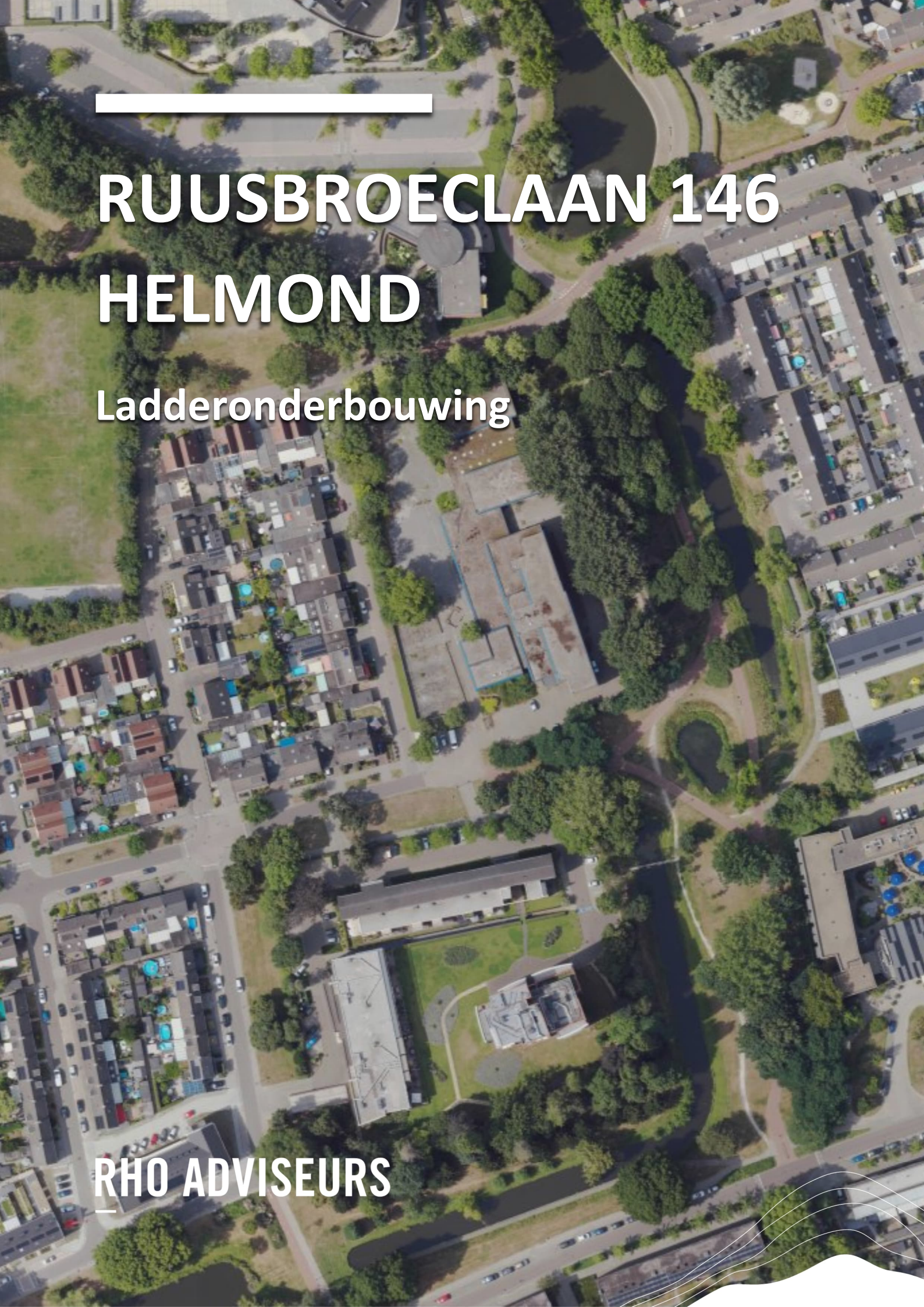


An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large, rectangular building complex with a flat roof, surrounded by trees and a paved area. To the left, there are several smaller houses with red roofs. To the right, there are more houses and a small pond. The overall scene is a mix of urban and natural elements.

