden, de aanwezige speelvoorzieningen voor kinderen, en jeugdvoorzieningen is men minder tevreden.

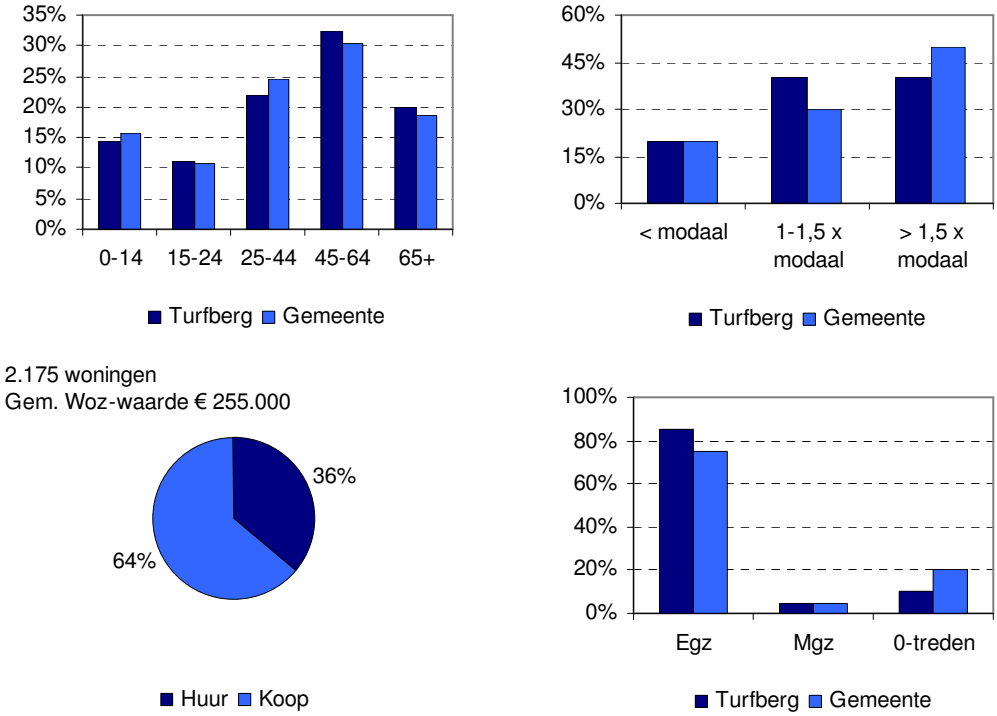
Turfberg

Karakterschets

In de wijk Turfberg zijn een aantal horecabedrijven, detailhandel en autobedrijven gevestigd. Er is een grote supermarkt en een aantal winkels in de non-foodsector. Verder zijn er twee basisscholen, een scholengemeenschap (Were Di), een buurthuis en enkele sportvoorzieningen.

- De leeftijdsopbouw is vergelijkbaar met de leeftijdsopbouw van de gemeente. Het aantal mensen met een inkomen tussen de 1 en 1,5 x modaal ligt iets hoger.
- De woningvoorraad bestaat uit 2.175 woningen. Twee derde hiervan is koop, en een derde is huur. Bijna de volledige wijk bestaat uit eengezinswoningen.

Figuur 6.3B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Turfberg



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Ruim 97% van de inwoners van Turfberg ervaart haar of zijn wijk als prettig.

Positief

- De inwoners zijn erg tevreden over de wijk waarin zij wonen, zij geven hiervoor een 8.
- Over het basisonderwijs, de straatverlichting, de winkelvoorzieningen is men erg tevreden.

Negatief

- Bewoners van deze wijk zijn minder tevreden over voorzieningen voor jongeren en voorzieningen voor gehandicapten.

