# Ladderonderbouwing Bossebaan, Veldhoven

Burgtbouw

2 december 2019

Definitief

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

| | |
|---|---|
| DATUM | 2 december 2019 |
| TITEL | Ladderonderbouwing Bossebaan, Veldhoven |
| ONDERTITEL | [Voer hier een ondertitel in] |
| OPDRACHTGEVER | Burgtbouw |
| AUTEUR(S) | Jeroen Wissink<br>Laurens van Dongen |
| PROJECTNUMMER | 7794.100 |
| STATUS | Definitief |

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

# Inhoud

**Samenvattende conclusies** **4**

**1 Inleiding** **6**

**2 Locatie en plan** **8**

**3 Beleidskaders** **10**

**4 Woningbehoefte** **14**

4.1 Bepalen woningmarktregio 14

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte 15

# Samenvattende conclusies

## Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

*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.*

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1,: *'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.'*

## Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Zoals blijkt uit het Afsprakenkader is er sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei mogelijk hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen. In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Er is goed inzicht in de harde plancapaciteit binnen het SGE, zie volgende tabel.

*Figuur 0.1: : Plancapaciteit primaire en secundaire marktregio 2019-2028*

| | Woningbehoefte | Harde plancapaciteit | Resterende behoefte |
|---|---|---|---|
| Gemeente Veldhoven | 2.200 | 1.680 | 580 |
| Eindhoven | 22.350 | 11.385 | 10.965 |

*Bron: Gemeente Veldhoven 2019, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2019*

Op basis hiervan concluderen we dat er in de komende tien jaar zowel in Veldhoven als in Eindhoven ruimte is voor nieuwe plannen. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de

productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het stedelijk gebied gemonitord en afgezet tegen de dan actuele provinciale prognoses.

Initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding worden alleen gemonitord. Aan dergelijke initiatieven, waar voorliggend plan een voorbeeld van is, wordt in de negen gemeenten ruim baan gegeven. Wel zijn afspraken gemaakt die er voor zorgen dat álle nieuwe projecten voldoende kwaliteit hebben (programmatisch, ruimtelijk, etc). Zo wordt van alle (nieuwe) plannen in het Stedelijk Gebied de meerwaarde getoetst aan de hand van de Brainport Principles.

## Toetsing plan

Het voorliggende plan Bossebaan voorziet in de realisatie van maximaal 170 appartementen en derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom van Veldhoven en kan aangeduid worden als een inbreidingsplan. Het voorliggend plan bevindt zich tevens in het stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Dit project voorziet in beginsel in de realisatie van maximaal 170 appartementen in de sociale huur/sociale koop (9%), lage middenhuur (10%), hoge middenhuur (15%) en dure huur (66%). Op basis van analyse van het WoON2018 en analyse van de huidige druk op de woningmarkt concluderen we dat dit aansluit bij de huidige behoefte.

Uit de analyse van het WoON2018 blijkt ook dat er vraag is naar koopappartementen in Veldhoven. Het gaat hierbij met name om appartementen in het middensegment tussen €200.000 en €345.000. Op basis hiervan concluderen we dat het ontwikkelrisico laag is. De woningen in voorliggend plan kunnen zowel in de huur als koop worden aangeboden.

Het plan Bossebaan sluit aan bij de Woonvisie Veldhoven en de visie op het wonen in het SGE. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de versnellingsopgave van woningbouw. Daarnaast wordt met de realisatie van appartementen in de middenhuur ingespeeld op het verlagen van de druk op dit segment. Tevens speelt het in op de behoefte van kenniswerkers, die een belangrijke rol spelen in de (economische) ontwikkeling van de regio. Daarnaast past het binnen kwadrantenbenadering waarbij voor Veldhoven geldt dat wordt ingezet op bouwen voor de regio, jonge doelgroepen en kenniswerkers van buiten.

## Conclusie

Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking

# 1 Inleiding

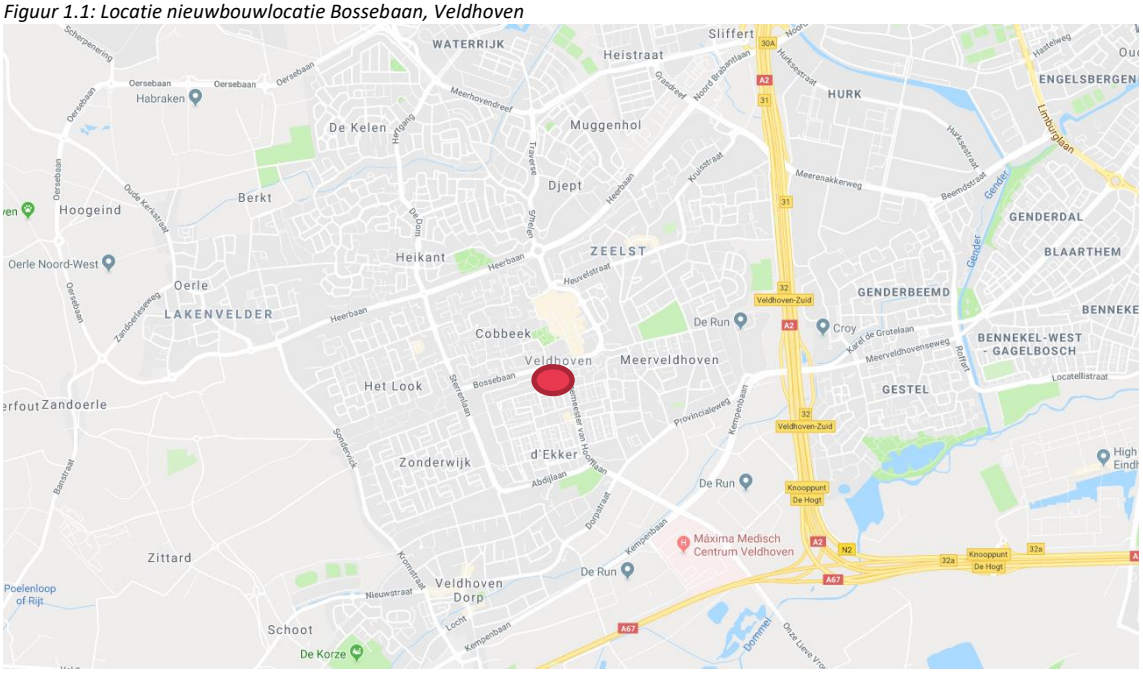
## Nieuwbouwlocatie Bossebaan te Veldhoven

