
EMA-TERREIN VALKENSWAARD

Ladderonderbouw

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 23 augustus 2023
KENMERK 20230949/44005006/JJ

PROJECT Ladderonderbouwing EMA-terrein Valkenswaard
PROJECTLEIDER T. Walvius

OPDRACHTGEVER EMA Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER 20230949

AUTEUR Joost Jansen
STATUS Concept





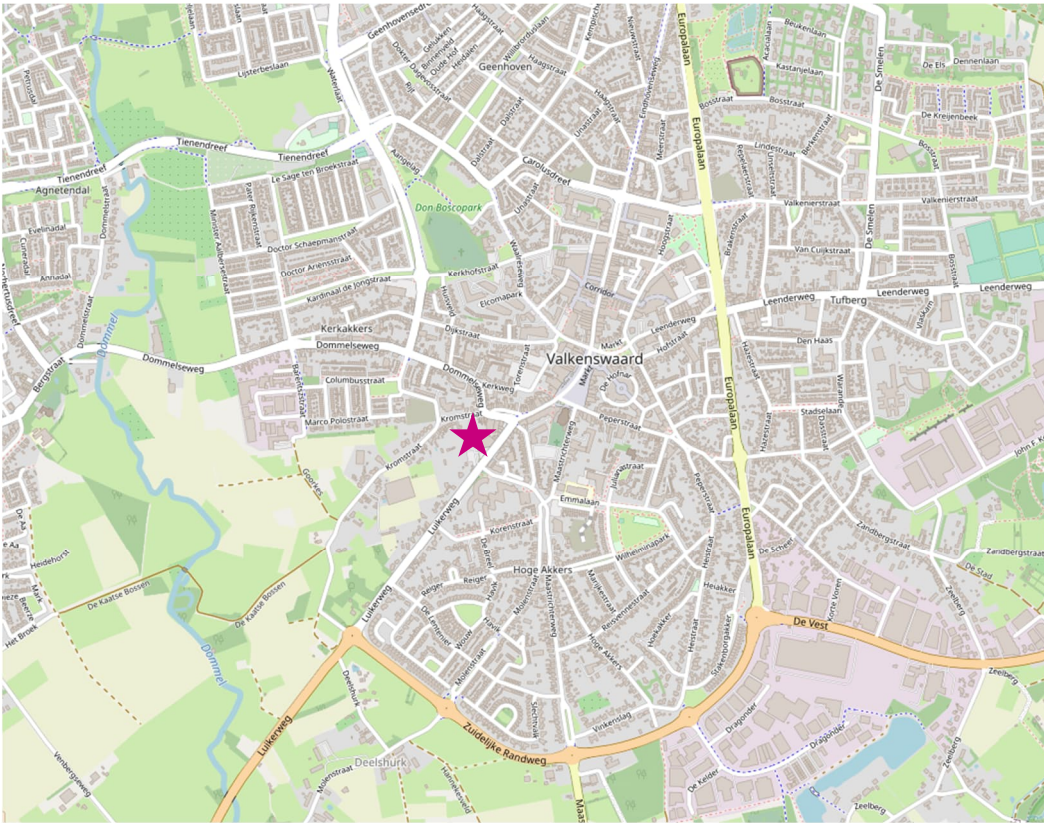
INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1 Provincie Noord-Brabant	7
2.2 Regio Zuidoost-Brabant	8
2.3 Gemeente Valkenswaard	10
3. Conclusie	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het EMA-terrein op de hoek van de Kromstraat/Dommelseweg en de Luikerweg in het centrum van Valkenswaard wordt herontwikkeld van een (voormalige) busremise en autobedrijf tot een nieuwe groene woonbuurt.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied

In het plan zijn in totaal circa 255 woningen voorzien voor een brede doelgroep, verdeeld over:

- 76 huurappartementen: 2 kamerappartementen in het middensegment.
- 132 koopappartementen: 3-kamerappartementen, waarvan 50% in het middensegment en 50% in het dure segment.
- 47 grondgebonden woningen: dure koop.