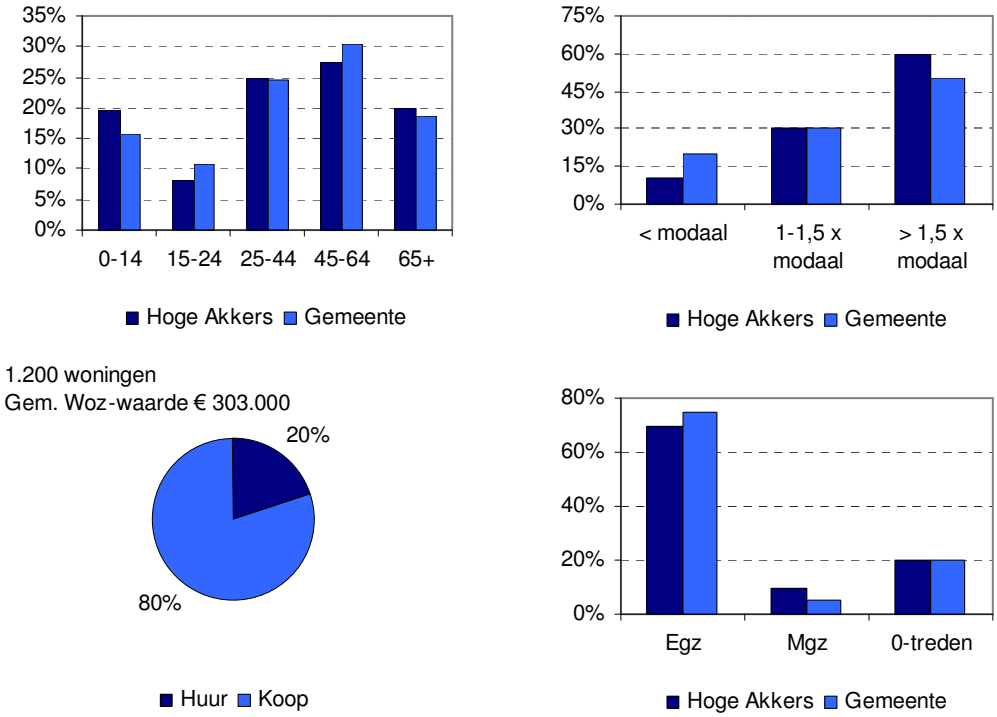
Hoge Akkers

Karakterschets

In de Hoge Akkers zijn geen winkelvoorzieningen aanwezig. Wel is er een zorgcentrum, een serviceflat, twee welzijnsinstellingen, een huisarts en tandartsenpraktijk, een fysiotherapeut en een vestiging van Zuidzorg gevestigd. Ook is een basisschool, een kinderopvang, en een kinderdagverblijf.

- De wijk is in vergelijking met de gemeente relatief jong. Er wonen veel kinderen in de leeftijd 0-14 jaar en mensen van middelbare leeftijd (25-44 jaar). Het inkomen ligt hoger dan in de rest van de gemeente.
- De wijk telt ongeveer 1.200 woningen met een gemiddelde Woz-waarde van €303.000, welke hoger is dan de Woz-waarde op gemeenteniveau (€241.000). Circa 20% zijn huurwoningen en 80% koopwoningen. Bijna 70% zijn eengezinswoningen.

Figuur 6.4B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Hoge Akkers



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Bijna 89% van de inwoners van de Hoge Akkers is tevreden over hun woning.

Positief

- Ook in de Hoge Akkers is men zeer positief over de eigen woning. Dit wordt beoordeeld met een 8,2.
- Over de speelvoorzieningen voor kinderen, voorzieningen voor jongeren, de straat-verlichting, groenvoorzieningen, het basisonderwijs en winkelvoorzieningen is men erg tevreden.

Negatief

- Over parkeergelegenheid en voorzieningen voor gehandicapten is men minder te spreken.