Burgtbouw werkt momenteel aan de uitwerking van ontwikkellocatie Bossebaan in de gemeente Veldhoven. In totaal gaat het om de binnenstedelijke ontwikkeling van 170 appartementen, verdeeld over vier woonblokken. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten voor de realisatie van het volgende programma:

- 9% appartementen in de sociale huur (tot €720 per maand)
- 10% appartementen in de lage middenhuur (tussen €720 en €850 per maand)
- 15% appartementen in de hoge middenhuur (tussen €850 en €1.000 per maand)
- 66% appartementen in de dure huur (vanaf €1.000 per maand)

Daarnaast is met de gemeente overeengekomen dat de mogelijkheid bestaat om het plan te wijzigen in maximaal 170 appartementen. Ook mag ervoor worden gekozen om sociale koopappartementen in plaats van sociale huurappartementen te realiseren. Dit onder voorwaarde dat er goedkeuring is van de gemeente en met de gemeente overeengekomen. Tot slot is de ontwikkelende partij verplicht om de appartementen in de sociale-, lage midden-huur-/koopappartementen gedurende tien jaar in de exploitatie te houden.

*Figuur 1.1: Locatie nieuwbouwlocatie Bossebaan, Veldhoven*




*Bron: Googlemaps 2019*

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

*‘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.’*

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een *‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’* betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het *‘bestaand stedelijk gebied’*. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:
*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.*

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de 170 appartementen in het plan Bossebaan beschouwd als ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de woningbehoefte moet worden onderbouwd. Gelet op het feit dat de locatie binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ ligt hoeft niet te worden beoordeeld of deze behoefte op een andere locatie kan worden ingevuld.

## Opzet rapportage

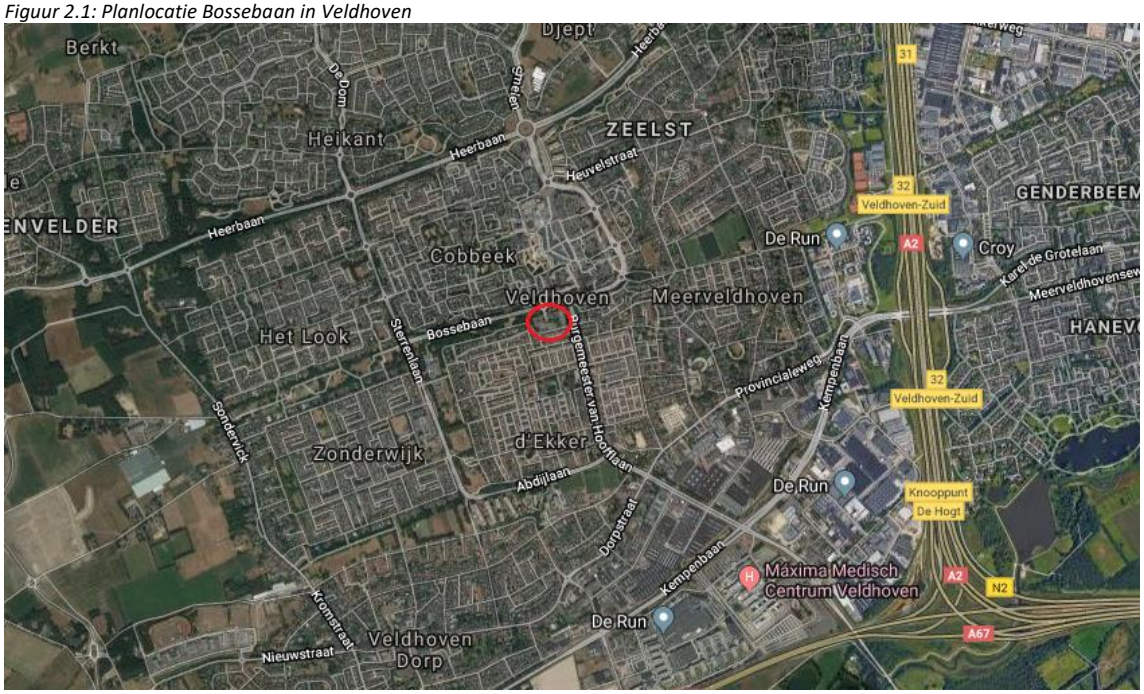
In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Bossebaan in Veldhoven. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in Veldhoven. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