RUUSBROECLAAN 146

HELMOND

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 5 december 2023
KENMERK 20221281.001/160111/JJ

PROJECT Ladderonderbouwing Ruusbroecstraat 146 Helmond
PROJECTLEIDER T. Walvius

OPDRACHTGEVER Partners RO
PROJECTNUMMER 20221281.001

AUTEUR Joost Jansen
STATUS Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Initiatief	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1 Provincie	7
2.2 Regio	8
2.3 Gemeente	11
3. Conclusie	14

1. INLEIDING

1.1 Initiatief

Een vrijgekomen schoollocatie aan de Ruusbroeclaan in Helmond-Noord maakt plaats voor woningen. Het gebouw van het Vakcollege is al lang niet meer in gebruik als school. Initiatiefnemer Cedrus Vastgoed is voornemens om deze locatie te transformeren naar een woongebied met appartementen, gelet op de grote woningbehoefte in de regio.



Figuur 1.1 Foto locatie Ruusbroeclaan (bron: Pauwert Architectuur)

Centraal in de wijk bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden woningen terwijl aan de randen van de wijk een kralenketting ligt van grotere gebouwen. Het bouwplan 'Parc Ruysbroeck' sluit daarbij aan. Het bestaat uit drie appartementengebouwen in het groen, die als een samenhangend geheel worden gebouwd. Het noordelijk gelegen gebouw bestaat uit 4 woonlagen, het centraal gelegen gebouw uit 5 woonlagen en het zuidelijk gelegen gebouw uit 6 woonlagen. In totaal zullen er maximaal 79 appartementen worden gerealiseerd. Gezien de marktomstandigheden is het programma grotendeels betaalbaar (minimaal 53 woningen). De invulling (huur, koop en prijsklassen) is flexibel, ook om op toekomstige marktontwikkelingen in te kunnen spelen. Ook worden 124 parkeerplaatsen aangelegd (deels in een (half)verdiepte stallingsgarage onder en tussen het middelste en zuidelijk gelegen gebouw).

Het gaat om moderne woongebouwen in een parkachtige omgeving (comfortabel, transparant, zeer energiezuinig, aardgasloos en met ruime balkons). De gebouwen zijn voorzien van groene tussenruimtes. Deze buitenruimten zorgen voor licht, lucht en ruimte, met zichtlijnen van en naar het park vanuit de nieuwbouw en de bestaande bebouwing.



Figuur 1.2 Impressie (bron: Pauwert Architectuur)



Figuur 1.3 Voorlopig ontwerp oktober 2023 (bron: Pauwert Architectuur)

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bvo doorgaans worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Op de locatie geldt het Bestemmingsplan Helmond Noord I (onherroepelijk december 2012). De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Wonen is nu niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Figuur 1.4 Geldend bestemmingsplan Helmond Noord I (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Het gebied maakt gelet op huidige stedelijke functie en de ligging binnen de stad Helmond, onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte moet worden beschreven. Een motivering van de locatiekeuze is niet noodzakelijk.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de woningbehoefte beschreven. In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste conclusies.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Helmond binnen de regio Zuidoost-Brabant.

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, die hierna worden behandeld.

2.1 Provincie

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (september 2023)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Helmond is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023)' van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 6.935 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2023	2025	2030	2035	2040	2023–2030
Helmond	42.335	43.575	46.685	49.270	51.460	4.350

Figuur 2.1 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Helmond (Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, september 2023) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Helmond in de periode 2023 t/m 2032 6.435 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 3.835 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

In de periode 2023-2027 zijn 5.320 woningen gepland, waarvan 78% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €355.000,-). 17% betreft dure koopwoningen en 5% dure huurwoningen. De woningen voor de periode 2028 t/m 2032 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

Toetsing

In Helmond is voor de periode 2023 t/m 2032 nog behoefte aan het toevoegen van 2.600 woningen aan de harde plancapaciteit. Met dit plan kan daar mede invulling aan worden gegeven met een groot aandeel betaalbare woningen. De mix met duurdere woningen, waar ook vraag naar is, maakt het project haalbaar en dit draagt bij aan doorstroming binnen de wijk.