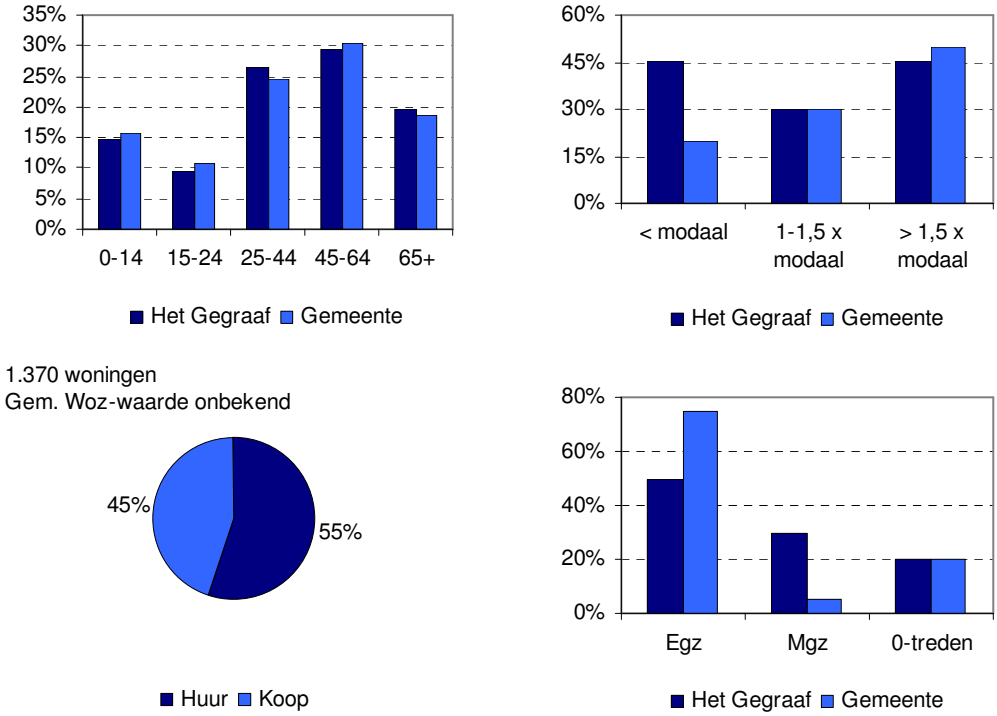
Het Gegraaf

Karakterschets

De wijk heeft een winkelcentrum, en een buurtcentrum. Er zijn geen medische voorzieningen aanwezig. Wel zijn er sportvoorzieningen (sportpark De Dries).

- De leeftijdsopbouw is redelijk gelijk aan de leeftijdsopbouw in de gemeente. In verhouding tot de gemeente wonen er veel huishoudens met een inkomen dat lager is dan modaal.
- Er staan 1.370 woningen in de wijk, iets meer dan de helft hiervan is huur (55%). In deze wijk staan vrij veel meergezinswoningen, en is het aandeel eengezinswoningen lager in vergelijking tot de gemeente.

Figuur 6.5B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Het Gegraaf



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Circa 89% ervaart hun buurt als prettig.

Positief

- Over het algemeen is men tevreden over de woning waarin men woont, toch geeft 10% aan dat de woning slecht onderhouden is. Dit komt waarschijnlijk doordat er relatief veel huurwoningen in de wijk staan. Het is vaak zo dat huurders minder tevreden zijn over de staat van hun woning dan kopers.
- Over de straatverlichting en de voorzieningen is men erg tevreden.

Negatief

- Er is in behoorlijke mate sprake van verloedering in de wijk, hiervoor scoort Het Gegraaf een 5,1 op een schaal van 0 tot 10.
- Het openbaar vervoer scoort laag.

