

**Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, 34 woningen
Mierloseweg Helmond**

Datum 8 februari 2019
Opdrachtgever B&N Projecten
Ter attentie van Dhr. D. Swinkels
Projectnummer P01077_2
Opgesteld door Rian Vermeulen, Daniëlle Bouwmans

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

In de gemeente Helmond te Noord-Brabant bestaat het initiatief om 34 woningen te realiseren aan de Mierloseweg. De ter plaatse beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door de omvang van de uitbreiding (meer dan 12 woningen) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Initiatief

Voor deze locatie aan de Mierloseweg 34-46 is het voornemen om de bestaande panden te herontwikkelen naar 34 appartementen verdeeld over twee blokken. Tussen de twee blokken komt een plein. Het oostelijke blok heeft twee lagen van 6 appartementen. Het westelijke blok omvat in totaal 22 appartementen verdeeld over vier lagen. Alle appartementen zijn geschikt voor een- à tweepersoonshuishoudens. Er wordt ingezet op middeldure tot dure woningen.

Figuur 1.1: Weergave woningbouwprogramma planlocatie Mierloseweg Helmond (begane grond)



Locatie en situatie

De gemeente Helmond ligt in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant en maakt samen met 20 regiogemeenten deel uit van de Metropoolregio Eindhoven. Daarnaast is de gemeente onderdeel van twee regionale samenwerkingsverbanden: Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel. De Mierloseweg loopt door de wijk Helmond-West, nabij het centrum van Helmond. De afgelopen jaren is Helmond-West in meerdere facetten vernieuwd, met onder andere nieuwe en gerenoveerde woningen. Dit heeft geleid tot een diverse stedenbouwkundige omgeving.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd (figuur 1.2). Het initiatief is gelegen aan de Mierloseweg. In het oosten grenst het plangebied aan de woningen met bijbehorende tuinen op de Oranjelaan. Aan de noordkant liggen de achterzides van de kantoren aan de Europaweg. Ten westen liggen woningen met bijbehorende tuinen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Mierloseweg met daaraan gevestigd enkele winkels.

Planlocatie en bestemming

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Helmond West – Houtsdonk' (vigerend, 11 mei 2010) en zijn daarin bestemd tot 'gemengd'. Ter plaatse geldt niet voor de gehele locatie een aanduiding specifieke vorm van gemengd, wat maakt dat wonen slechts op een beperkt deel van de planlocatie is toegestaan. Dit betekent dat de huidige bestemming de inrichting als woongebied niet toe laat.