# 2 Locatie en plan

## Locatie Bossebaan

De locatie ligt midden in de bestaande kern Veldhoven, en is gunstig gelegen ten opzichte van het Citycentrum Veldhoven. Het centrum van Veldhoven bevindt zich binnen 300 meter en biedt daarmee alle gewenste voorzieningen op loopafstand. Het plangebied is gelegen aan de toegangsweg Bossebaan, die het gebied aan de noordzijde omsluit. Via de Bossebaan is het centrum van Eindhoven in ongeveer een kwartier met de auto te bereiken. Tevens vormt de Bossebaan een snelle verbinding met de A2 (ongeveer 6 minuten rijden).

*Figuur 2.1: Planlocatie Bossebaan in Veldhoven*



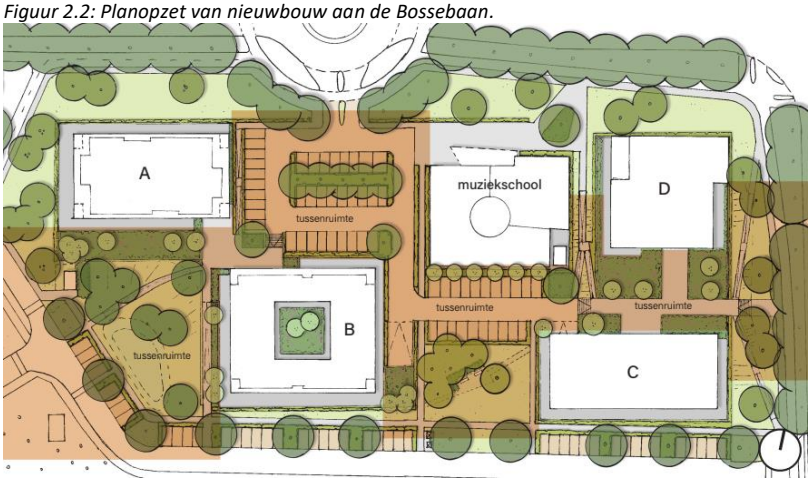

*Bron: Googlemaps (2018)*

## Plan vormt schakel tussen omgeving en Citycentrum

In het 'Beleggersboek Bossebaan Veldhoven' heeft Burgtbouw samen met Cedrus Vastgoed en Pauwert Architecten de gezamenlijke visie op het plan Bossebaan uitgebreid omschreven. Op de locatie, waar nu nog een leegstaand kantoor en een voormalige postkantoor staan, moet een nieuw stuk Veldhoven komen te staan. De locatie ligt tegen het Citycentrum aan, op een groene as, én is zeer goed bereikbaar met auto en het openbaar vervoer. Door zijn ligging moet het gebied voor een ontspannen sfeer in een parkachtige omgeving zorgen, met toch alle gewenste voorzieningen op loopafstand. In het plan worden vier moderne woongebouwen ontwikkeld. De gebouwen zijn gegroepeerd rond de gemeenschappelijke buitenruimten, die de groene as die van oost naar west Veldhoven loopt moet continueren. Tegelijkertijd vormt het plan de aansluiting van de woonwijk d'Ekker naar het Citycentrum.

In het plan komen verschillende soorten appartementen. Ieder gebouw heeft zijn eigen karakter en woningtypes, terwijl alle vier de gebouwen een duidelijke samenhang hebben.

*Figuur 2.2: Planopzet van nieuwbouw aan de Bossebaan.*




*Bron: Beleggersboek Bossebaan, Burgtbouw, Cedrus Vastgoed & Pauwert architecten (2018).*

## Doelgroepen

Met de ontwikkeling van (middel)dure appartementen speelt het plan Bossebaan in op de behoefte van een aantal specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij in het bijzonder om 55-plussers met een hoger inkomen, jonge (hoogopgeleide) tweeverdieners en internationals (expats).

### *Jonge tweeverdieners*

Dit zijn jonge huishoudens in de leeftijd tot circa 35 jaar, vaak hoger opgeleid en met een dubbel inkomen. Deze groep heeft nog geen goed beeld waar ze zich willen vestigen. Ze hebben bijvoorbeeld een tijdelijk arbeidscontract of gaan net samenwonen en willen zich nog niet settelen. Gelet op de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt, en het feit dat de sociale huurvoorraad niet toegankelijk is, is er een grote vraag van deze groep te verwachten. Daarnaast is de ontwikkeling van het plan Bossebaan een waardevolle ontwikkeling, aangezien er momenteel weinig alternatieven zijn voor Veldhovense starters.