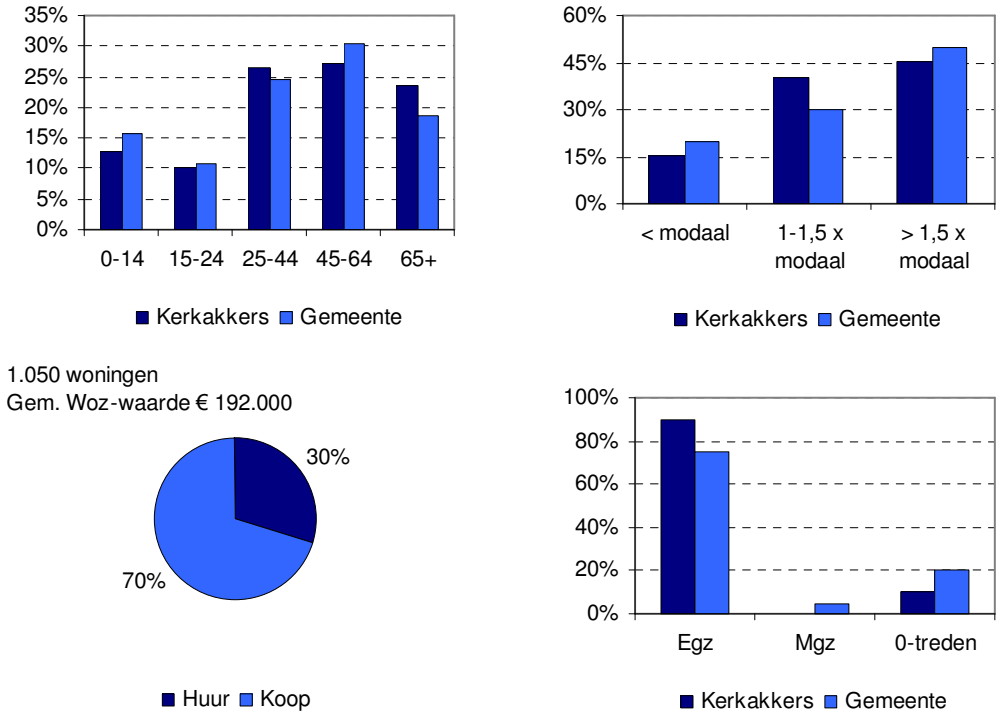
Kerkakkers

Karakterschets

In deze wijk zijn een aantal bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein aan de Van Linschotenlaan. In de wijk zelf is alleen een supermarkt en een verfwinkel gevestigd. Verder is er in de wijk een Oranjekruis vereniging, huiskamer het Pumpke, de ouderen-sociëteit de Aderlaar een gymzaal aanwezig.

- Er wonen relatief veel 65-plussers in Kerkakker. Het aantal huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1,5 x modaal ligt iets hoger dan in de rest van de gemeente.
- De wijk telt 1.050 woningen, waarvan de Woz-waarde met € 192.000 dan in het gemiddelde in de gemeente. Circa 30% is huur en 70% is koop. Bijna de hele wijk bestaat uit eengezinswoningen. Nultredenwoningen zijn er slechts in beperkte mate.

Figuur 6.6B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Kerkakkers



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Ruim 96% van de inwoners van Kerkakkers ervaart de buurt waarin ze wonen als prettig.

Positief

- Iedereen vindt dat het prettig wonen is in hun woning.
- Speelmogelijkheden voor kinderen, jeugdvoorzieningen, parkeergelegenheden, bibliotheek en straatverlichting scoren hoog in Kerkakkers.

Negatief

- Parkeeroverlast en agressief rijgedrag vormen de grootse overlast in de wijk.

