

Bijlage 1: Woningbouwprogramma Dommelkwartier en relatie Lage Heide

Volgens de laatste Provinciale Prognose (2011) bedraagt de woningbouw behoefte in Valkenswaard een netto toevoeging van 1.230 woningen in de periode 2011 tot en met 2021. Het bouwtekort doet zich echter op de korte termijn voor wat als risico heeft dat inwoners in Valkenswaard die op zoek zijn naar huisvesting, deze niet kunnen vinden en uit Valkenswaard vertrekken. Dit past niet in de lijn van de Toekomstvisie, op basis waarvan jongeren en jonge gezinnen aangetrokken moeten worden naast het faciliteren van de groeiende groep ouderen.

2010-2020	Segment	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Totaal
Koop	Eengezins				
	Sociaal	100		100	200
	Vrije sector (waarvan 125 grondgeb. nultreden)	450	-30		420
	Meergezins nultreden				
	Sociaal	25			25
	Vrije sector	75			75
Huur	Eengezins				
	Sociaal	170	-20	-100	50
	Vrije sector (waarvan 145 grondgeb. nultreden)	75			75
	Meergezins nultreden				
	Sociaal	315			315
	Vrije sector	50			50
	Meergezins niet-nultreden		-170		-170
	Totaal		1.260	-220	Saldo 0

De behoefte aan woningcategorieën is onderzocht in het lokaal woonbehoefteonderzoek van Companen in 2009. Dit onderzoek heeft ten grondslag gelegen aan het woningbouwprogramma 2010-2020 van de gemeente. Het woningbouwprogramma 2010-2020 voor Valkenswaard ziet er uit zoals in het tabel hiervoor.

In het behoeftenonderzoek zijn enkele duidelijke accenten gelegd: een grote behoefte aan grondgebonden nultrreden woningen in zowel de huur- als de koopsector, en een grote behoefte aan nultrreden appartementen (huur en koop) ten koste van appartementen zonder lift (niet-nultrreden). Ook is er behoefte aan goedkope eengezinswoningen, onder andere voor starters. Deze behoefte lijkt overigens voor een deel plaats te hebben gemaakt voor een behoefte aan betaalbare eengezinswoningen in de huursector. Deze accentverschuiving blijkt uit het kwalitatief woningmarktonderzoek (2012) van het SRE en heeft te maken met de economische recessie / kredietcrisis.

Valkenswaard kent een aantal nog te ontwikkelen inbreidingslocaties. Het is logisch om deze locaties veelal te benutten voor de realisatie van nultrreden appartementen. De grond is hier vaak duur gekocht en grondgebonden woningen zijn dan economisch niet haalbaar. Bovendien bevinden veel inbreidingslocaties zich binnen redelijk korte afstand van centrumvoorzieningen, die relevant zijn voor senioren of ouderen. Ook de aanwezigheid van winkels en andere voorzieningen buiten het centrum kunnen een argument zijn om juist hier appartementen te bouwen (nultrreden meergezins). Deelgebied Hoppenbrouwers kent ook een aantal voorzieningen in de nabijheid, waardoor deze locatie interessant is voor de ontwikkeling van nultrreden-woningen voor senioren.

Uitbreidingslocatie Lage Heide voorziet voor een beperkt deel in grondgebonden nultrreden woningen. Met name voor de grondgebonden nultrreden woningen is de uitbreidingslocatie Dommelkwartier nodig. Plan Dommelkwartier voorziet juist wel in deze woningcategorie, namelijk circa 33% van het totale Dommelkwartier-programma. De realisatie is bijna voor $\frac{3}{4}$ deel in de eerste fase voorzien (2014-2015).

