

Helmond Bouwt De Toekomst:

Goed wonen dus!

Informatie en Onderbouwing-

**Concept
Woonvisie 2007-2025**

11 mei 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Korte terugblik 30 jaar Volkshuisvesting in Helmond	7
3. Extern kader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Regionaal beleid	10
4. Analyse woningmarkt	13
4.1. Analyse van de landelijke woningmarkt	13
4.2. Analyse woningmarkt op provinciaal niveau	13
4.3. Analyse woningmarkt op regionaal niveau	14
4.4. Analyse woningmarkt Helmond	14
4.4.1. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	15
4.4.2. Ontwikkeling woningvoorraad	16
4.4.3. Economische ontwikkelingen	17
4.4.4. Aandachtsgroepen van beleid	18
4.4.5. NVM woningmarktcijfers	19
4.5. Trends op de woningmarkt	20
4.5.1. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	20
4.5.2. Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek 2005-2006 Helmond	23
4.5.3. Analyse woningzoekenden huursector	23
5. Goed wonen	25
5.1. Helmond, stad in volle vaart	26
5.2. Goed wonen: voor wie	26
5.3. Goed wonen: waar	29
5.4. Goed wonen: tegen welke prijs	30
5.5. Goed wonen: welke kwaliteit	32
5.6. Goed wonen: Woon- en leefomgeving	34
6. De Woonopgave	37
6.1. Inleiding	37
6.2. De bestaande woningvoorraad	37
6.2.1. Sloop/vervangende nieuwbouw	37
6.2.2. Transformatie van huur naar koop	38
6.2.3. Transformatie door middel van functieverandering	38
6.2.4. Opplussen	39
6.2.5. Woningverbetering	39
6.2.6. Energie besparing	39
6.3. Nieuwbouwprogramma	40
6.3.1. Kwantitatieve onderbouwing	40
6.4. Kwalitatieve onderbouwing	41
6.4.1. Huur-koop verhouding	41
6.4.2. Differentiatie huursector	42
6.4.3. Differentiatie koopsector	43
6.4.4. Woninggrootte	43
6.4.5. Woningtype	44
6.4.6. Geschikt wonen	44

6.5. Het taakstellend woningbouwprogramma	45
6.6. Woningbouwplanning	45
6.7. Woonruimteverdeling	47
6.8. Leefomgeving/leefbaarheid	47
6.9. Wonen zorg en welzijn	48
7. Kansen en bedreigingen	49
8. Wie doet wat	51
Bijlagen	53
Lijst met gebruikte afkortingen	P.M.

Helmond bouwt de toekomst, Goed wonen dus !

1. Inleiding

Het beleidsterrein Wonen heeft de afgelopen decennia belangrijke wijzigingen ondergaan. Wat ongewijzigd bleef is de grondwettelijk opdracht voor de overheid “tot bevordering van voldoende woongelegenheden”¹. De wijze waarop deze opdracht wordt ingevuld is aanzienlijk veranderd.

Was medio de 20^{ste} eeuw het beleid nog zeer sterk gericht op de kwantitatieve vraag (denk aan de Wederopbouwwet), aan het begin van de 21^{ste} eeuw staat met name de kwalitatieve vraag centraal. Beide aspecten kunnen echter niet los van elkaar worden gezien, zeker nu binnen de regio Zuid-Oost Brabant voor de komende jaren een aanzienlijke woningbouwtaakstelling is afgesproken.

Overheden op de onderscheiden niveau's hebben de taak te voorzien in de woningbehoefte, nu en op termijn. Regie voeren door middel van beleid heet dat tegenwoordig. Het instrument hiervoor vormt voorliggende Woonvisie. Geen verplicht planfiguur zoals in de inmiddels ingetrokken concept Woonwet werd aangekondigd, maar een lokale visie op basis waarvan concrete afspraken met de partijen op de woningmarkt kunnen worden gemaakt.

Geheel in de lijn van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig van toenmalig staatssecretaris Heerma dient sturing door lokaal maatwerk plaats te vinden. Belangrijk verschil met de jaren '90 is echter dat de gemeentelijke overheid nog nauwelijks (wettelijke-) instrumenten heeft voor sturing.

Deze Woonvisie is geen *gemeentelijk* plan. Maar ze is in samenspraak met alle betrokken partijen tot stand gekomen visie. Een kader waarbinnen partijen afspraken met elkaar maken met als doelstelling het gezamenlijk invullen van de woningbehoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.

“Rendementen uit het verleden geven geen garanties voor de toekomst”, wel kan lering uit het verleden worden getrokken. Vandaar dat in de visie een korte terugblik is opgenomen over 30 jaar Volkshuisvesting in Helmond. In hoofdstuk 3 wordt het extern kader kort geschetst, waarna in hoofdstuk 4 een analyse van de woningmarkt volgt. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven wat onder goed wonen wordt verstaan. Dit krijgt in hoofdstuk 6 een vertaling in de woonopgave. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de haalbaarheid van de geschetste woonopgave, terwijl hoofdstuk 8 de basis moet vormen voor samenwerking en input van de partners op het gebied van Wonen.

Deze Woonvisie is niet alleen een beleidskader, maar ook een uitnodiging mee te doen met de invulling van de Woonopgave voor de periode 2007 -2015.

¹ Artikel 22 van de Grondwet.