Figuur 1.2: Planlocatie Mierloseweg Helmond



2. Noodzaak doorlopen “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In de Ladder voor duurzame verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de herontwikkeling van 34 woningen aan de Mierloseweg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- *Voldoet het initiatief van 34 woningen aan de Mierloseweg te Helmond aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Brabantse Agenda Wonen, 2017;
- Afsprakenkader Wonen Stedelijk gebied Eindhoven, 2017;
- Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 2017;
- Woonvisie Helmond 2016-2020;
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant;
- Provinciale prognose Noord-Brabant, 2017;
- CBS Statline, 2018.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Mierloseweg in Helmond betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan Helmond West – Houtsdonk (vigend, 11 mei 2010) de bestemming 'Gemengd'. Ter plaatse geldt niet voor de gehele locatie een aanduiding specifieke vorm van gemengd. Op basis van deze bestemming is wonen niet op de gehele planlocatie toegestaan.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 34 woningen te herontwikkelen aan de Mierloseweg in Helmond kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een gemengde locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Wanneer meer dan 12 woningen worden toegevoegd, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het in Helmond om de toevoeging van meer dan 12 woningen gaat, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Helmond (primair verzorgingsgebied) en de subregio's het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel (secundair verzorgingsgebied). Uit gegevens van CBS blijkt dat een groot deel van de verhuisbewegingen plaatsvindt binnen de gemeente Helmond (63%). Voor de analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast mogen de subregio's niet vergeten worden vanwege het relatief grote aandeel verhuizingen (20%) vanuit het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel naar Helmond.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, gezien er zowel op kwantitatief als kwalitatief gebied kan worden voorzien in een behoefte binnen de afgebakende regio. Hieronder volgt een verdere toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- Wat betreft de bevolkings- en huishoudensprognose laten de gemeente Helmond en de subregio's het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel een groei zien. Binnen de regio is de groei het sterkst in de grotere plaatsen, waaronder in de gemeente Helmond en de gemeente Eindhoven.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Helmond circa 4.422-5.117 woningen. Ook voor het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 20.760-25.260 en 3.588-4.738 woningen.
- De netto plancapaciteit in het Stedelijk gebied Eindhoven (inclusief Helmond) bedraagt tot en met 2022 21.975 woningen. Een deel van deze vraag wordt dus al ingevuld met plannen. In totaal hebben 14.910 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 7.065 woningen kunnen worden toegevoegd, omdat op de overige plannen een zachte status rust. Ook in De Peel is nog ruimte voor circa 1.625 woningen tot 2022. In de gemeente Helmond geldt een totale netto plancapaciteit van 4.350 woningen tot 2022, waarvan 3.545 met de status hard. Binnen de gemeente Helmond is zo nog ruimte voor 810 woningen (zachte plancapaciteit). Tot 2027 is er nog ruimte voor 860 woningen.
- In de gemeente Helmond bestaat tot 2027 voldoende plancapaciteit om in de benodigde woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Echter is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om hierin te kunnen voorzien. Bovendien moet worden vermeld dat de plancapaciteit in nieuwbouwwijk Brandevoort iets meer dan de helft van alle harde plancapaciteit in Helmond vormt. De gemeente ziet zich genooddaakt deze capaciteit over een langere periode te spreiden (minimaal 15 jaar). Dit kan leiden tot een tekort op de korte termijn, waardoor er eventueel ruimte ontstaat voor het toevoegen van transformatielocaties en het ombouwen van verouderde panden naar woningen. Het initiatief aan de Mierloseweg geeft hier invulling aan. Het planinitiatief kan zo worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit van de gemeente en voorziet daarmee in een kwantitatieve en lokale woningbehoefte.
- In de Brabantse Agenda Wonen wordt het accent gelegd op duurzame verstedelijking, meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, inzetten op een vraaggericht en flexibel plaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen en het versterken van de regionale samenwerking. In lijn hiermee zijn twee belangrijke opgaven binnen de provincie het realiseren van woningen op binnenstedelijke locaties en het dichten van de kloof tussen sociale huur en koop voor de middeninkomens.

- Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat in alle subregio's in Zuidoost-Brabant een tekort bestaat aan appartementen. Voor Helmond specifiek geldt dat er een tekort is aan betaalbare en middeldure koopwoningen en huurwoningen. De vraag en het aanbod in deze segmenten sluiten niet op elkaar aan.
- Het initiatief aan de Mierloseweg van 34 woningen voorziet in een kwalitatieve behoefte van de gemeente Helmond, door een woningbouwprogramma te realiseren met appartementen gericht op het midden- en hogere segment. Vanuit zowel het beleid van de regio als het beleid van de gemeente Helmond blijkt dat er behoefte is aan middeldure huur- en koopwoningen, in het bijzonder appartementen, zodat er voor de middeninkomens alternatieven ontstaan op de woningmarkt. Dure koopwoningen zijn er daarentegen voldoende, maar in dit geval gaat het om een toevoeging van 22 appartementen die bereikbaar zijn met lift en voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. Daarnaast zet het initiatief in op het herstructureren van een inbreidingslocatie, wat aansluit bij de woonambities op regionaal en lokaal niveau om te bouwen in binnenstedelijk gebied in plaats van op uitbreidingslocaties. Daarmee vormt het een verduurzaming voor de bestaande voorraad.

Tot slot dient de kanttekening te worden geplaatst dat het vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Helmond een pré is wanneer de middeldure koop- en huurappartementen overheersen in het woningbouwprogramma. Dit type woningen vormt een aanvulling op het bestaande woningaanbod en vindt de meeste aansluiting bij de lokale woningbehoefte.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Helmond West – Houtsdonk (vigerend, 11 mei 2010) de volgende bestemming: 'gemengd'. Dit betekent dat er op het plangebied een stedelijke functie rust.
- Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.
- Het plangebied wordt ingesloten met aan twee zijdes woonbebouwing (bestemming wonen), één zijde kantoren en bedrijfspanden (bestemming kantoor) en aan één zijde een doorgaande weg. Op basis van de analyse wordt daarom gesteld dat de planlocatie aan de Mierloseweg gesitueerd is binnen bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: gemeente Helmond en subregio's Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat er in totaal 8.105 verhuizingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Helmond, waarvan 63% binnen de eigen gemeente. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Helmond als primair verzorgingsgebied.