Brabantse agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. In 2040 bestaat ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ook ruim baan voor dergelijke plannen.

Toetsing

Met dit plan wordt met nultredenwoningen ingespeeld op de vergrijzing en het groeiend aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast wordt ingezet op een mix van woningen, waaronder ook betaalbare woningen en het middensegment en duurdere woningen die de doorstroming bevorderen. Deze ontwikkeling ligt bovendien op een transformatielocatie en geeft daarmee mede invulling aan het provinciale beleid.

2.2 Regio

Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' (2022)

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot, met flinke woningtekorten en de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen in de SGE-regio wordt breed gevoeld.

Uit het monitoringsoverzicht blijkt dat er in de gemeente Helmond behoefte is aan 8.665 woningen in de periode 2021 t/m 2040 en dat er harde plannen zijn voor circa 7.600 woningen. Dat betekent dat er nieuwe harde plancapaciteit noodzakelijk is. Het project is een van de zachte plannen.

	GEREALISEERD 2019+2020	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020)		WOONDEAL 2019-2040	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix		AMBITIE Bovenop matrix TOT 2040	TOTALE planvoorraad MATRIX EN AMBITIE
		2021-2030	2021-2040			2021-2030	2021-2040		
Best	402	1.495	2.280			3.466	4.031	100	4.131
Eindhoven	4.130	17.525	32.770			17.530	17.730	20.570	38.300
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717
Helmond	1.031	5.025	8.665			8.858	10.757	5.000	15.757
Nuenen	266	665	855			1.816	2.593	310	2.903
Oirschot	170	645	725			1.165	1.165	445	1.610
Son en Breugel	207	555	675			561	857	0	857
Veldhoven	334	1.560	2.295			5.150	5.150	900	6.050
Waalre	187	550	880			1.163	1.196	650	1.846
Totaal	7.031	29.275	51.065*	62.000	74.400	42.301	46.071	28.100	74.171
PLANVOORRAAD / CAPACITEIT									
	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %				
Best	4.031	1.279	32%	2.752	68%				
Eindhoven	17.730	6.954	39%	10.776	61%				
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%				
Helmond	10.757	7.613	71%	3.144	29%				
Nuenen	2.593	219	8%	2.374	92%				
Oirschot	1.165	153	13%	1.012	87%				
Son en Breugel	857	141	16%	716	84%				
Veldhoven	5.150	1.464	28%	3.686	72%				
Waalre	1.196	219	18%	977	82%				
Totaal	46.071	19.028	41%	27.043	59%				

Figuur 2.2 Monitoringsoverzicht Afsprakenkader wonen SGE 2022

De Brainport Principes zijn leidend voor alle woningbouwplannen (inbreiding en uitbreiding) in het SGE. De zeven Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Vraaggericht ontwikkelen;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;

6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Toetsing

Er is behoefte aan meer harde plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. In het bestemmingsplan moet worden onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de Brainport Principes. Iedere gemeente toetst dit allereerst zelf. Boven een bepaald aantal woningen leggen gemeenten plannen ook voor aan het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen. In de grotere kernen, waaronder Helmond) wordt bij inbreidingslocaties vanaf 75 woningen getoetst aan de Brainport Principes en afgestemd met het Coördinatieteam Wonen. Hierop is nader ingegaan in het bestemmingsplan.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

Er is sprake van een groot woningtekort. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar het bereiken van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is.

De regio Zuidoost-Brabant zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de netto toevoeging van minimaal circa 42.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een 'fair share' van de regionale opgave. De minimale kwantitatieve opgave per gemeente is aangegeven in bijlage 2 van de woondeal. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen.