### *55-plussers met hoger inkomen*

Het gaat hierbij om ouderen die willen verhuizen naar een luxe(re) huurwoning. Achterliggende redenen zijn gemak, comfort en eventueel geld vrijmaken uit de vorige koopwoning. De praktijk leert dat dit een zeer kritische groep is, die pas verhuist als het aanbod volledig aansluit op de wensen. Daarnaast zal deze groep pas verhuizen als zij hun huidige woning hebben verkocht. Gezien de vergrijzing lijkt het waarschijnlijk dat hier een toename in de vraagontwikkeling zal zijn.

### *Internationals / expats*

De economie in de regio Eindhoven draait voor een belangrijk deel op buitenlandse arbeid. Het gaat dan zowel om lager geschoolde arbeid, zoals productiewerk, als om kennisintensieve arbeid, in de high tech industrie. De regio heeft de laatste jaren stevig ingezet op haar profilering als Brainport, een innovatieve toptechnologieregio van wereldformaat. Voor deze industrie is het aantrekken van hooggeschoolde expats een van de belangrijkste speerpunten. In de toekomst verwacht men in de regio een gestage vraag voor passende woonruimte voor kenniswerkers van bedrijven als ASML, TUE, of High Tech Campus. Expats verdienen vaak een inkomen wat te hoog is voor de sociale huur. Doordat zij maar een beperkte tijd in Nederland verblijven is kopen voor hen geen optie. Veel van hen kiezen hierdoor voor een (middel)dure huurwoning. De planlocatie is voor expats bovendien gunstig gelegen nabij industrieterreinen waar ASML gevestigd zit en de High Tech Campus.

# 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Bossebaan.

## Woonvisie gemeente Veldhoven

In december 2016 is 'Keuzes maken, woonvisie Veldhoven 2016 en verder' vastgesteld (verder te noemen als woonvisie). Belangrijk uitgangspunt van de visie is dat ontwikkelingen in Veldhoven niet los kunnen worden gezien van de positie binnen – en de relatie met de regio. De gemeenten in regio Eindhoven zijn aanvullend op elkaar en onderscheidend van elkaar. Het onderscheidend vermogen van Veldhoven wordt bepaald door enerzijds het dorpse woonmilieu en anderzijds het stedelijke woonmilieu met een hoogwaardig voorzieningenniveau. Veldhoven zet de komende jaren in op verdere ontwikkeling van beide woonmilieus: het dorpse karakter van Veldhoven versterken, en in de bestaande woonwijken kwalitatieve toevoegingen doen die tegemoet komen aan de vraag en die passen bij het karakter van de wijk. Tot dit laatste behoort de ontwikkeling van het plan Bossebaan, waar met de ontwikkeling van de appartementen rond het centrum de woningvoorraad kwalitatief wordt verbeterd.

De gemeente Veldhoven benadrukt in haar woonvisie dat er een reële vraag is naar geliberaliseerde huurwoningen. Er is een aanzienlijke groep woningzoekenden in de gemeente die momenteel niet in aanmerking komt voor een hypotheek en niet in aanmerking komt voor de sociale huur. Dit zijn de mensen die aangewezen zijn op huurwoningen boven de liberaliseringsgrens (ook wel 'vrije sector' of 'dure huur'). In de woonvisie wordt aangegeven dat voor deze groep woningzoekenden momenteel onvoldoende aanbod is. De ontwikkeling van het plan Bossebaan speelt op het achterblijvend aanbod binnen dit segment in de gemeente in.

## Afsprakenkader wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

De gemeenten in het SGE (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben in oktober 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen 2017' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant.

Zoals blijkt uit het Afsprakenkader is er sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Dit wordt onderbouwd door de monitoring van de provincie Noord-Brabant. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen.

In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen gemeenten ingrijpen op het moment dat dat nodig is en wordt voorkomen dat goede plannen voor de korte termijn worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn. Hierdoor ontstaat ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Alle woningbouwinitiatieven worden op elkaar afgestemd. Hierbij geldt dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast wordt aangegeven dat de regio ruim baan geeft aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. De ontwikkeling van de locatie Bossebaan sluit hierbij aan.

Met **de Brainport Nationale Actieagenda** hebben Rijk en regio de handen ineengeslagen voor het behoud en versterken van de economische kracht van deze regio. Dat is goed voor de ontwikkeling van Nederland. Brainport Eindhoven laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat vertaalt zich ook in een schaalsprong en groeiopgave (kwantiteit en kwaliteit), die het draagvermogen van de regio te boven gaat en ook inzet van Rijk en provincie vraagt. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is immers een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om de economische kracht van de regio voor Nederland te behouden en versterken.
Aansluitend op de Brainport Nationale Actieagenda en als belangrijke pijler van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, is de aanpak van de woonopgave die zich in deze regio aftekent. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Brainport Eindhoven heeft met haar mainportstatus – naast Rotterdam en Schiphol – een bijzondere positie. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is daarmee een urgente opgave. Eindhoven als centrumstad heeft bovendien een specifieke opgave op het gebied van verstedelijking.