Met grondgebonden woningen wordt de doorstroming in Valkenswaard bevorderd, omdat hiermee goedkopere woningen vrijkomen voor starters. Door ligging in het centrum is het plangebied verder geschikt voor appartementen voor jongeren en kleine huishoudens. Door de nabijheid van zorgcentrum Kempenhof, direct ten zuiden van het plangebied, is het plangebied ook zeer geschikt voor ouderen omdat hier een Volledig Pakket Thuis (uit de Wet langdurige zorg (Wlz) kan worden aangeboden. Het project is hierdoor ook kansrijk om doorstroming van senioren te stimuleren, met name uit de wijk Dommelen.

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.

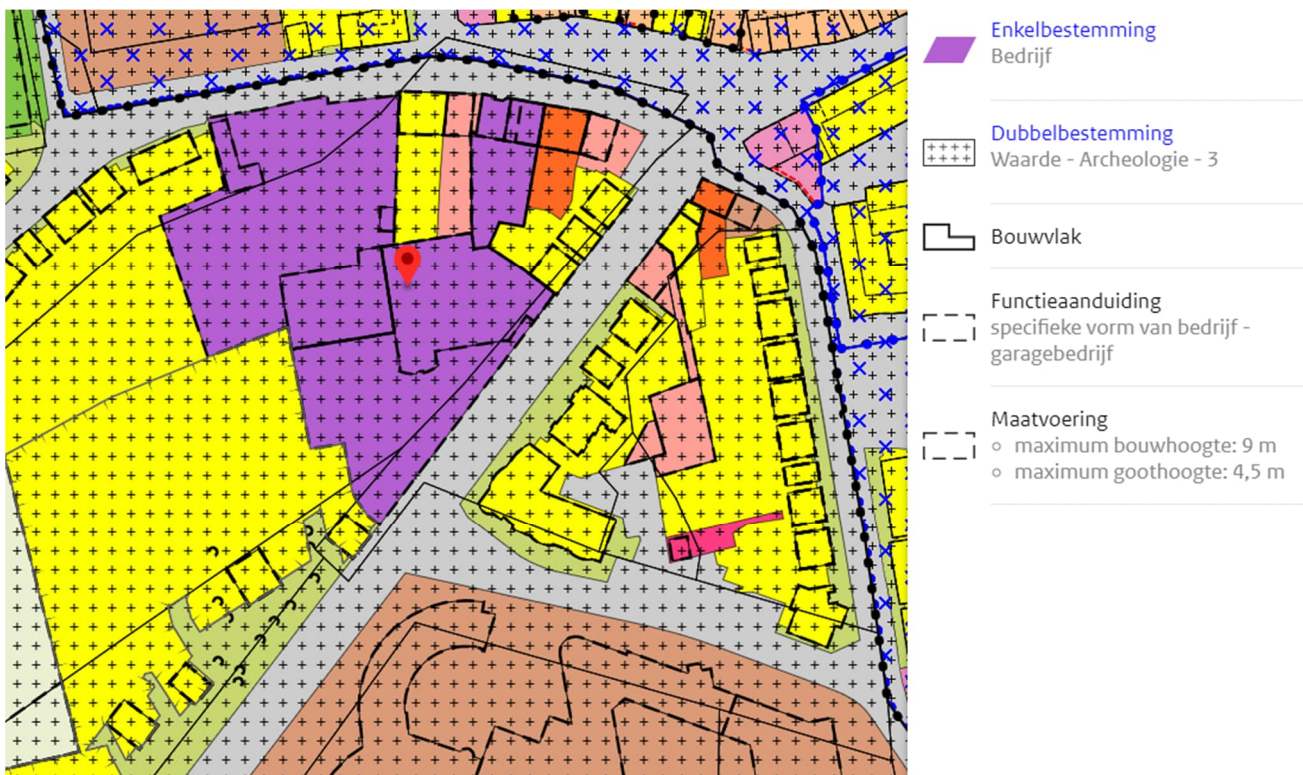
Wel of geen stedelijke ontwikkeling

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 Mozaïek (vastgesteld 25 april 2013). Het plangebied heeft grotendeels de bestemming Bedrijf (met deels de functieaanduiding busremise en deels garagebedrijf). Wonen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan (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 plangebied maakt gelet op de stedelijke functie en de ligging in het centrum van de kern Valkenswaard onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte moet worden beschreven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de woningbehoefte in Valkenswaard 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 Valkenswaard binnen de regio Zuidoost-Brabant.