In de regionale woondeal Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Helmond zich inzet voor het toevoegen van netto 6.000 woningen tot en met 2030. Voor Helmond gaat het om tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwoopgave geldt voor elke gemeente. De verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Vertrekpunt is 16% middenhuur en 20% betaalbare koop.

Tabel 1a:		Fair share woningbouwopgave			
		Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030			
		Provinciaal bod aan BZK uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente			
		Bruto nieuwbouwopgave		Netto toe te voegen aan de voorraad	
Regio Zuidoost-Brabant		45.130		41.985	
Helmond		6.450		6.000	

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar									Opgave betaalbaarheid					Opgave betaalbaarheid per jaar				Plan capaciteit	
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad) Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven									Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid *) (netto toevoeging aan voorraad)				Opgave betaalbaarheid per jaar (per jaar toe te voegen aan de voorraad)				Plan capaciteiten gemeenten (matrices 2022)	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	totaal	hard
Regio Zuidoost-Brabant	3.890	3.205	5.175	5.185	5.125	4.970	4.905	4.740	4.790	41.985	27.990	12.595	7.000	8.395	3.110	1.400	780	935	57.855	25.650
Subregio SGE	2.945	2.355	4.075	4.155	4.105	4.000	3.935	3.805	4.040	33.415	22.275	10.025	ntb	ntb	2.475	1.115	ntb	ntb	44.805	20.950
Best	130	150	235	195	195	190	185	180	180	1.640	1.095	490	ntb	ntb	120	55	ntb	ntb	2.705	1.400
Eindhoven	1.340	1.220	2.485	2.530	2.505	2.435	2.410	2.320	2.640	19.885	13.255	5.965	ntb	ntb	1.475	665	ntb	ntb	22.730	9.490
Geldrop-Mierlo	115	150	165	180	180	180	170	170	155	1.465	975	440	ntb	ntb	110	50	ntb	ntb	2.230	880
Helmond	915	465	635	700	690	670	660	635	630	6.000	4.000	1.800	ntb	ntb	445	200	ntb	ntb	7.625	6.135

Figuur 2.3 Woningbouwopgave gemeente Helmond (bron: Woondeal)

Toetsing

Er moeten nog veel woningen worden toegevoegd, met een accent op betaalbare woningen. Dit is mogelijk in projecten waar een mix van goedkope en dure woningen kan worden gerealiseerd, waaronder dit project. Volgens de woondeal/regionale afspraken moet op gemeentelijk niveau minimaal tweederde betaalbaar zijn, waaronder 30% sociale huur.

Binnen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven wordt vanaf 1 januari 2024 voor de grens van middenhuur aangesloten bij de definitie Startbouwimpuls: vanaf de sociale huurgrens tot een maximale huur van €1.096,- per maand (prijspeil 1-1-2023). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de indexatie van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Op het moment dat de Wet betaalbare huur in werking treedt wordt de daarin vastgelegde grens gehanteerd. Deze zal gekoppeld zijn aan het woningwaarderingstelsel (grens 187 punten).

In het programma wordt minimaal tweederde betaalbaar. In een overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat er in dit project geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Helmond-Noord is al voorzien van een hoog aandeel sociale huur en ook op de naastgelegen Knip-locatie zal een deel sociale huur worden toegevoegd. In Helmond Noord is het percentage corporatiewoningen groter dan gemiddeld in Helmond: 49% tegen 37% in de gemeente (bron: alle-cijfers.nl).

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (concept, mei 2022)