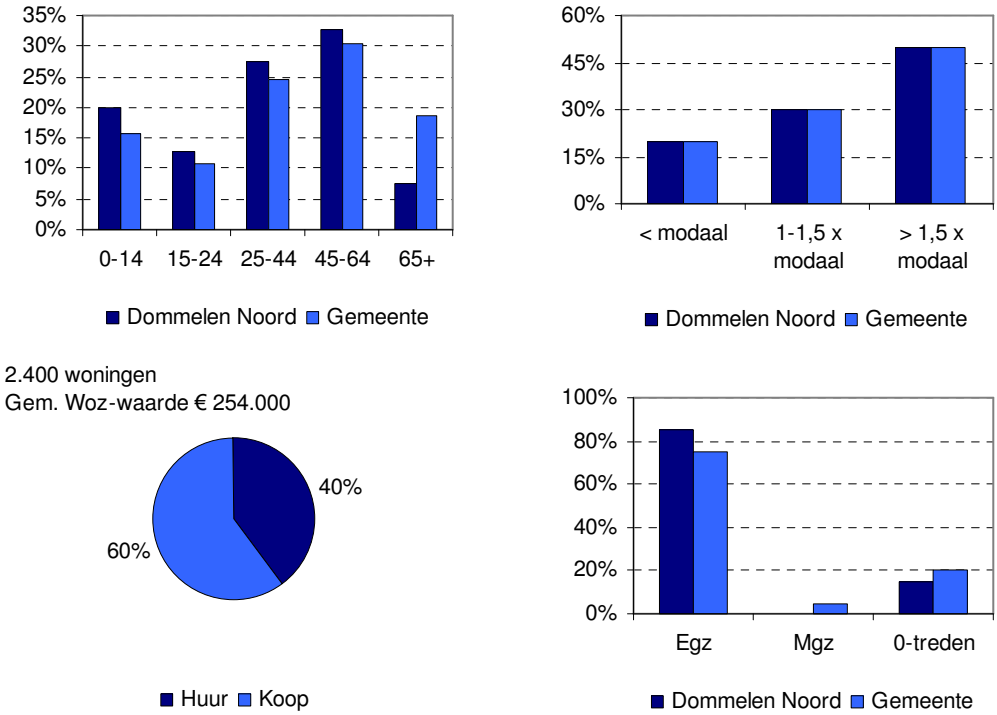
Dommelen-Noord

Karakterschets

Dommelen-Noord heeft een winkelcentrum (De Belleman) met daarin ook een ontmoetings- en sportcentrum gevestigd. Verder zijn er twee basisscholen, een kinderboerderij en diverse sportvoorzieningen.

- Er wonen veel gezinnen met kinderen in Dommelen Noord. Het inkomen van alle huishoudens is vergelijkbaar met dat van de gemeente.
- Er staan 2.400 woningen in de wijk, waarvan de gemiddelde Woz-waarde € 254.000 is. Circa 40% van de woningen behoort tot de huurvoorraad, en 60% tot de koopvoorraad. Ook in Dommelen-Noord is het merendeel van de voorraad eengezinswoning.

Figuur 6.7B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Dommelen Noord



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Ruim driekwart van de bewoners ervaart Dommelen Noord als een prettige wijk.

Positief

- Men is redelijk tevreden over de woning waarin men woont, en geeft de woning een rapportcijfer 8,1. Toch geeft 16% aan dat de woning te klein is.
- Over de aanwezige speelmogelijkheden voor (jonge) kinderen is men erg te spreken. Ditzelfde geldt voor het basisonderwijs en de aanwezige winkelvoorzieningen.

Negatief

- Minder tevreden is men over de voorzieningen voor jongeren, gehandicapten en ouderen.