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

2.1 Provincie Noord-Brabant

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) en Monitor bevolking en wonen (juni 2023)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2030. 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
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030
Valkenswaard	14.805	15.385	15.855	16.115	16.195	1.050

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

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, juni 2023) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Valkenswaard in de periode 2022 tm 2031 1.325 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 435 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moet worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

Het totale planaanbod (harde en zachte plancapaciteit) in Valkenswaard is 915 woningen. Hiervan zijn 645 woningen gepland in het betaalbare segment (70%). Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1000,- per maand) en koopwoningen tot aan de grens van de nationale hypotheekgarantie (NHG-grens, 2022: €355.000,-). In het dure segment zijn 265 woningen gepland, waarvan 260 koopwoningen boven de NHG-grens en slechts 5 dure huurwoningen. 40 woningen (voor de periode 2027 tm 2031) zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

Toetsing

In Valkenswaard is nog behoefte aan het toevoegen van 890 woningen aan de harde plancapaciteit. Met dit plan in het centrum van Valkenswaard kan daar invulling aan worden gegeven. Er zijn voldoende betaalbare woningen gepland. Met dit plan kan daarom ook invulling worden gegeven aan de behoefte aan huur- en koopwoningen in het middensegment en duurdere segment.

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. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteeruimte te bieden. 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 herbesteden 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 worden ook kleinere (nultreden)woningen mogelijk gemaakt, waarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing en individualisering en daarmee de behoefte van kleinere huishoudens. Daarnaast wordt ingezet op het middensegment en de combinatie met de mogelijkheid van het aanbieden van zorg aan huis. Deze ontwikkeling ligt bovendien op een transformatielocatie en geeft daarmee mede invulling aan het provinciale beleid.

2.2 Regio Zuidoost-Brabant

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

Er is sprake van een groot woningtekort. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

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 kwalitatieve 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 Valkenswaard zich inzet voor het toevoegen van netto 1.010 woningen tot en met 2030. Voor Valkenswaard 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.

Tabel 1a:	Fair share woningbouwopgave	
	Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030	
	Provinciaal bod aan BZK	
	uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente	
	Bruto	Netto toe te
	nieuwbouwoopgave	voegen aan de voorraad
Regio Zuidoost-Brabant	45.130	41.985
Valkenswaard	1.085	1.010

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar										Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid				Plancapaciteit gemeenten (matrices 2022) totaal	hard				
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad)											Opgave betaalbaarheid (*) (netto toevoeging aan voorraad)									
	Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven										Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	Opgave betaalbaarheid per jaar (per jaar toe te voegen aan de voorraad)						
	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%
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
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85		1.010	675	305	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb	955	435

Figuur 2.2 Woningbouwopgave gemeente Valkenswaard (bron: Woondeal)

In de gemeente Valkenswaard is harde plancapaciteit voor 435 woningen. Dit betekent dat er nog minimaal voor 575 woningen harde plancapaciteit moet worden toegevoegd om aan de behoefte te kunnen voldoen.

Toetsing

Met dit project kan substantieel noodzakelijke harde plancapaciteit worden toegevoegd. Het minimum van tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. De uitwerking per project kan verschillen en is een gemeentelijke afweging, zolang de totale planning voldoet aan de regionale uitgangspunten. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn gelet op specifieke locatiemarkers, de ligging in een bepaalde wijk met een specifieke samenstelling of de nabijheid van voorzieningen of andere functies.

Met dit project wordt ingezet op woningbouw gericht op doorstroming. Er is daarom behoefte aan grondgebonden woningen in het duurdere segment, maar ook aan appartementen gericht op de doelgroep senioren. De locatie is hiervoor geschikt omdat hier zorg aangeboden kan worden en de locatie op loopafstand van centrumvoorzieningen en zorgvoorzieningen ligt.