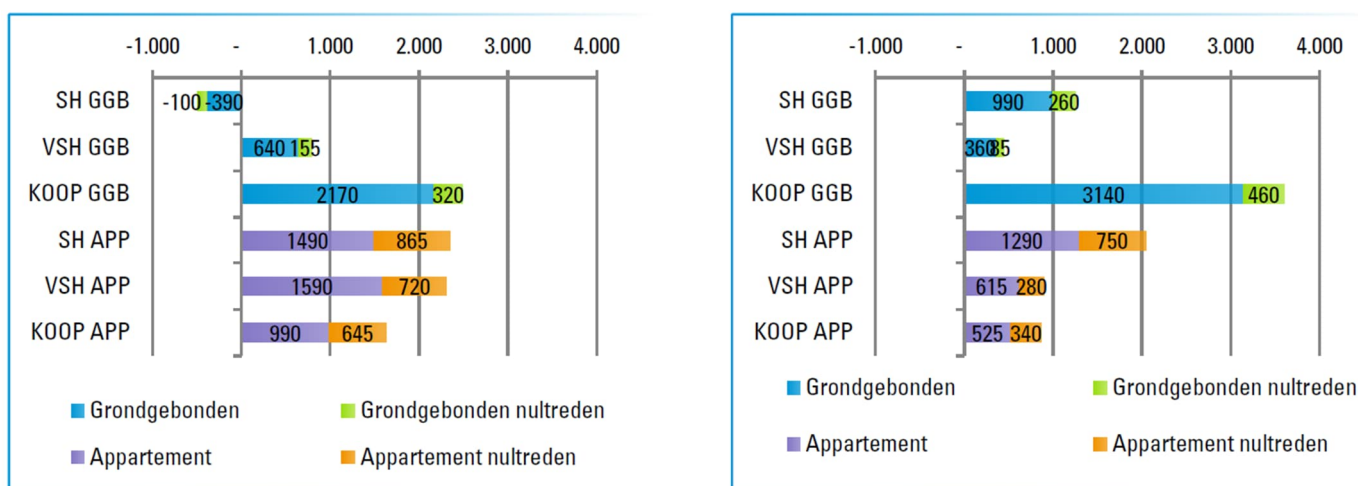
De regio werkt aan een ontwikkelstrategie gericht op wonen, werken en mobiliteit in de Brainport Regio. De focus voor wonen ligt op inbreiding en transformatie en kwalitatief 'aanbreiden' gericht op een kwaliteitsslag en koppelkansen met andere opgaven. Na afronding van 'majeure locaties' kiest de regio voor deze schaa sprong in principe niet meer voor (grootschalige) uitleglocaties, maar voor versterking van bestaande steden en (regionale) kernen. De focus ligt op levendige wijken, kernen en dorpen en sociale inclusiviteit. En ook op toekomstbestendig bouwen in dorpen en steden.

Toetsing

Met dit project kan worden bijgedragen aan de gewenste schaa sprong, door transformatie van binnenstedelijke ruimte naar een substantieel aantal nieuwe toekomstbestendige woningen.

Regionaal woningbehoefteonderzoek SGE en factsheet Helmond (juni 2021)

In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (2021) en de bijbehorende factsheet voor de gemeente is de kwalitatieve behoefte onderzocht in twee scenario's. Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt. Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt.



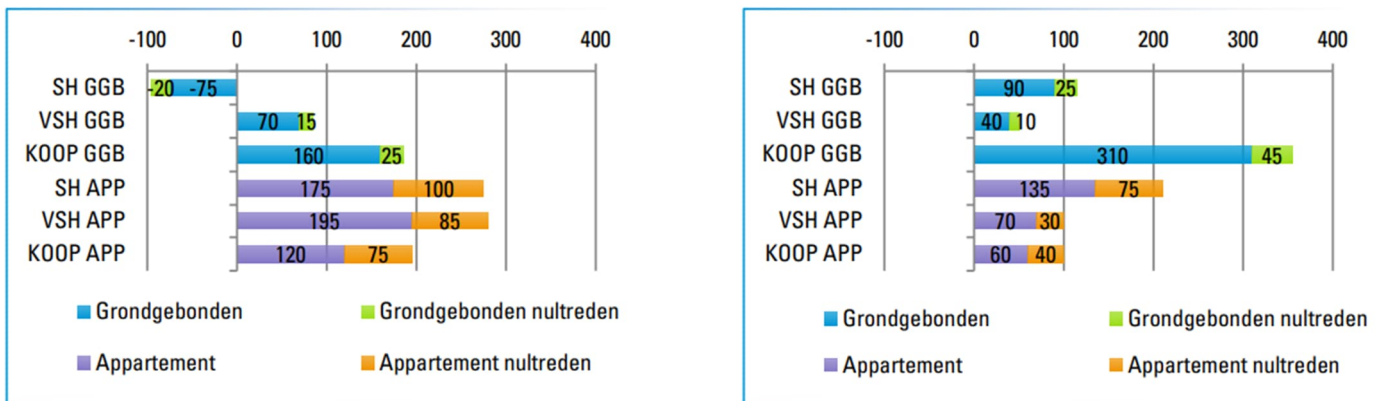
Figuur 2.4 Kwalitatieve woningbehoefte 2020-2040 Helmond in 2 scenario's (bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek, factsheet Helmond)