Ook ligt er een opgave op het gebied van sociale huur; in een regio waarin groei en inclusiviteit centraal staan moet er ook daarvoor voldoende plek zijn. Met de economische ontwikkeling en aantrekkingskracht komen er niet alleen hoogopgeleiden en hogere inkomens naar de regio, ook mensen met een lager inkomen moeten aan een betaalbare woning kunnen komen. Tot slot ligt er een opgave voor voldoende aanbod voor studenten en starters op de woningmarkt in deze regio.
De aanpak van deze opgave vraagt de komende jaren publieke en private inzet in brede zin op veel gebieden die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van een (vooral binnenstedelijke) woningbouwproductie: de (duurzame) bereikbaarheid van met name het stadscentrum van Eindhoven, een gezonde leefomgeving (in relatie tot luchtkwaliteit, geluidsoverlast en klimaatadaptatie), voorzieningen in de brede zin van het woord (inclusief een aantrekkelijke, groene en duurzame openbare ruimte) en een veilige en inclusieve samenleving waar iedereen naar eigen vermogen mee kan doen. Dit geldt niet alleen voor het groeiende aantal internationals in de stad en regio, maar ook voor mensen die al lange tijd hier wonen. De groeiopgave van de stad en regio Eindhoven is daarmee een integraal vraagstuk.

De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In het SGE wordt gestreefd naar evenwichtige groei, die past bij de huidige ontwikkelingen. De bouwopgave in de regio zal vooral op binnenstedelijke locaties plaatsvinden. Daarnaast zijn de negen majeure locaties uit het Afsprakenkader van het SGE van belang.

Het Rijk hecht veel belang aan een toereikend woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. Om kwaliteit in de stedelijke leefomgeving te borgen zal in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) worden aangegeven hiertoe de ruimte in de bestaande gebouwde omgeving zoveel mogelijk te benutten, functies zoveel mogelijk te combineren en het ruimtebeslag zo klein mogelijk te houden. Het toevoegen van woningen kan zo ook een impuls geven aan de doelstellingen van mobiliteit, klimaatadaptatie, -mitigatie en gezondheid.

## Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant (7-3-2019)

Het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en de minister hebben een woondeal met elkaar gesloten en streven met die afspraken een langjarig partnerschap na. Eindhoven, de provincie en BZK werken ook daarvoor al samen, o.a. in REOS-verband, in de Brainport Nationale Actieagenda en als onderdeel daarvan, in Eindhoven Internationale Knoop XL. Deze woondeal is een aanvulling op deze lopende samenwerking. De woondeals fungeren ook als regiospecifieke uitwerkingen van het Interbestuurlijk Programma (IBP) en de Nationale Woonagenda in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties;

***Versnellen woningbouwproductie***

Het SGE heeft behoefte aan 37.700 woningen (voor Veldhoven is uitgegaan van 2.200 woningen) in de periode 2019 tot en met 2028. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE spreken het volgende af:

- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring (waaronder het centrumgebied en Knoop XL).
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 22.350 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 37.700 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie.
- De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

***Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering***

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen wordt door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen. En het aantal en tempo te laten aansluiten op de behoefte vanuit de markt.

***Behoud van middenhuur***

Binnen het SGE is een tekort aan aanbod van woningen in het middenhuursegment. Huurprijsstijgingen in het vrije segment in Eindoven behoren tot de hoogste van het land. Eindhoven raakt hiermee onbereikbaar voor veel groepen, waaronder internationale kenniswerkers.

Op dit moment kent het SGE met name tekort aan middenhuurwoningen, met een huurprijs tussen de €710,- en €850,- . De minister en het SGE zoeken naar mogelijkheden om deze woningen te realiseren en te behouden. Het SGE gaat het gesprek aan met investeerders en ontwikkelaars, om in gezamenlijkheid

te komen tot een goede samenwerking in het middenhuur segment. De minister en het SGE werken daarnaast samen om excessen tegen te gaan bij huurprijzen van bestaande woningen, door een plafond te stellen aan de maximale huurprijzen die gevraagd mogen worden.

### Visie op wonen, SGE, april 2019

In de Visie op Wonen, die in de negen gemeenten van het SGE is vastgesteld, zijn de ambities geformuleerd voor het wonen binnen het SGE zowel voor de middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040). De visie is er op gericht om voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking, waaronder een sterk groeiende groep internationals, op te kunnen vangen. Daarnaast zijn betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus belangrijke basisprincipes. Deze visie geeft de hoofdlijnen en dit wordt door de gemeenten afzonderlijk door vertaald naar lokaal woonbeleid.

### Conclusies

De ontwikkeling van de Bossebaan sluit aan bij de huidige beleidskaders in Veldhoven en de regio. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de versnellingsopgave van woningbouw. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van woningen in het middenhuur ingespeeld op het verlagen van de druk op dit segment. Tevens speelt het in op de behoefte van kenniswerkers, die een belangrijke rol spelen in de (economische) ontwikkeling van de regio.

# 4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

## 4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat ruim de helft van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond. Niettemin komt toch ook een fors deel van buiten. Van deze vestigers komt een meerderheid uit de SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven). Overig Brabant levert veel minder vestigers. Deze komen met name uit Eersel, Valkenswaard en Tilburg.