Er zijn in totaal 2.967 verhuizingen tussen de gemeente Helmond en andere gemeenten, hiervan zijn 1.652 verhuizingen afkomstig uit de andere gemeenten behorend tot de Metropoolregio Eindhoven. Het grootste aandeel hiervan komt uit het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel, de twee samenwerkingsverbanden waar de gemeente Helmond onderdeel van uitmaakt. In totaal behelst 82% van alle verhuizingen in Helmond verhuizingen binnen de gemeente of verhuizingen vanuit het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel naar Helmond. Om deze reden wordt zowel de gemeente Helmond (primair verzorgingsgebied) als het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

Tabel B1.1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Helmond¹

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	5.138	63%
• Tussen gemeente verhuisd	2.967	37%
Verhuisbewegingen totaal	8.105	100%
Vanuit gemeente naar Helmond		
• Eindhoven	498	6%
• Geldrop-Mierlo	229	3%
• Deurne	168	2%
• Laarbeek	159	2%
• Gemert-Bakel	155	2%
Vanuit subregio naar Helmond		
• Stedelijk gebied Eindhoven ²	925	11%
• De Peel ³	600	7%
• A2-gemeenten ⁴	105	1%
• De Kempen ⁵	22	0,3%
Totaal vanuit Metropoolregio Eindhoven	1.652	20%

¹ CBS (2017). Verhuizingen binnen en naar gemeente.

² Gemeenten Best, Son en Breugel, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Eindhoven, Oirschot, Veldhoven, Waalre, (Helmond).

³ Gemeenten Laarbeek, Gemert-Bakel, Deurne, Asten, Someren.

⁴ Gemeenten Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck.

⁵ Gemeenten Eersel, Bladel, Reusel-De Mierden en Bergeijk.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Helmond en de subregio's Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de Provinciale prognose (2017) en de Monitor Bevolking en Wonen. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Helmond telt circa 90.903 inwoners.⁶ Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant stijgt het inwonertal van de gemeente Helmond tot 2030 met 6,6% naar 96.945 inwoners. Ook de bevolkingsprognoses voor de subregio's laten een bevolkingstoename zien. In De Peel is deze relatief het lichtst met +2,1% tot 2030.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Helmond en subregio's⁷

	2018	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Helmond	90.903	92.190	94.505	96.945	6,6%
Stedelijk gebied Eindhoven	509.108	514.525	525.525	535.145	5,1%
De Peel	120.474	121.005	112.240	123.005	2,1%

Wat betreft huishoudensprognose laten zowel de gemeente Helmond als de subregio's een relatief sterke groei zien. Dit komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoons-huishoudens, de toename van kleinere huishoudens en vergrijzing.

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Helmond en subregio's⁸

	2018	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Helmond	39.993	41.000	42.820	44.505	11,3%
Stedelijk gebied Eindhoven	239.630	244.280	253.070	259.770	8,4%
De Peel	50.693	51.340	52.940	53.970	6,5%

Kwantitatieve woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Helmond aan de hand van een bandbreedte. In het scenario 'hoog' (tabel B1.5) is verondersteld dat het woningtekort in de provincie Noord-Brabant – 23.000, oftewel 2,1% – (Brabant-breed) in 2030 volledig is weggewerkt. In het scenario 'laag' (tabel B1.4) is het huidige woningtekort constant verondersteld. Afhankelijk van de mate waarin het woningtekort wordt ingelopen, bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Helmond tot 2030 circa 4.422 woningen in het scenario 'laag' tot 5.117 woningen in het scenario 'hoog'. Ook voor het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 20.760-25.260 en 3.588-4.738 woningen.

⁶ CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2018.

⁷ Provinciale prognose Noord-Brabant, 2017.