Er is tot 2040 een sterke behoefte aan appartementen. Dit is vooral resultaat van de toename van het aantal 65+ers. Wel is deze behoefte afhankelijk van de mate waarin doorstroming op gang komt in de woningmarkt. Het gaat daarbij in het eerste scenario (faciliteren doorstroming) om appartementen in alle segmenten. Naarmate de doorstroming afneemt, neemt ook de behoefte aan dit type woning af, vooral voor de vrijesectorhuur en de koop. Door de toename van het aantal

gezinnen en huishoudens van 35 tot 65 jaar is er tot 2040 behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. Wanneer deze woningen door beperkte doorstroming in de woningmarkt niet beschikbaar komen, ontstaat er een grotere uitbreidingsbehoefte voor dit type woning.

De woningbehoefte in Helmond landt voornamelijk in het stedelijk buiten centrum woonmilieu en het groen stedelijk woonmilieu. Daarnaast landt een klein deel van de behoefte op centrum stedelijke locaties.

Ook is voor de wijken een behoefteberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat er in Helmond-Noord behoefte is aan appartementen in alle prijsklassen.



Figuur 2.5 Kwalitatieve woningbehoefte 2020-2040 Helmond-Noord in 2 scenario's (bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek, factsheet Helmond)

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking.

Door de druk op de woningmarkt en de gemaakte woondeal-afspraken wordt op allerlei manieren gewerkt aan het versnellen van de woningbouwproductie, waarbij ook kwaliteit en betaalbaarheid van belang zijn.

Toetsing

De locatie geeft invulling aan de grote behoefte aan appartementen, met een accent op betaalbaarheid. De locatie ligt in een groenstedelijk woonmilieu, waar veel vraag naar is. Het plan voldoet aan de Brainport principes (zie Afsprakenkader Wonen SGE 2022 en bestemmingsplan).