Voor het project Lage Heide is een overeenkomst gesloten met Project Zuid. De overeenkomst houdt in dat ontwikkelaar Project Zuid een gefaseerde afnameverplichting is aangegaan voor de afname van grond voor alle projectbouw. Dit betreft alle gronden met uitzondering van 81 bouw kavels die door de gemeente zelf worden uitgegeven. Zowel in Hoppenbrouwers als Weegbree waren in het ontwerpbestemmingsplan bouw kavels opgenomen, die bij tegenvallende verkoopresultaten in Lage Heide concurrentie gaan vormen voor de bouw kavels in Lage Heide. Daarom is e.e.a. in het Dommelkwartier-programma gewijzigd, rekening houdend met de doelgroepen van beleid die aandacht vragen. De enkele bouw kavel die dan nog resteert, zijn nodig om de te behalen kwaliteit te borgen in het plan. Daar waar in plan Dommelkwartier bouw kavels zijn opgenomen, is uitgegaan van realisatie die volgt op de uitgifte in Lage Heide, zodat ze niet concurrerend zijn. In het plan Dommelkwartier bevinden zich in deelgebied Weegbree 16 bouw kavels. Hiervan bevinden zich twee kavels direct aan de Weegbree. Met uitzondering van de twee genoemde kavels, worden alle overige bouw kavels gefaseerd naar de periode volgend op de uitgifte van bouw kavels in Lage Heide, in dit geval 2018-2019. De betreffende 2 bouw kavels vormen een logische afronding van de nieuwe bebouwing aan de Weegbree.

Hierna is in beeld gebracht welke woningtypen in Dommelkwartier een nadelige invloed kunnen uitoefenen op het project Lage Heide en welke niet.

Uitgangspunten voor woningcategorieën in Dommelkwartier.

Uitgangspunt voor Dommelkwartier is dat maximaal wordt gebouwd voor die woningcategorieën:

- waarvan door middel van onderzoek is aangetoond dat er een sterke behoefte aan is in Valkenswaard
- waarvan door middel van wachttijden of wachtlijsten kan worden onderbouwd dat er een sterke vraag naar is op dit moment
- die voor Valkenswaard een groot belang hebben, blijkend uit de Toekomstvisie
- die vanuit maatschappelijk oogpunt van belang zijn, omdat de betreffende doelgroep onvoldoende aan bod kan komen op de huidige woningmarkt

Dit brengt de volgende matrix:

Doelgroep	Behoeften-onderzoek	Wachttijden / wachtlijsten	Toekomstvisie	Maatschappelijk vraagstuk
Starters	Starters komen moeilijk aan bod, grote behoefte aan starterswoningen	Lange wachttijden bij corporatie(s), grote behoefte aan sociale huur	Is de doelgroep van de toekomst, Actief beleid tegen ontgroening	Betaalbaarheid bij koop is een probleem
Lage inkomens (< € 33.000,-)	Doelgroep is groter dan aanbod sociale sector	Lange wachttijden bij corporatie(s)		Kwetsbare groep
“Vergeten doelgroep” (inkomen tussen € 33.000 en € 43.000,-)				Dreigt slachtoffer te worden van Europese regelgeving, grote behoefte aan huur vrije sector
Jonge gezinnen (tot 35 jaar)			Is de doelgroep van de toekomst, Actief beleid tegen ontgroening	
Gezinnen v.a. 35 jaar	Doelgroep neemt af			
1-2 p. huishoudens tussen 35-55 jaar	Doelgroep neemt toe			
Senioren (1-2 p. huishoudens 55-65 jaar)	Doelgroep neemt toe, grote behoefte aan nultreden woningen (grondgebonden)		Faciliteren vergrijzing	Doelgroep wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen
Ouderen (1-2 p. huishoudens v.a. 65 jaar)	Doelgroep neemt toe, grote behoefte aan nultreden woningen (appartementen)		Faciliteren vergrijzing	Wonen met zorg faciliteren

Om inzichtelijk te maken welke woningtypen geen ‘concurrentie’ met zich meebrengen m.b.t. Lage Heide, maken we onderscheid naar de volgende typen met elk hun eigen doelgroep:

- sociale koop- en huurwoningen ten behoeve van starters
- nultreden grondgebonden woningen ten behoeve van senioren
- vrije sector huurwoningen ten behoeve van mensen met een inkomen tussen ca. € 33.000,- en €43.500,- bruto per jaar (“vergeten doelgroep”)

Sociale huur- en sociale koopwoningen voor starters.