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. Een 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 woningen, die ook bijdragen aan sociale inclusiviteit door de mogelijkheid om thuis oud te worden met zorg aan huis.

Ontwikkelstrategie subregio A2 (mei 2022)

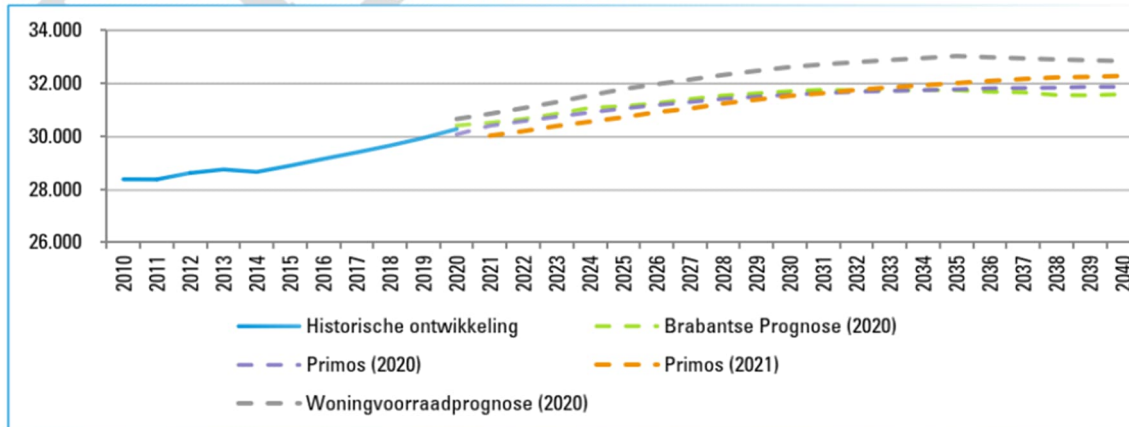
De subregio A2 wordt gevormd door de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard en beslaat in zijn geheel een gebied met ruim 66.000 inwoners. Kenmerkend voor deze subregio is de aantrekkelijke afwisseling van levendige stedelijkheid en rustieke landelijkheid. De kwaliteit van wonen is er hoog, door een aantrekkelijke woonomgeving, hoog voorzieningenniveau en een gezonde mix van woontypen.

De subregio A2 biedt een aantrekkelijke woonomgeving die complementair is binnen het MRE-gebied: een groene leefomgeving, hoogwaardige voorzieningen en dichtbij (grote) werkgevers.

Met het (sub)regionaal afsprakenkader wonen wordt ruimte geboden voor een (sub)regionale afweging van woningbouw wat betreft de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties. Daarnaast is 2021 een woningbehoefteonderzoek in de subregio uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave in het gebied is in beeld gebracht. Zodoende kan de woningvoorraad beter worden aangesloten op de demografische ontwikkelingen.

Zoals uit onderstaande figuur blijkt neemt het aantal huishoudens binnen de subregio A2 naar verwachting toe. Dat heeft effecten op de vraag naar woningen en de afwikkeling van verkeer. Daarom moeten strategische locaties voor woningbouw en slimme oplossingen voor mobiliteit hand in hand gaan.