2.3 Gemeente

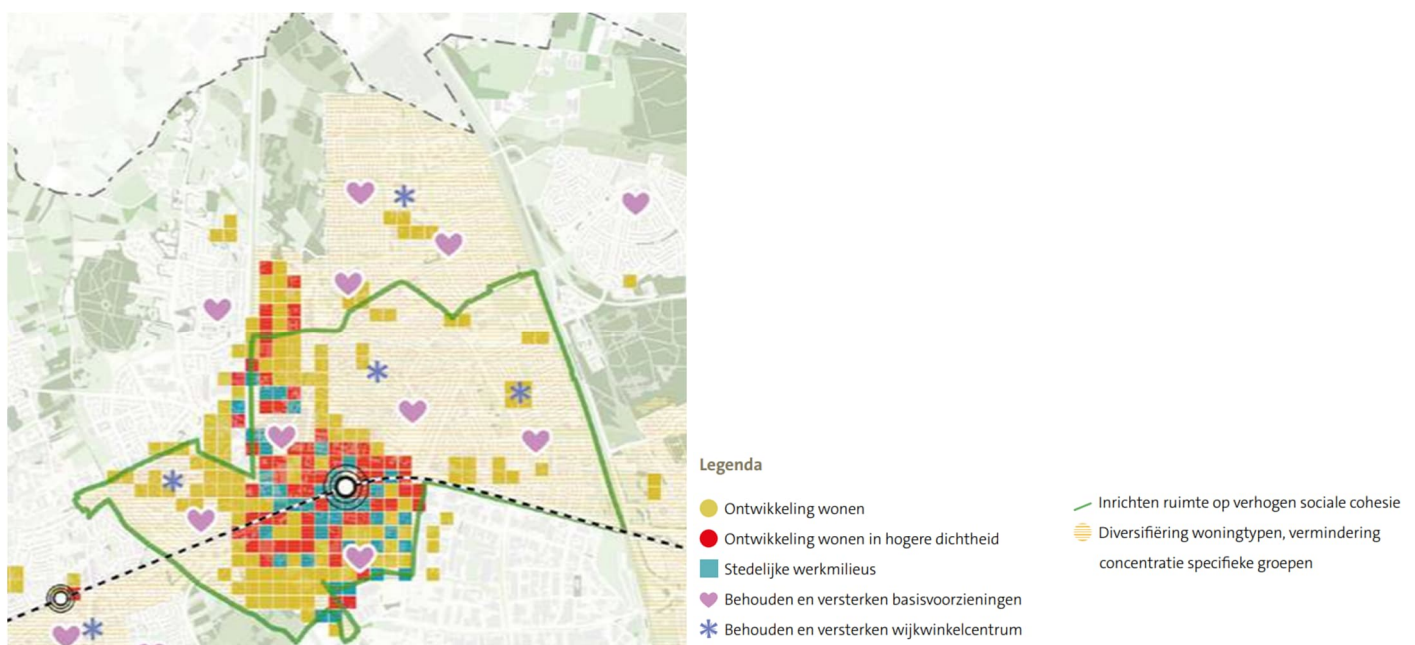
Omgevingsvisie Helmond 2040 (ontwerp 2023)

De omgevingsvisie is een ruimtelijk-fysieke visie met een link naar het sociaal domein en gezondheid en legt de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente maakt duidelijk wat ze samenhangend wil bereiken voor alle relevante beleidsthema's.

Helmond wil een stad zijn van iedereen en voor iedereen. In 2040 kun je in Helmond goed wonen, werken, leren en ontspannen. Het maakt daarbij niet uit wat je afkomst, opleidingsniveau of maatschappelijke positie is. Je kunt je ontwikkelen in de stad. Om dit te kunnen bereiken, zet de gemeente in op realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken in de wijken. De woningen worden grotendeels in de bestaande stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en om het centrum ligt. In de wijken blijft ruimte voor

woningbouw, gericht op de lange-termijn-behoefte van die wijk. De gemeente wil kwaliteitsvolle woningen en openbare ruimte voor een brede mix aan doelgroepen.

De huidige bevolking vergrijst. De verwachting is dat er in de toekomst meer behoefte is aan woningen waarin mensen langer, eventueel met zorg aan huis, kunnen blijven wonen. In de woon-zorgvisie zijn de aandachtspunten met betrekking tot de woonvoorraad in relatie tot vergrijzing en de huisvesting van bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt. Tegelijkertijd zullen zich, door de verstedelijkingsopgave en de groei van Brainport, nieuwe mensen vestigen in de stad. Deze doelgroepen hebben verschillende behoeften en leefstijlen en prefereren verschillende typen woningen en woonomgevingen. De gemeente wil dat woningen in onze stad voor een breed publiek betaalbaar zijn. Het streven is dat er in 2040 70% betaalbare woningen zijn, zowel huur als koop. Het percentage sociale huurwoningen in de stad is op dit moment ongeveer 37,5%. De verwachting is dat dit aandeel over de langere termijn zal dalen. In de woonvisie wordt de mix van doelgroepen in gebieden en de programmering verder uitgewerkt. Daarin bekijkt de gemeente ook wat een passend aandeel sociale huurwoningen is voor 2040. De streefprogrammering voor nieuwbouw wordt 30% sociale huur, 15% middenhuur en 25% betaalbare koop. Dit geldt op stedelijk niveau en voor grote projecten, om vervolgens uit te werken in deelprojecten, waarbij ruimte is voor maatwerk.