*Tabel 4.1: Gemeente Veldhoven. Herkomst personen bij verhuizing 2011-2017*

| Herkomst | Aantal | Percentage |
|---|---|---|
| Gemeente Veldhoven (binnenverhuizers) | 13.037 | 51% |
| Binnenlands vestiging | 12.649 | 49% |
| • *W.v. vanuit SGE* | *7.291* | *28%* |
| • *W.v. vanuit overig Nederland* | *5.358* | *21%* |
| Totaal verhuizingen | 25.686 | 100% |

*Bron: CBS 2019.*

Binnen de SGE domineert (volgens verwachting) Eindhoven. Daarnaast kunnen Waalre en Helmond worden genoemd. De vestigers uit de andere SGE-gemeenten zijn beperkter in aantal. Dit geeft al een duidelijke aanwijzing voor de roltrapfunctie voor Eindhoven die Veldhoven mede vervult.

*Tabel 4.2: Gemeente Veldhoven. Herkomst SGE personen bij verhuizing 2011-2017*

| | Herkomst | Absoluut aantal | Percentage |
|---|---|---|---|
| SGE | Eindhoven | 6.043 | 24% |
| | Waalre | 311 | 1% |
| | Helmond | 237 | 1% |
| | Best | 209 | 1% |
| | Geldrop-Mierlo | 209 | 1% |
| | Nuenen | 124 | 0% |
| | Oirschot | 92 | 0% |
| | Son en Breugel | 66 | 0% |
| | **Totaal SGE** | **7.291** | **28%** |
| Overig | Eersel | 490 | 2% |
| | Valkenswaard | 305 | 1% |
| | Tilburg | 300 | 1% |
| | Overig NL | 4.263 | 17% |
| | **Totaal overig** | **5.358** | **21%** |

*Bron: CBS 2019.*

Op basis hiervan concluderen we dat de primaire marktregio voor Bossebaan overeenkomt met de gemeente Veldhoven. De secundaire marktregio is Eindhoven vanwege de sterke verhuisrelaties met Eindhoven.

## 4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

### Kwalitatieve woningbehoefte

Conform de Interim Omgevingsvisie stellen gedeputeerde staten van provincie Noord-Brabant in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode een prognose op voor de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling en woningvraag. De laatste woningbehoefteprognose van de provincie komt uit 2017 en geeft richting aan de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwprogrammeringen in Noord-Brabant en de afspraken die hierover worden gemaakt. Voor de SGE is deze prognose richtinggevend. De woningbehoefte is voor twee scenario's uitgewerkt:

- Een hoog scenario waarbij wordt uitgegaan van het inlopen van het bestaande woningtekort;
- Een laag scenario waarbij geen rekening wordt gehouden met het inlopen van het bestaande woningtekort.

*Tabel 4.4: Gemeente Veldhoven. Gewenste woningvoorraadontwikkeling 2019-2028*

| Gebied | Scenario | 2019 tm 2023 | 2024 tm 2028 | 2019 tm 2028 |
|---|---|---|---|---|
| Veldhoven | Prognose 2017 laag | 580 | 460 | 1.040 |
| Veldhoven | Prognose 2017 hoog | 715 | 595 | 1.310 |
| Veldhoven | Woondeal 2019 | 2.000 | 200 | 2.200 |
| Eindhoven | Prognose 2017 laag | 5.785 | 4.255 | 10.040 |
| Eindhoven | Prognose 2017 hoog | 5.020 | 3.490 | 8.510 |
| Eindhoven | Woondeal 2019 | 15.000 | 7.350 | 22.350 |

*Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Brabant, 2017, Woondeal 2019.*

In de periode tot en met 2028 is op basis van de provinciale prognose (2017) de woningbehoefte in gemeente Veldhoven geraamd op een groei van 1.040 tot 1.310 woningen. In de gemeente Eindhoven ligt de woningvraag tussen de 8.510 en 10.040 woningen in deze periode. Echter in de provinciale prognose uit 2017 is gerekend met een lager woningtekort (2,3%) dan is verondersteld in 2019 (3,8%). Het hogere woningtekort en de toenemende instroom van internationals (vanwege de grote groei van het aantal arbeidsplaatsen in Brainport) vormt, samen met het versnellen van de bouwproductie, een belangrijke verklaring voor de hogere opgave in de Woondeal ten opzichte van de provinciale prognose.

Voor het bepalen van de behoefte voor het plan Bossebaan, wordt uitgegaan van de behoefteprognose zoals opgenomen in de woondeal. Voor Veldhoven betekent dit dat **2.200** woningen gerealiseerd mogen worden in de periode tot en met 2028.

### Plancapaciteit t.o.v. voorraadprognose

In de provinciale Monitor Bevolking en Wonen (juni 2019) is aangegeven in hoeverre de Brabantse gemeenten kunnen voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit. De informatie m.b.t. de plancapaciteit voor de SGE-regio is gebaseerd op basis van de situatie per 1-1-2018. De plancapaciteit van de gemeente Veldhoven zijn de geactualiseerde cijfers per 1-1-2019.