Figuur 8: Huishoudensontwikkeling in de A2-gemeenten

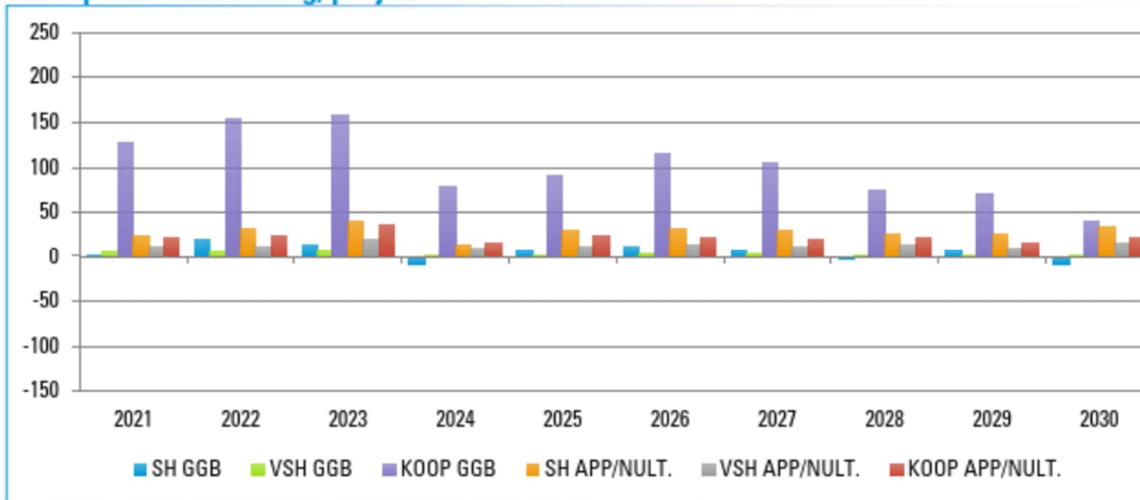


Bron: Primos (2021), Primos (2020), Provincie Noord-Brabant (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 2.3 Huishoudensontwikkeling A2-Gemeenten (bron: Ontwikkelstrategie subregio A2)

Uit het onderzoek blijkt dat er een forse behoefte is aan grondgebonden koopwoningen, gevolgd door appartementen in alle categorieën. Het onderzoek is de basis voor de nieuwe woonvisie (zie gemeentelijk beleid).

Figuur 11: Uitbreidingsbehoefte A2-gemeenten 2021-2031 op basis van doorstroommodel (op basis van beperkte doorstroming) per jaar



Bron: Brabant Prognose (2020), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op vijftallen.

Figuur 2.4 Uitbreidingsbehoefte A2-Gemeenten 2021-2032 (bron: Ontwikkelstrategie subregio A2)

Toetsing

Met dit plan kan in een groene leefomgeving met hoogwaardige voorzieningen en dichtbij (grote) werkgevers invulling worden gegeven aan de behoefte van diverse doelgroepen aan grondgebonden koopwoningen en appartementen.

2.3 Gemeente Valkenswaard

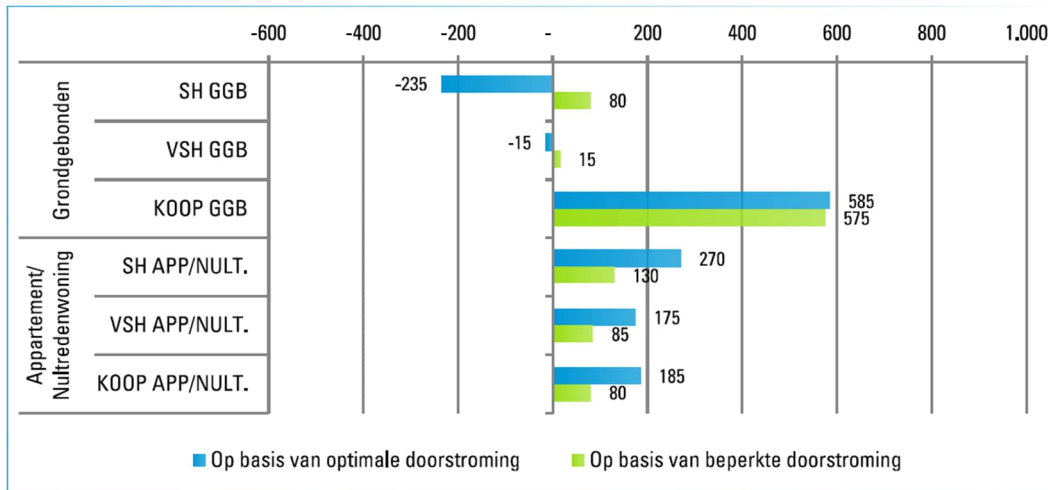
Woonvisie 2023-2027 (inspraakversie mei 2023, besluitvorming november 2023)

De woonvisie van de gemeente Valkenswaard wordt geactualiseerd. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen en in 2022 nam ook de hypotheekrente fors toe. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd ziet Stec hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een lichte prijsdaling op dit moment ook nog mogelijk. De

bevolkingssamenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijsst en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot.