Figuur 2.6 Helmond van en voor iedereen (bron: Ontwerp Omgevingsvisie)

Toetsing

Met dit project wordt bijgedragen aan het vergroten van het aantal woningen in de stad. Er is behoefte aan appartementen en daar wordt invulling aan gegeven. In dit project wordt ingezet op diverse categorieën betaalbare woningen, maar ook op duurdere woningen die de doorstroming in de wijk bevorderen. Tweederde wordt betaalbaar, conform regionale afspraken. In een overeenkomst is vastgelegd dat sociale huur op deze locatie is uitgesloten. Het aandeel sociale huur in Helmond-Noord is al bovengemiddeld. De locatie is onderdeel van een gebied dat specifiek is aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie.

Woonvisie Helmond 2040 (concept 2023)

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Helmond het woonbeleid richting 2040. Er moeten meer betaalbare woningen bij. Bovendien moet de woningvoorraad diverser en levensloopbestendiger worden, waardoor er meer keuze en meer doorstroming ontstaat. Dat geldt voor de stad als geheel en de wijken. Hier hebben allerlei doelgroepen voordeel bij: huishoudens uit Helmond en daarbuiten, jong en oud, kleine huishoudens en gezinnen. De focus ligt op betaalbaar wonen: sociale huur, middenhuur, betaalbare koop. Investeren in de wijken. En dat allemaal om de tweedeling kleiner te maken en te



werken aan een ongedeelde stad. Ook wil de gemeente dat de woningen in Helmond nog duurzamer worden. Daarom kiest de gemeente voor een hogere duurzaamheidseis voor nieuwbouwwoningen dan de Rijksoverheid oplegt: namelijk: energieneutraal.

Het is nodig om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Ook middeldure huur- en betaalbare koopwoningen zijn belangrijk voor de doorstroming en het goed functioneren van de gehele woningmarkt. Deze segmenten samen noemen we de 'gouden driehoek'. Voor al deze drie segmenten kijkt de gemeente in de bouwopgave nadrukkelijk naar de rol die de corporaties kunnen vervullen. De gemeente blijft de komende jaren sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen. Vooral in de periode tot 2030 moeten er meer sociale huurwoningen worden geprogrammeerd. In combinatie met een strakke sturing op de betaalbare koop en de middenhuur.

De bestaande woonwijken moeten aantrekkelijk zijn om te wonen voor wie dat wil. Met een divers, aantrekkelijk en levensloopbestendig woningaanbod. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- Differentiatie binnen wijken wat betreft woningtypes, ook om de levensloopbestendigheid en leefbaarheid van wijken te vergroten. Hierdoor kunnen meer mensen binnen hun vertrouwde omgeving oud worden.
- Differentiatie naar prijssegment. Met name een groter aandeel sociale huurwoningen in wijken waar dit (ver) ondergemiddeld is. En andersom: het toevoegen van duurdere woningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

Toetsing

Tweederde van de woningen wordt in het betaalbare segment gerealiseerd (minimaal 53 woningen). In een overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat er in dit project geen sociale huurwoningen mogelijk worden gemaakt. Helmond-Noord is al voorzien van een hoog aandeel sociale huur en ook op de naastgelegen Knip-locatie zal een deel sociale huur worden toegevoegd. Het aandeel sociale huur (corporatiebezit) in Helmond-Noord is bovengemiddeld: 49% tegen 37% in de gemeente (bron: allecijfers.nl). Daarom wordt in dit project ingezet op andere betaalbare prijssegmenten en woningen in duurdere prijsklassen die de doorstroming bevorderen.



3. CONCLUSIE

Er is in Helmond sprake van een grote woningbehoefte met een accent op betaalbare woningen en appartementen. Met dit project wordt daar invulling aan gegeven met een mix aan betaalbare woningen en duurdere woningen die de doorstroming in de wijk bevorderen op een locatie die ook is aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. Met de transformatie van vrijgekomen vastgoed op een binnenstedelijke locatie is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.