*Tabel 4.3: Plancapaciteit primaire en secundaire marktregio 2019-2028*

| | Harde plancapaciteit | Zachte plancapaciteit | Totaal |
|---|---|---|---|
| Gemeente Veldhoven | 1.680 | 1.330 | 3.010 |
| Eindhoven | 11.385 | 3.890 | 15.275 |

*Bron: Gemeente Veldhoven 2019, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2019*

De behoefte aan woningen volgt uit de confrontatie van de woningvraag met het (harde) planaanbod. Door de harde plancapaciteit in mindering te brengen op de totale woningvraag de komende tien jaar, is de behoefte aan woningen voor de komende tien jaar te achterhalen. Hierna wordt eerst ingezoomd op

de behoefte in de primaire marktregio Veldhoven, en vervolgens op de behoefte in de gemeente Eindhoven, voor de periode 2018 tot 2028. In de tabel hieronder wordt de behoefte weergegeven voor de komende tien jaar in beide marktregio's.

*Tabel 4.4: woningbehoefte afgezet tegen harde plancapaciteit primaire en secundaire marktregio*

| | Woningbehoefte | Harde plancapaciteit | Resterende behoefte |
|---|---|---|---|
| Gemeente Veldhoven | 2.200 | 1.680 | 580 |
| Eindhoven | 22.350 | 11.385 | 10.965 |

*Bron: Gemeente Veldhoven 2019, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2019*

Uit bovenstaande analyses blijkt dat de gemeente Veldhoven voor de komende tien jaar een totale behoefte aan 2.200 woningen bestaat. Het plan voor de Bossebaan, met zo'n 170 woningen past dus volledig binnen de behoefte in Veldhoven, aangezien er nog een resterende behoefte is van 580 woningen. Ook uit de vergelijking van de opgave in Eindhoven (22.350 woningen) en de harde plancapaciteit blijkt dat de ontwikkeling van Bossebaan daar in past.

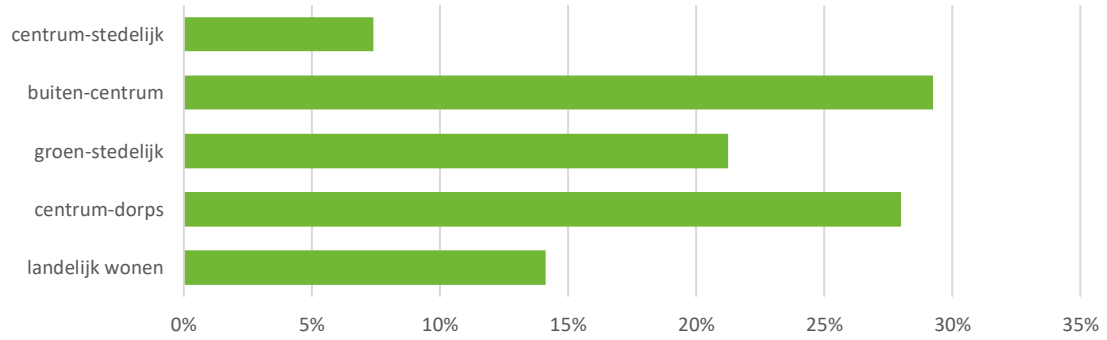
Op dit moment zijn er twee projecten in de gemeente Veldhoven waarin vrije sectorhuurwoningen zijn opgenomen. Het gaat hierbij om The Village en Huysackers. In het project The Village zitten 86 huurwoningen, waarvan 24 lage middenhuur, 66 hoge middenhuur en 4 dure huur. In Huysackers zitten 45 grondgebonden vrije sector huurwoningen.

## Kwalitatieve woningbehoefte

Nu is aangetoond dat het plan Bossebaan binnen Veldhoven en Eindhoven kan voorzien in een kwantitatieve behoefte, wordt vervolgens gekeken naar de kwalitatieve behoefte. Daarom wordt hierna de kwalitatieve vraag en het aanbod in kaart gebracht.

Om de kwalitatieve woningbehoefte in Veldhoven te bepalen nemen wij het WoON2018 als vetrekpunt. Om een voldoende representatief beeld te krijgen hebben we in de analyse uitgevoerd op de woningvraag in de SGE. Dit levert het volgende beeld op:

*Figuur 4.1: Voorkeur woonmilieu binnen Stedelijk Gebied Eindhoven*




*Bron: WoON2018.*

Duidelijk is dat binnen de SGE een groot deel van de woningzoekenden op zoek is naar een buiten-centrum, groen-stedelijk of centrum-dorps woonmilieu. De ontwikkeling van Bossebaan sluit, gelet op de ligging en de invulling, het beste aan bij een buiten-centrum woonmilieu. Van alle woningzoekenden geeft ongeveer 29% de voorkeur aan dit type woonmilieu.

In de onderstaande tabel is weergegeven welk aandeel woningzoekenden op zoek is naar een woning in de middenhuur (€720 tot €1.000), naar de dure huur (vanaf €1.000) of een koopappartement in verschillende prijsklassen.