⁸ Provinciale prognose Noord-Brabant, 2017.

Tabel B1.4: Indicatie omvang woningvoorraad (scenario laag; exclusief inloop woningtekort) gemeente Helmond en subregio's⁹

	2018*	2025	2030	Vershil
Gemeente Helmond	39.798	42.490	44.220	4.422
Stedelijk gebied Eindhoven	231.040	244.950	251.800	20.760
De Peel	50.412	52.900	54.000	3.588

* Feitelijke woningvoorraad

Tabel B1.5: Indicatie omvang woningvoorraad (scenario hoog; inclusief inloop woningtekort) gemeente Helmond en subregio's¹⁰

	2018*	2025	2030	Vershil
Gemeente Helmond	39.798	42.920	44.915	5.117
Stedelijk gebied Eindhoven	231.040	247.700	256.300	25.260
De Peel	50.412	53.650	55.150	4.738

* Feitelijke woningvoorraad

Kwantitatief aanbod

Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden, blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Helmond als in het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel.

Tabel B1.6: Plancapaciteit gemeente Helmond en subregio's¹¹

Plan capaciteit	Helmond	Stedelijk gebied Eindhoven	De Peel
Totale woningbouwcapaciteit, 1 jan. 2018	6.840	35.540	4.555
Netto plancapaciteit t/m 2022 hard	3.545	14.910	2.125
Netto plancapaciteit t/m 2022 zacht	810	7.065	1.625
Netto plancapaciteit totaal 2018 t/m 2022	4.350	21.975	3.750
<i>Ruimte 2018 t/m 2022</i>	<i>810</i>	<i>7.065</i>	<i>1.625</i>
Netto plancapaciteit t/m 2027 hard	1.400	6.575	340
Netto plancapaciteit t/m 2027 zacht	50	2.930	285
Netto plancapaciteit totaal 2023 t/m 2027	1.455	9.505	625
<i>Ruimte 2023 t/m 2027</i>	<i>50</i>	<i>2.930</i>	<i>285</i>

* De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.

De netto plancapaciteit in het Stedelijk gebied Eindhoven (inclusief Helmond) bedraagt tot en met 2022 21.975 woningen. Een deel van deze vraag wordt al ingevuld met plannen. In totaal hebben 14.910 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 7.065 woningen kunnen worden gebouwd, omdat op de overige plannen een zachte status rust. Ook in de subregio De Peel is tot 2022 nog ruimte voor 1.625 woningen.

Daarnaast is voor de gemeente Helmond de plancapaciteit bekend, namelijk een totaal van 4.350 woningen tot 2022. Hiervan hebben 3.545 woningen de status hard, wat betekent dat er

⁹ Monitor Bevolking en Wonen, Noord-Brabant (januari 2019).

¹⁰ Monitor Bevolking en Wonen, Noord-Brabant (januari 2019).

¹¹ Monitor Bevolking en Wonen, Noord-Brabant (januari 2019).

nog ruimte is voor 810 woningen. Tot en met 2027 is er nog ruimte voor 860 woningen. Uit bovenstaande tabellen kan worden geconcludeerd dat in de gemeente Helmond tot 2027 voldoende plancapaciteit bestaat om in de benodigde woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Echter is er onvoldoende harde plancapaciteit om hierin te kunnen voorzien (totale harde plancapaciteit van 4.945 woningen tot 2027).

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

In de **Woonvisie 2016-2020** van de gemeente Helmond wordt op basis van de behoefte en het aantal plannen geconcludeerd dat er geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer kan worden aangemaakt op uitbreidingslocaties (buitengebied) en een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt ten aanzien van inbreidings- en transformatielocaties. Bovendien moet worden vermeld dat de capaciteit in Brandevoort iets meer dan de helft van alle harde plancapaciteit in Helmond vormt. In het verleden is gebleken dat een stad als Helmond gebaat is bij een voldoende gevarieerd aanbod aan woningen om de markt ook adequaat te kunnen bedienen. Hierdoor ziet Helmond zich genoodzaakt deze capaciteit over een langere periode (minimaal 15 jaar) uit te smeren. Dit kan leiden tot een woningtekort op de korte termijn. Door dit tekort niet direct in te vullen met nieuwe (uitleg)locaties, ontstaat er ruimte voor het toevoegen van transformatielocaties en tot het ombouwen van kantoren en maatschappelijke vastgoed naar woningen.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

In de gemeente Helmond, het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel neemt de bevolking tot 2030 toe. Ook de huishoudensprognose laat een relatief sterke groei zien. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Helmond 4.422-5.117 woningen tot 2030. Ook voor het Stedelijk gebied Eindhoven en De Peel wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 20.760-25.260 en 3.588-4.738 woningen.

Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er in de gemeente Helmond tot en met 2027 nog ruimte is voor circa 860 woningen, die nog niet zijn toegekend aan een plancapaciteit al dan niet met status hard. Dit is de vraag die nog met plannen kan worden ingevuld in de gemeente Helmond. Daarnaast blijkt onder andere uit de Woonvisie 2016-2030 dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om in de woningbehoefte van Helmond tot 2030 te kunnen voorzien. Dit betekent dat het planinitiatief aan de Mierloseweg met daarin 34 woningen kan worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit en voorziet in een kwantitatieve en lokale woningbehoefte.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120 duizend woningen tot 2030). De Brabantse Agenda Wonen sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Aan de hand van vier actielijnen, zes richtinggevende principes en zes vervolgactiviteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. 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.
4. Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
6. Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet.

Vervolgactiviteiten

1. Opstellen van 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'
2. In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant
3. Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties
4. Verduurzamen van de woningvoorraad

5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt
6. Versterken van de provinciale kennisfunctie

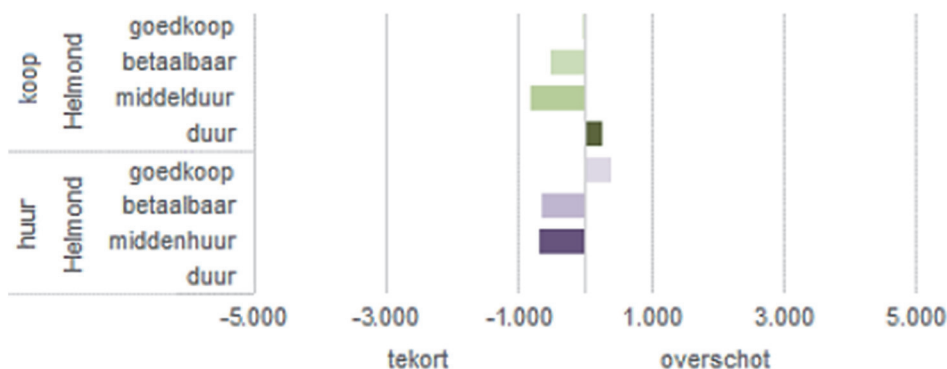
Het Stedelijk gebied Eindhoven heeft in het **Afsprakenkader Wonen 2017** afgestemd te opereren als zijnde één woningmarkt, waarbij elke gemeente eigen potenties en doelen heeft die duidelijk op elkaar zijn afgestemd. Eindhoven en Helmond vervullen de functie van arrival city, waar relatief veel nieuwkomers komen en mensen hun wooncarrière starten. Binnen de gemeenten wordt minimaal gebouwd voor de eigen lokale woningbehoefte, waarmee de autonome groei kan worden opgevangen. In principe worden de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 hier als richtinggevend beschouwd. Daarnaast wordt in het bijzonder ruimte geboden voor initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Uit het **Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017** blijkt dat de vraag naar woningen met een huurprijs boven €600 verder doorgroeit in Zuidoost-Brabant. Daarnaast wil ruim de helft van de mensen die een huurwoning zoekt een appartement. Verhoudingsgewijs wordt in Helmond en Eindhoven vaker een huurwoning gevraagd dan in de andere delen van de regio. De toename in de wens naar koopwoningen is met name te zien in de prijsklassen van €200.000 tot €300.000 en €300.000 tot €400.000.