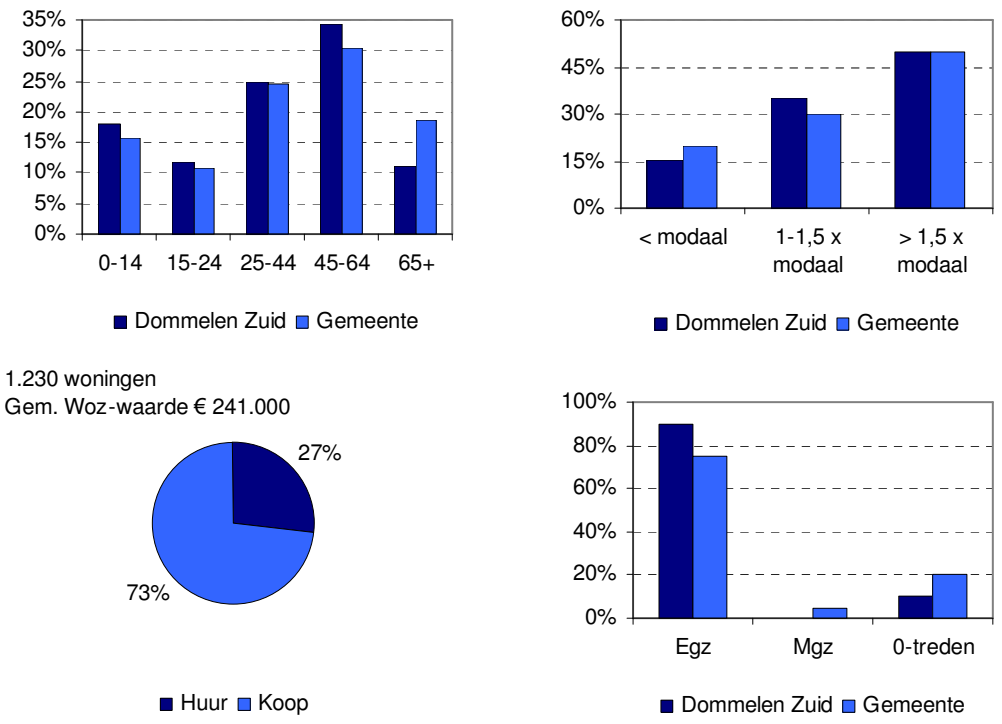
Dommelen-Zuid

Karakterschets

In Dommelen-Zuid zijn slechts beperkte winkelvoorzieningen, hiervoor is men aangewezen op het winkelcentrum De Belleman. Wel zijn er een aantal medische voorzieningen zoals een fysiotherapeut, twee huisartsen en een verpleegbureau. Ook zijn er twee basisscholen en een sportpark.

- De wijk is in vergelijking tot de gemeente relatief jong. Er wonen veel jongeren in de leeftijd tot en met 24 jaar, en relatief weinig 65-plussers. Het inkomensniveau wijkt niet sterk af van het gemeente gemiddelde.
- Er staan ongeveer 1.230 woningen in Dommelen-Zuid. Driekwart behoren tot de koopvoorraad, en een kwart tot de huurvoorraad. Het gaat hier hoofdzakelijk om eengezinswoningen.

Figuur 6.8B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Dommelen-Zuid



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Leefbaarheid en woonomgeving

Ruim 92% van de inwoners van Dommelen-Zuid ervaart het wonen in de wijk als prettig.

Positief

- De bewoners beoordelen hun eigen woning met een 8.
- Over het basisonderwijs, voorzieningen voor ouderen, straatverlichting en de aanwezige winkels is men erg tevreden.

Negatief

- Over de aanwezige groenvoorzieningen is men minder tevreden.

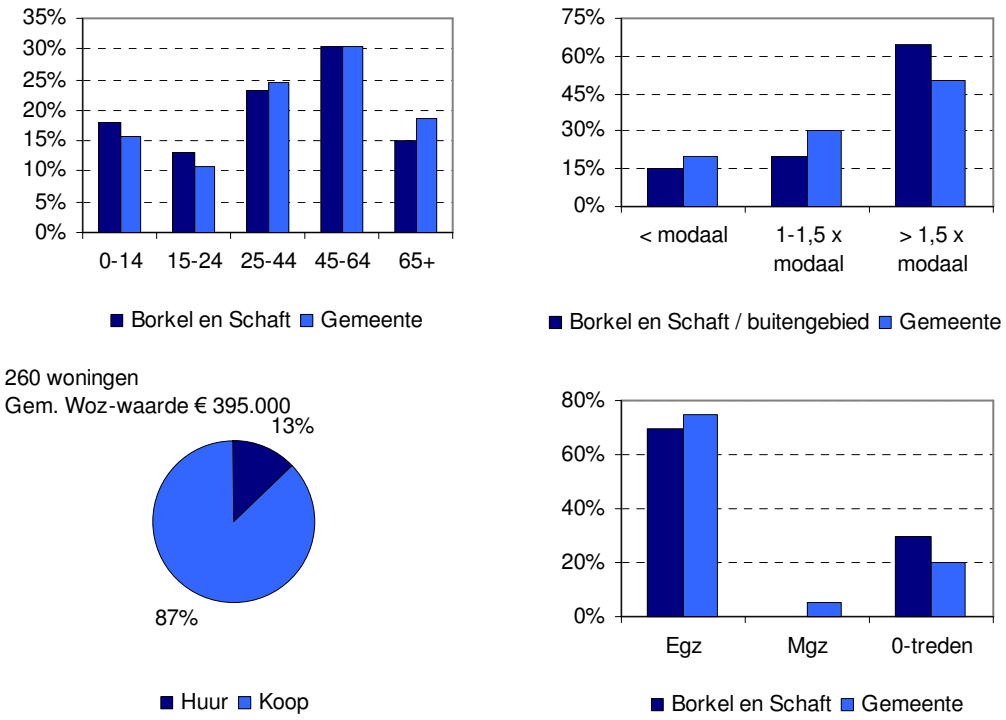
Borkel en Schaft

Karakterschets

Borkel en Schaft zijn twee kleine kernen. Er zijn hier verschillende boerenbedrijven gevestigd. In Borkel zijn er behalve een groentewinkel geen voorzieningen aanwezig. Wel heeft Borkel een dorpshuis, een basisschool en een sportpark.