*Tabel 4.5: Voorkeur huur- en koopappartement van huishoudens in Stedelijk Gebied Eindhoven met voorkeur voor wonen in buiten-centrum woonmilieu.*

| | Aandeel | Aantal |
|---|---|---|
| Huurappartement (€720 tot €1.000) | 8% | Circa 180 a 190 appartementen |
| Huurappartement (vanaf €1.000) | 1% | Circa 40 a 50 appartementen |
| Koopappartement (tot €200.000) | 4% | Circa 80 a 90 appartementen |
| Koopappartement (€200.000 tot €345.000) | 7% | Circa 140 a 150 appartementen |
| Koopappartement (vanaf €345.000) | 1% | Circa 30 a 40 appartementen[1] |

*Bron: WoON2018*

Uit het WoON2018 blijkt dat circa 8% van de woningzoekenden een huurappartement zoekt in de prijsklasse €720 tot €1.000. Vertalen we dit naar aantallen dan gaat het om een behoefte van circa 180 tot 190 appartementen in dit prijssegment. Er komt ook naar voren dat een kleine groep aangeeft op zoek te zijn naar een huurappartement met een huurprijs vanaf €1.000. Dit betreft circa 1% van de woningzoekenden. Vertalen we dit naar absolute aantallen dan gaat het om een woningvraag van 40 tot 50 appartementen.

De vraag naar koopappartementen ligt iets hoger. Naar schatting 4% van de woningzoekenden zoekt een koopappartement tot €200.000. De grootste vraag ligt in het prijssegment tussen €200.000 en €345.000; dit is ongeveer 7% van de woningzoekenden. De vraag naar dure koopappartementen is, op basis van het WoON2018, beperkt. Circa 1% van de woningzoekenden richt zich op de prijssegment.

Duidelijk is dat er zowel vraag is naar huur- als koopappartementen. Hierdoor is het ontwikkelrisico laag. De woningen kunnen zowel in de huur als koop worden aangeboden.

## Vraag naar dure huur nader uitgediept

Uit de bovenstaande analyse blijkt dat er duidelijk een grote vraag is aan woningen in de middenhuur in de gemeente Veldhoven. Het gaat hierbij om woningen in de prijsklasse tussen €720 en €1.000. Het feit dat slechts een kleine groep woningzoekenden de voorkeur geeft voor het segment boven de €1.000, betekent niet automatisch dat er dan ook geen behoefte is. Hier liggen een aantal redenen aan ten grondslag:

***Druk op vrije sector huur is afgelopen jaar fors gestegen***

Het is logisch dat huishoudens in hun woonwensen de voorkeur geven aan een betaalbare woning dat past bij hun inkomen. Bij het ontbreken van het gewenste aanbod, doen huishoudens in de praktijk concessies in hun woonvoorkeuren. Daardoor kan het zijn dat zij woningen met een hogere huurprijs uiteindelijk aanvaarden. Dat laatste strookt met de signalen uit de huidige markt, waarin ontwikkelende partijen een vraag naar huurwoningen in het hoogste huurprijssegment signaleren. Uit cijfers van woningplatform Pararius blijkt dat de gemeente Eindhoven koploper is van de vijf grootste steden qua prijsstijgingen. De huren in het eerste kwartaal van 2019 zijn met 9,7% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Het gemiddelde bedrag komt neer op €14,94 per maand. Een appartement met een oppervlakte van 80m2 heeft daarmee een huurprijs van bijna €1.200 per maand. De prijsstijgingen in Eindhoven hebben direct effect op de vraag naar dure appartementen in Veldhoven.

[1] Door afronding verschilt van de vraag naar dure huur

***Woningvraag expats is niet meegenomen in WoON2018***

In het WoON2018 is de kwalitatieve vraag van expats niet meegenomen. Het Stedelijk Gebied Eindhoven trekt vanwege de aanwezigheid van grote hightech bedrijven veel expats aan. De regio staat daarmee in de top 3 van gebieden in Nederland waar expats zich vestigen. De aanwezigheid van ASML in Veldhoven speelt hier een belangrijke rol in. Hoewel er geen precieze cijfers zijn van het aantal expats in Veldhoven, is duidelijk dat deze groep de afgelopen jaren sterk is gegroeid. De verwachting is dat vanwege de economische ontwikkeling en het tekort aan hooggeschoold personeel deze groei voort zal zetten. Expats hebben doorgaans een hoog inkomen en wonen vaak voor een kortere periode (enkele jaren) in Nederland. De vrije sector huurmarkt is bij uitstek geschikt voor deze doelgroep. De sterke groei van het aantal expats -en daarmee samenhangende woningvraag naar vrije sectorhuur- speelt een belangrijke rol in de forse prijsstijgingen van de afgelopen jaren. In het onderzoek 'Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, 2018' zijn de woonvoorkeuren van expats in beeld gebracht. Hieruit bleek dat expats in ruime mate kiezen voor appartementen, vooral in de huursector. Gezien het hoge inkomensniveau van expats zijn dit in de regel huurwoningen in de vrije sector huur. Gelet op de ligging van Veldhoven t.o.v. Eindhoven zijn deze conclusies ook van toepassing in Veldhoven.

## Conclusies

Gelet op bovengenoemde ontwikkelingen is het reëel om te veronderstellen dat de vraag naar appartementen in het prijssegment boven €1.000 in Velhoven (beduidend) hoger ligt dan de uitkomsten van het WoON2018. Op basis hiervan concluderen we dan ook dat er, gelet op de huidige marktomstandigheden, ruimte is voor de ontwikkeling van 100 a 110 appartementen in het segment boven de €1.000 op de locatie Bossebaan. Het aanbod vrije sectorhuur in The Village en Huysackers ligt hoofdzakelijk in het prijssegment daaronder.