Onderdeel van het woningmarktonderzoek was het afstemmen van vraag en aanbod om zo te komen tot segmenten waar een tekort of overschot ontstaat. Uit deze analyse blijkt dat in alle subregio's een tekort is aan appartementen. Dit tekort aan appartementen is groter dan het tekort aan eengezinswoningen. Daarnaast blijkt dat in alle subregio's de vraag naar huurwoningen groter is dan het aanbod. Hetzelfde beeld is er in de koopsector, met uitzondering van de gemeente Helmond. Daar liggen vraag en aanbod zowel in de koop- als huursector dicht bij elkaar. Dit zegt echter niks over de kwaliteit van de woningen en het type woningen.

Uit onderstaand figuur blijkt dat in de koopsector in de gemeente Helmond een tekort aan betaalbare (€165.000 tot €200.000) en middeldure (€200.000 tot €345.000) woningen bestaat. Dure koopwoningen (€345.000 of meer) zijn er daarentegen voldoende. In de huursector zijn woningen in de sector betaalbaar (€418 tot €711) en middenhuur (€711 tot €1.000) schaars. De behoefte aan dit type woningen is groter dan het aanbod. Goedkope huurwoningen (t/m €417) zijn er wel voldoende. Voor dure huurwoningen geldt een evenwichtssituatie, waardoor er geen tekort en ook geen overschot ontstaat.

Figuur B2.1: Tekort of overschot aan huur- en koopwoningen per prijscategorie gemeente Helmond¹²



¹² Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 2017.

In de **Stadsvisie 2030** zet de gemeente Helmond onder andere in op het creëren van kwaliteitswijken, met de ambitie dat het in 2030 in alle wijken goed leven en wonen is voor huidige en nieuwe Helmonders. In de jaren richting 2030 wil de gemeente een balans vinden tussen het afronden van bestaande nieuwbouwplannen en het bieden van ruimte aan vernieuwingen in bestaande wijken. De groei van inwoners en woningen zal hierbij steeds meer binnen de bestaande stad gerealiseerd worden.

Ook de **Structuurvisie Helmond 2030** gaat bondig in op het thema wonen. In kwantitatieve zin is de conclusie dat de aanwezige plancapaciteit in Helmond voldoende is en dat deze weinig aanpassing vergt. Er moet prioriteit worden gegeven aan grotere, reeds in ontwikkeling zijnde plannen en tegelijkertijd terughoudendheid betracht worden ten aanzien van het realiseren van nieuwe, extra plancapaciteit. In kwalitatieve zin dient er onder andere voor de middeninkomens een alternatief te worden geboden in de vrije huursector en de koopsector. Daarnaast moet het uitgangspunt niet alleen zijn *“kwaliteit gaat voor kwantiteit”* maar ook *“voeg niet toe wat in de bestaande woningvoorraad al voldoende beschikbaar is”*.

In de **Woonvisie 2016-2020** geeft de gemeente Helmond invulling aan haar woonbeleid. Hier zijn een aantal zaken van belang om te benoemen:

- Uit een vergelijking van het planaanbod en het woningbouwprogramma blijkt dat het planaanbod in de huursector nagenoeg overeenkomt met het programma. Dit terwijl er in de koopsector een tekort is aan woningen in het midden en dure segment en een overschot in het goedkope segment.
- De gemeente Helmond zet in op een woningbouwprogramma dat bestaat uit 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties. Het planaanbod in de herstructureringslocaties ligt fors lager en bij de transformatielocaties hoger dan het taakstellende programma. Aangezien het in beide gevallen locaties betreft in binnenstedelijk gebied, kan een deel van het tekort op herstructureringslocaties opgevangen worden door de transformatielocaties.
- De woonvisie benoemt dat de leefbaarheid van wijken en buurten kan worden bevorderd door een gedifferentieerde opbouw in huur- en prijsklassen, waardoor een meer gemêleerd beeld aan inkomens ontstaat.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Helmond telt circa 39.798 woningen, waarvan 47% een huurwoning en 53% een koopwoning is. Het merendeel van de huurwoningen is in eigendom van de woningcorporaties. In figuur B2.2 is het eigendom van bewoonde woningen weergegeven in de regio Zuidoost-Brabant. Hieruit blijkt dat het aandeel koopwoningen in de gemeente Helmond lager ligt dan het gemiddelde in de regio Zuidoost-Brabant. Dit geldt ook voor de wijk Helmond-West, met circa 35% koopwoningen. Het aandeel huurwoningen in eigendom van woningbouwcorporaties ligt in Helmond hoger dan gemiddeld en het aandeel particuliere huurwoningen is gemiddeld.