- De leeftijdsopbouw van de bewoners in Borkel en Schaft verschilt ten opzichte van de gemeente. Er wonen iets meer jongeren, en wat minder 65-plussers. Het inkomen ligt wel wat hoger: in verhouding zijn er meer mensen met een inkomen dat boven 1,5x modaal ligt.
- In Borkel en Schaft staan de woningen met gemiddeld de hoogste Woz-waarde, namelijk € 395.000. Het merendeel zijn koopwoningen, slechts 13% is huur. Er staan relatief veel nultredenwoningen, dit zijn waarschijnlijk eengezinswoningen waarbij een slaapkamer en badkamer op de begane grond is.

Figuur 6.9B: Gemeente Valkenswaard. Benchmark kerncijfers Borkel en Schaft



Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor 2008, Woningmarktonderzoek Companen (2009)

Leefbaarheid en woonomgeving

Bijna alle inwoners (99%) van Borkel en Schaft ervaren de buurt als prettig om te wonen.

Positief

- Men is zeer tevreden over de woning waarin men woont. De woning krijgt een 8,5 als rapportcijfer.
- Er is amper sprake van verloedering en overlast.

Negatief

- Over de aanwezige voorzieningen is men minder tevreden. Voorzieningen zijn niet of nauwelijks aanwezig in Borkel en Schaft.

Bijlage 8: Zelfstandig wonen met een zorgvraag

De tabellen en figuur hierna geven zicht op enkele specifieke enquêtevragen over zelfstandig wonen met een zorgvraag.

Tabel 7.1B: Gemeente Valkenswaard. Huishoudens met een beperking waardoor hij of zij zorg nodig heeft.

Heeft u te maken met lichamelijke of andere beperkingen waardoor u zorg nodig heeft?	Percentage
Heeft zorg nodig	12%
Heeft geen zorg nodig	88%
Totaal	100%

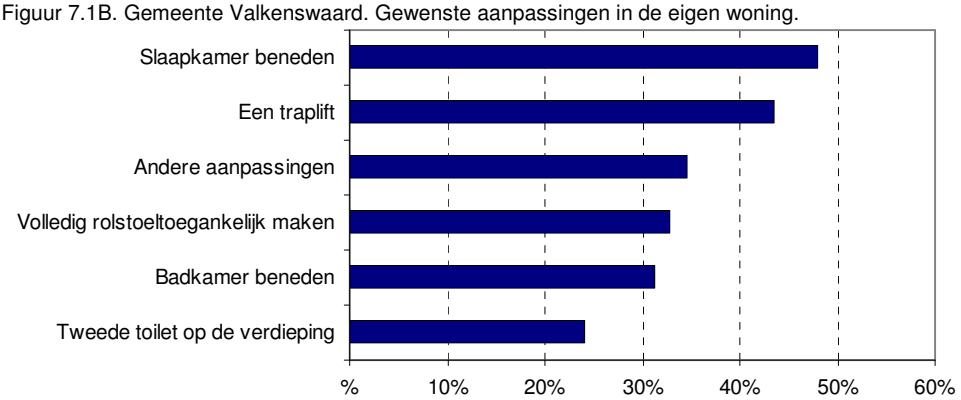
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Tabel 7.2B: Gemeente Valkenswaard. Huishoudens met een beperking en zelfstandig wonen.