In het woningbehoefteonderzoek (bijlage bij de woonvisie) zijn twee scenario's gekozen voor de uitbreidingsbehoefte in Valkenswaard. In beide scenario's is er vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen en appartementen/nultredewoningen in alle segmenten. Bij reguliere doorstroming is de behoefte groter. Bij beperkte doorstroming blijven jongere huishoudens en ouderen langer vastzitten omdat ze hun verhuiscens niet kunnen realiseren. De gemeente streeft naar optimale doorstroming en past het programma daarop aan.

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



Figuur 2.5 Uitbreidingsbehoefte Valkenswaard (Bron: bijlage concept woonvisie)

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en steeds duurder geworden koopmarkt. Van woningen met een sociale huur naar een koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor veel huishoudens niet te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 808 tot € 1.100) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Doorstroming van ouderen in een reguliere grondgebonden woning naar aantrekkelijke nultredewoningen kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Voorgesteld wordt om in te zetten op het bouwen voor doorstroming. Dit betekent levensloopbestendig bouwen en daarnaast zorgen voor de juiste (zorg)voorzieningen in de buurt. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking en vergroten elders de kansen op de woningmarkt voor andere woningzoekenden in Valkenswaard.

Veel ouderen maken de stap naar een levensloopgeschikte woning niet, ook wanneer hun huidige woning niet meer aan hun wensen voldoet. Een belangrijke reden hiervoor is dat zij opzien tegen het verhuizen. Daarom wordt ingezet op het beter faciliteren van deze doorstroming met de hulp van wooncoaches.

Bij nieuwe plannen (na ondertekening woondeal) moet de gemeente extra aandacht besteden aan het toevoegen van betaalbare woningen. De sociale sector krijgt daarom prioriteit bij de ontwikkeling van gemeentelijke gronden. Bij woningbouwprojecten, anders dan die van woningcorporaties streeft de gemeente naar 35% woningen in de sociale- of middenhuur.

Niet elk woningbouwplan en iedere locatie is even geschikt voor het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Onderzocht wordt of via een vereveningsfonds ontwikkelaars van projecten met relatief weinig betaalbare woningen een aandeel kunnen compenseren.

Op dit moment is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) in consultatie. Gemeenten moeten 2/3de van hun nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Dit is nu al afgesproken in de regionale woondeals, maar wordt via deze wet ook daadwerkelijk verplicht.

Op dit moment voorzien de plannen al in de opgave om 1.085 woningen tot en met 2030 te kunnen bouwen. Kwantitatief ligt er een opgave in het hard maken van zachte – nog niet vastgestelde – plannen.

De binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af. Dit betekent dat de gemeente zorgvuldig met de ruimte moet omgaan, met een juiste balans tussen stenen en groen.

Wonen zorg en welzijn

In Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent. De vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent is zo groot dat hierin nog niet wordt voorzien. Aanbevolen wordt daarom zowel geclusterde woonvormen als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen te faciliteren, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend.

De opgave voor wonen en zorg wordt integraal meegenomen in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om (geclusterde) levensloopgeschikte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Waar mogelijk en haalbaar kunnen hiervoor Leefcirkels worden ingezet. Dit zijn gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Dit betreft niet enkel zorgvoorzieningen. Ook voorzieningen die het welzijn van ouderen en andere inwoners van Valkenswaard vergroten behoren hiertoe.