Figuur B2.2: Eigendom bewoonde woningen Zuidoost-Brabant¹³

		Eind- hoven	Hel- mond	overig stedelijk gebied	Peelge- meen- ten	De Kempen	A2- gemeen- ten	Zuidoost-Brabant		
								2017	2014	2011
2017	koopwoning	48%	53%	70%	67%	75%	68%	61%	62%	64%
	woningbouwcorporatie	42%	39%	24%	27%	18%	25%	32%	32%	31%
	Belegger/particuliere verhuurder	10%	6%	5%	5%	5%	6%	7%	6%	5%
	familie, vrienden of bekenden	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Uit figuur B2.3 blijkt dat de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Helmond een vergelijkbaar beeld toont als het regionaal gemiddeld: 23% van de woningen is een appartement, 76% een eengezinswoning en 1% een bedrijfswoning. In vergelijking met het regionaal gemiddelde zijn er in Helmond relatief weinig luxe eengezinswoningen en eengezinswoningen met 5 of meer kamers. De andere categorieën laten geen grote uitschieters (plusminus 5%) zien ten opzichte van het regionaal gemiddelde.

Figuur B2.3: Samenstelling van de woningvoorraad naar bouwwijze, eigendom en grootte (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld in Zuidoost-Brabant, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)¹⁴

			Eind- hoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelge- meenten	De Kempen	A2- gemeen- ten	Zuidoost- Brabant
bouw wijze	% appartement		35%	23%	14%	8%	5%	11%	20%
	% eengezins		63%	76%	85%	90%	93%	88%	79%
	% bedrijfswoning		1%	1%	2%	2%	2%	1%	2%
bouwwijze	eengezins	rijwoning (tussen/hoek)	51%	47%	42%	33%	29%	35%	43%
		luxe (2-onder-1- kap, vrijstaand)	13%	30%	44%	59%	66%	54%	37%
	appartement	woning op verdieping zonder lift	10%	7%	3%	2%	1%	2%	5%
		woning met lift of begane grond	26%	17%	11%	6%	4%	9%	15%
grootte	appartement	1 of 2 kamers	12%	6%	3%	3%	2%	2%	6%
		3 kamers	17%	13%	8%	4%	3%	7%	10%
		4 of meer kamers	7%	4%	3%	1%	1%	2%	4%
	eengezins	3 of minder kamers	9%	10%	8%	10%	11%	8%	9%
		4 kamers	21%	28%	25%	26%	27%	29%	25%
		5 of meer kamers	34%	39%	54%	56%	57%	52%	46%

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau bestaat in het bijzonder aandacht voor het bieden van ruimte voor woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Door woningbouwplannen te laten landen binnen het bestaand stedelijk gebied komt het accent te liggen op duurzame verstedelijking. Het planinitiatief voldoet aan deze wens om woningen te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast is er op regionaal en lokaal niveau specifiek aandacht om voor het middensegment op de woningmarkt de kloof tussen sociale huur en koop te dichten. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat vraag en aanbod in Helmond dicht bij elkaar liggen. Echter bestaat er in kwalitatieve zin een tekort aan betaalbare en middeldure koop- en huurwoningen. Gelijktijdig is voor alle gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant een tekort aan appartementen zichtbaar. In deze segmenten ligt de behoefte binnen de gemeente Helmond de komende jaren.

¹³ Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 2017.

¹⁴ Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 2017.

In het initiatief aan de Mierloseweg wordt ingezet op 34 woningen in het segment middelduur tot duur. Vanuit zowel het beleid van de regio als het beleid van de gemeente Helmond blijkt dat er behoefte is aan middeldure koop- en huurwoningen, met name appartementen, zodat er voor de middeninkomens alternatieven ontstaan op de woningmarkt. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte van de gemeente Helmond, door een woningbouwprogramma te realiseren met middeldure tot dure huurappartementen. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat het vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Helmond een pré is wanneer de middeldure koop- en huurappartementen overheersen in het woningbouwprogramma. Dit type woningen vormt een aanvulling op het bestaande woningaanbod en vindt de meeste aansluiting bij de lokale woningbehoefte.