Zijn aanpassingen aan uw woning nodig om er zelfstandig te kunnen blijven wonen?	Percentage
Ja, mijn woning moet worden aangepast	23%
Nee, ik heb geen aanpassingen nodig	33%
Nee, ik woon al in een aangepaste woning	34%
Weet niet	10%
Totaal	100%

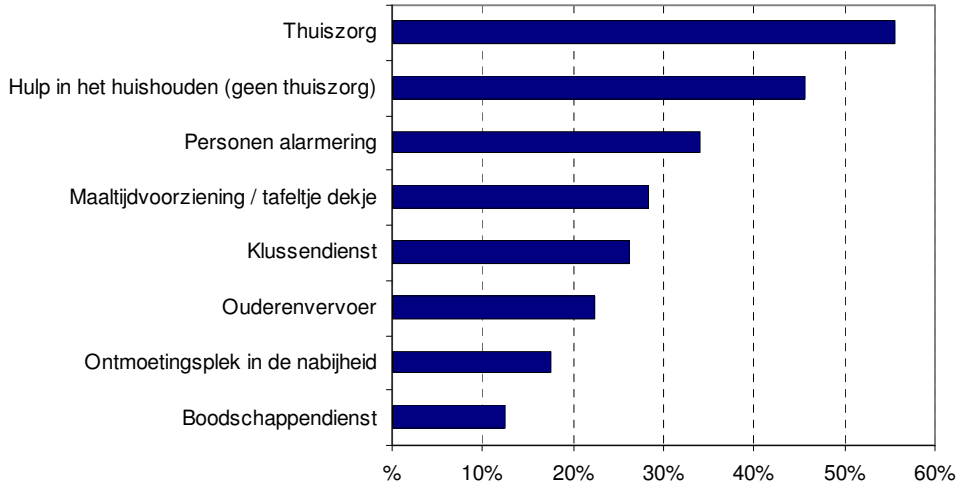
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Figuur 7.1B. Gemeente Valkenswaard. Gewenste aanpassingen in de eigen woning.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009)

Figuur 4.9: Gemeente Valkenswaard. Behoefte aan diensten



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2009).

Bijlage 9: Concurrerende woningbouwprojecten in de regio

Tijdspad	Aantal woningen	Omschrijving karakter	Relevantie Valkenswaard
Brandevoort (Helmond)			
1997-2017	6.000 (3.000 al gereed)	Qua typologie traditioneel, qua stedenbouwkundige structuur en vooral qua verschijningsvorm afwijkend: historiserend en gericht op gevoel van kleinschaligheid.	Nadert voltooiing. Voor eigen behoefte sterk product, voor kenniswerkers minder relevant.
Richting Lungendonk (Helmond)			
2017 en verder	Onbekend	Helmond wil zich na afronding van Brandevoort qua huizenbouw ontwikkelen naar het zuiden en dit gebied aanhaken aan de bestaande stad. Geen kwalitatieve invulling bekend.	Nog geen concrete uitwerking. Mate van concurrentie onbekend.
Veldhoven-West (Veldhoven			
2008-2030	2.700 tot 2.800 woningen	'Dorpen in het groen': tweederde van de ruimte gebruikt voor natuur en recreatie (woonkwaliteit en milieu bevorderen). Eenderde ruimte gebruikt om binnen aantal dorpen aantrekkelijk en vertrouwd woonmilieu te creëren.	Voor kenniswerkers minder concurrerend, voor traditionele gezinnen meer.
Meerhoven (Eindhoven)			
1999 - ?	Na voltooiing 5.800 woningen	Meerhoven is verdeeld in verschillende woongebieden. “Het wordt een wijk met een stedelijke uitstraling, een eigentijdse architectuur en een levendig centrum, maar ook met bos en een landschapspark.”.	Vooral traditionele woonmilieus, voor kenniswerkers minder relevant.
Nieuwe Woud (Eindhoven/ Son en Breugel / Best)			
2015 - ?	Ca. 3.500 woningen	Het Nieuwe Woud is een studiegebied voor woningbouw boven de stad Eindhoven. De ideeën gaan uit van bijzondere woonconcepten, enerzijds gericht op een groeiende groep vitale senioren en anderzijds gericht op Brainport-migranten.	Concurrent voor aantrekken van kennniswerkers.