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

Voorgesteld wordt om in te zetten op een pilot voor het realiseren van een geconcentreerd zorgcluster; een goede samenwerking tussen gemeente, Woningbelang en Valkenhof, voor een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. In het midden van dit cluster bevinden zich zorgvoorzieningen voor een brede doelgroep en zorgwoningen voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. Zij wonen hier als het echt niet meer anders kan. Hieromheen wordt gestuurd op een gezonde mix van intensieve zorgvragers en meer zelfstandige ouderen. Zij kunnen gebruik maken van de dichtbijgelegen zorgvoorzieningen. Daarnaast kan hier een fijn leefklimaat worden gecreëerd waarin het samen leven en elkaar helpen belangrijk wordt geacht.

Toetsing

Met het beoogde programma wordt maximaal ingezet op doorstroming, zodat zoveel mogelijk huishoudens hun woonwens kunnen vervullen. Met het realiseren van appartementen voor senioren wordt een zo lang mogelijk verhuisketen gefaciliteerd. Daarnaast wordt ingezet op het middensegment, om doelgroepen te bedienen die nu vaak tussen wal en schip belanden. **In totaal wordt in dit project 55,7% in het betaalbare middensegment gerealiseerd, waarvan 29,8% middenhuur.**

Het EMA-terrein is een van de zachte plannen die omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Hier is ruimte voor appartementengebouwen en grondgebonden woningen en voldoende groen.

Het plangebied is geschikt om onderdeel te worden van een Leefcirkel, gelet op de directe nabijheid van centrumvoorzieningen en zorgvoorzieningen (Valkenhof).

Prestatieafspraken 2023

De gemeente Valkenswaard, woningstichting Woningbelang en de HuurdersBelangenVereniging (HBV) van Woningbelang maken elk jaar afspraken over het woonbeleid in Valkenswaard. Op 13 december zijn de prestatieafspraken voor 2023 door alle partijen ondertekend.

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. In de door de gemeenteraad aangenomen Woningbouwprogrammering 2019 – 2021 van februari 2019 is de behoefte aangegeven van minimaal 260 extra sociale huurwoningen tot 2028 (ca. 30 woningen per jaar). In de nieuwe Woonvisie van de gemeente Valkenswaard wordt een doorvertaling gemaakt van de Nationale Bouw- en Woonagenda en Nationale prestatieafspraken (o.a. 2/3e van de totale woningopgave moet betaalbaar zijn (sociale en middeldure huur en betaalbare koop, 30% van woningvoorraad moet sociale huur zijn, etc.), de afspraken vanuit de Provincie Noord-Brabant, MRE en de marktonderzoeken die de gemeente heeft laten uitvoeren. In de gemeente Valkenswaard bedraagt de sociale huurvoorraad, mede dankzij de inspanningen van Woningbelang, al bijna 30% van de totale woningvoorraad.

Het is van belang om op korte termijn nadere invulling te geven aan het voornemen om meer sociale huurwoningen te bouwen, zodat dit percentage op peil blijft. Woningbelang biedt o.a. de volgende invulling aan:

Projectnaam	Huur egw	Huur app	2023	2024	2025
Stakenborgakker	16		16		
Le sage ten Broekstraat + CH Ruys de Beerenbroekstraat	-2	45	-2		45
Emmalaan	22			22	
Flexibele woonvormen / tiny houses (compacte tijdelijke woningen)	Ca. 50		Ca. 50		
Barentszstraat	12		12		
Kantoor Woningbelang + app ^{1*} (In bezit bij Woningbelang)		Ca. 19*			Ca. 19*
Sloop Wilde Wingerd		-60	-60		
Wilde Wingerd	20	26		46	
Totaal	Ca. 118	Ca. 30	Ca. 16	68	Ca. 64

Figuur 2.6 Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2023 – 2025 (Bron: Prestatieafspraken 2023)

Naast de bijdrage van Woningbelang aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (wat de corebusiness is van Woningbelang), zijn de middeninkomens als doelgroep toegevoegd. Ook zij kunnen zich in de huidige woningmarkt niet zelfstandig redden en dus gaan de partijen zich ook inzetten op middeldure huurwoningen (tot €1.000,-) en betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep.