Om de ontgroening tegen te gaan dient actief gestuurd te worden op realisatie van starterswoningen, zowel in de koop- als in de huursector (Toekomstvisie). Uit onderzoeken blijkt dat dit een grote groep betreft. Het woonbehoeftenonderzoek van Companen (2009) sprak al over een tekort van ca. 700 woningen voor de doelgroep starters in een tijdsbestek van 5 jaar. Het kwalitatief woningmarktonderzoek van het SRE (2012) spreekt eveneens over ca. 700 starters die woonruimte zoeken binnen 5 jaar.

Eengezinswoningen grondgebonden nultreden voor senioren (koop en huur).

De toenemende vergrijzing in Valkenswaard dient gefaciliteerd te worden (zie Toekomstvisie). Van deze groep is 44% op zoek naar een nultreden woning. De verdeling over grondgebonden nultreden en nultreden appartementen is onbekend in dit onderzoek. Het woonbehoeftenonderzoek van Companen (2009) liet ook al een sterke vraag naar nultredenwoningen zien in zowel de koop- als de huursector.

Eengezinswoningen grondgebonden huur (nultreden en niet-nultreden).

Er is een groep huurhuis-zoekenden, die gelet op hun situatie tussen wal en schip vallen omdat corporaties ingevolge Europese regelgeving verplicht zijn om 90% van de sociale kernvoorraad toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 33.000,-. De zogenoemde ‘vergeten doelgroep’ kent echter een inkomen tot € 43.000,-. Zij komen niet in aanmerking voor de woningen via de corporaties, maar het inkomen is tegelijkertijd te laag om een woning boven de sociale koopgrens gefinancierd te krijgen.

De drie hierboven genoemde woningcategorieën beslaan in Dommelkwartier 65% van de totale bebouwing. De overige 35% betreft de niet-nultreden eengezinswoningen in de vrije sector koop.

Eengezinswoningen in de vrije sector koop (niet-nultreden).

Aangezien de doelgroep gezinnen met kinderen iets afneemt, ligt bij dit woningtype niet de prioriteit. We mogen echter niet vergeten dat er ook jonge gezinnen zijn, die wij willen aantrekken als gemeente (Toekomstvisie). Daarvoor zijn eengezinswoningen in de vrije sector koop belangrijk. Het aantal dient echter beperkt te blijven, om in de toekomst bouwen voor leegstand te voorkomen.

In Lage Heide is al voorzien in niet-nultreden woningen in de vrije sector. Om de plannen in Lage Heide niet ‘in de wielen te rijden’ wordt voor Dommelkwartier een fasering voorgesteld op basis waarvan dezelfde categorie woningen ná Lage Heide wordt gerealiseerd (2018-2019).

Fasering

Dat binnen plan Dommelkwartier duidelijk rekening is gehouden met plan Lage Heide blijkt uit de gekozen fasering: 58 vrije sector koopwoningen (Weegbree) worden gefaseerd naar de periode volgend op Lage Heide, dus 2018-2019. Hiervan zijn 18 woningen nultreden woningen en 40 niet-nultreden. Meer dan een kwart van het totale programma wordt dus naar 2018-2019 gefaseerd.

In de eerste fase van Dommelkwartier zijn 32 ééngezins koopwoningen in de categorie vrije sector niet-nultreden opgenomen, waarvan 2 bouwkavels, 6 vrijstaand (al dan niet geschakeld), 12 twee-onder-een-kap woningen en 12 rijwoningen. De 12 rijwoningen betreffen de hoekwoningen van de rijen die bedoeld zijn voor starters (sociale koop) en de “vergeten doelgroep” (huur vrije sector). De hoekwoningen bij de rij sociale koop vragen een groter perceelsoppervlak, waardoor deze niet onder de categorie sociaal kunnen vallen. Voor de hoekwoningen in de huursector geldt dat institutionele beleggers vaak alleen bereid zijn tot investeringen, indien er sprake is van differentiatie in huur en koop. De 2 bouwkavels, de 6 vrijstaand (al dan niet geschakeld) en de 12 twee-onder-een-kap woningen hebben een functionele betekenis, namelijk om tot een logische afronding van de gekozen fasering te komen.