In de huidige woningmarkt zien de partijen enerzijds dat middeninkomens nergens meer terecht kunnen: kopen en vrije sector huur zijn te duur geworden, en voor sociale huur is hun inkomen te hoog. De doorstroming op de sociale huurmarkt zit op slot. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen nergens naar doorstromen. Om dit probleem op te lossen, wordt niet alleen gekeken naar nieuwbouw, maar ook naar de mogelijkheden om bestaande woningen beter te gebruiken.

De toename van ouderen die zelfstandig blijven wonen, bijvoorbeeld, resulteert in een toenemende behoefte aan betaalbare seniorgeschikte woningen. Door hierop in te spelen, komen door doorstroming deze woningen vrij voor starters.

De gemeente en Woningbelang spannen zich in om de druk op de woningmarkt te verlichten. Daarbij vragen diverse maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht, waaronder vergrijzing en vergroening.

Faciliteren vergrijzing

De betaalbare (sociale- en middeldure) huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Als gevolg hiervan, bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte, gelijkvloerse woonruimte. Door beter in deze behoefte te voorzien wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de doelgroep senioren, maar komen door doorstroming ook woningen vrij voor starters. Bovendien is gelijkvloerse woonruimte ook geschikt voor andere één- en tweepersoonshuishoudens.

Leefbare wijken

De partijen in het 'Netwerk' (Hofnar, Were Di, Woningbelang, Cordaad, gemeente Valkenswaard en Valkenhof) streven samen naar een samenleving waarin iedereen mee kan doen en iedereen er kan en mag zijn. Een groeiende groep mensen dreigt tussen wal en schip te vallen; eenzaamheid, armoede, gebrek aan ontwikkelperspectief en de (snel) groeiende zorgkloof zijn (grote) zorgpunten. De samenwerkende instanties stellen zich ten doel interventies te onderzoeken en doen die de bestaande en verwachte tweedeling zoveel mogelijk tegengaan. Zij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen. Dat iedereen de zorg krijgt die nodig is. Dat iedereen goed onderwijs kan genieten en toegang heeft tot evenementen en het ruime culturele aanbod. Kortom: dat iedereen perspectief heeft op het 'meedoen' in een inclusieve samenleving. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Samenwerking van burgers en maatschappelijke organisaties en lokaal maatwerk zijn hierbij cruciaal.

Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Sinds 2015 is de trend van ontgroening gekanteld naar vergroening. Jongeren zijn de toekomst van de gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen in Valkenswaard. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Valkenswaard vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Valkenswaard willen vestigen. Deels door rechtstreeks te voorzien in huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen, deels door te voorzien in passende huisvesting voor ouderen en op deze wijze doorstroming te bevorderen. Doorstroming leidt immers weer tot kansen voor jongeren en jonge gezinnen. De partijen richten zich hierbij op de combi van sociale huur, middeldure huur en sociale/betaalbare koopwoningen.

Toetsing

De partijen zetten zich in voor het realiseren van leefbare wijken waarin iedereen kan meedoen. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Het plangebied kan hieraan bijdragen met woningbouw gericht op senioren, omdat het in een leefcirkel ligt met zorgfaciliteiten en voorzieningen om de hoek.

In Valkenswaard zijn al bijna voldoende sociale huurwoningen en zijn ook voldoende betaalbare woningen in de planning opgenomen om dit percentage op peil te houden. Dit initiatief richt zich gelet op de ligging nabij (zorg)voorzieningen op doorstroming, onder andere binnen de wijk Dommelen. Dommelen heeft van alle wijken in Valkenswaard het hoogste percentage koopwoningen (circa 87%, bron: allecijfers.nl).

Om senioren uit deze wijk te verleiden om te verhuizen uit hun koop-eengezinswoning naar een appartement, wordt ook ingezet op het dure segment. Hierdoor kunnen woningen vrijkomen voor jonge gezinnen, waarmee de gewenste 'vergroening' van Valkenswaard kan worden gefaciliteerd.

3. CONCLUSIE

De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen met een accent op doorstroming. Het realiseren van de woningbouwontwikkeling op een centrumlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt op grond van deze onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking, aanvaardbaar geacht. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.