2. Korte terugblik 30 jaar volkshuisvesting in Helmond

In de Verstedelijkingsnota die in 1977 is vastgesteld, werd Helmond aangewezen als groeistad. Helmond kreeg als taak voor de periode 1980-1990 om 10.000 woningen te bouwen. De aanwijzing tot groeistad vloeide voort uit de crisis waarin Helmond zich bevond na de sluiting van een groot aantal textiel- en metaalfabrieken in de zestiger en eerste helft van de zeventiger jaren van de vorige eeuw. Er heerste in Helmond een grote werkeloosheid. Bovendien kende Helmond een kleine top van goed opgeleide mensen met een hoog inkomen, nagenoeg geen mensen in het middensegment, en een enorm grote groep laag opgeleide mensen met een laag inkomen. Dit had weer sterke invloed op het voorzieningenniveau.

Met de bouw van deze 10.000 kon de eigen Helmondse behoefte aan woningen opgevangen worden. Maar daarnaast was een belangrijk deel bestemd voor het aantrekken van mensen met een hoger inkomen uit het stedelijk gebied van Eindhoven.

Voortvarend werden plannen aan de oostzijde van de stad opgepakt. Gestart werd met Rijpelberg, daarna volgde Brouwhuis. De voorzieningen voor beide wijken werden geconcentreerd in het gebied tussen beide wijken.

In 1979 werden de eerste groeistadwoningen opgeleverd aan de Jan de Withof. Als gevolg van de zwakke economische situatie in Nederland en dus ook in Helmond in de eerste helft van de tachtiger jaren verdween de vraag naar duurdere koopwoningen, die in Helmond toch al minimaal was, helemaal. De druk op productie was groot. Zodat uiteindelijk vooral de sociale sector en premiekoopwoningen gerealiseerd werden. In 1985 werd gestart met de bouw van Brouwhuis. Deze wijk profiteerde van de iets aantrekkelijke economie. Maar de grootste sprong vooruit werd gemaakt met de bouw van Dierdonk, waarmee in 1995 een begin werd gemaakt. Een wijk van circa 1.700 woningen, volledig in de vrije sector, en gelegen aan de “verkeerde” kant, dat was voor Helmond uniek. De stedenbouwkundige opzet, gecombineerd met de degelijke jaren 30-woning maakten van Dierdonk een succes. Op een locatie aan de westzijde, op voormalig grondgebied van Mierlo, werd in het jaar 2000 de meest recente wijk van Helmond in aanbouw genomen. In deze wijk zullen nog tot na 2010 woningen gerealiseerd worden. De totale capaciteit van het gebied bedraagt circa 6.000 woningen. Stedenbouwkundig en architectonisch is Brandevoort uniek en trekt bezoekers van ver buiten de gemeentegrenzen en zelfs uit het buitenland. Het centrum van de wijk, de Veste, heeft de vorm van een vestingstadje. De woningdichtheid ligt daar relatief hoog. Rondom de Veste zijn de Buitens gelegen in een relatief lage dichtheid.

Naast de uitbreidingswijken had Helmond ook oog voor het centrale deel van de stad. Inbreiding en herstructurering vonden hier plaats. Op vrijkomende industrielocaties, met name langs de Zuid-Willemsvaart, werden en worden nog steeds prestigieuze projecten gerealiseerd. Zo kunnen genoemd worden Boscotondo, Suytkade en de Groene Loper. Ook in het Stationskwartier werden in de jaren 80 en 90 aantrekkelijke projecten gerealiseerd, zoals de Arcade, de Callenburgh, 't Cour en Parc Bruxelles. Meteen na de eeuwwisseling werd ook de herstructurering van Binnenstad-Oost opgepakt. Inmiddels zijn hier ongeveer 1.000 woningen gesloopt en is de vervangende nieuwbouw in volle gang. Ook in Helmond-West zal op korte termijn gestart worden met herstructurering. Tenslotte zal het centrum van Helmond fors uitgebreid worden met diverse voorzieningen, maar ook met woningen.

Ook na afloop van de groeistadperiode zelfs tot op heden, is de verbetering van de sociaal-economische structuur onder andere door middel van het aantrekken van hogere inkomensgroepen van buiten Helmond, belangrijk beleidsuitgangspunt voor het beleid geweest.

Door de bovenstaande ontwikkelingen is in de gemeente Helmond in de periode 1976-2006:

- de woningvoorraad verdubbeld van ruim 18.000 tot ruim 36.000 woningen.
- het zwaartepunt van de nieuwbouw verschoven van huur en goedkope koop naar de duurdere koop.
- het aantal inwoners toegenomen van nog geen 60.000 naar bijna 86.000 inwoners.

- de werkgelegenheid aanzienlijk toegenomen (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).
- het gemiddelde inkomen van de Helmonders gestegen (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

3. Extern kader

In dit hoofdstuk wordt een korte schets gegeven van het (wettelijk) kader waarin de Woonvisie wordt gepositioneerd. Daarbij wordt ingegaan op het rijks- provinciaal en regionaal beleid.

3.1. Rijksbeleid

Met de inwerkingtreding van de nota Ruimte op 27 februari 2007 heeft het rijk de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in een visie vastgelegd. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De regio Zuid-Oost Brabant is aangewezen als gebied voor bundeling van verstedelijking².

“Ruimte geven, bescherming bieden, een visie op de woningmarkt”³, met deze nota geeft voormalig minister Dekker van VROM een analyse van de woningmarkt. Veel meer bevat de visie niet. In de nota wordt uitgegaan van een ijzeren driehoek van het woonbeleid, te weten:

- bevorderen van voldoende woningen
- het garanderen van de minimale kwaliteit van woningen en woonomgeving (fysiek en sociaal)
- het borgen van de betaalbaarheid van woningen

De minister legt het accent op bouwen, bouwen, bouwen, zowel op uitleg locaties als op inbreidingslocaties⁴. Andere aspecten zijn meer aandacht voor energiebesparing, extra aandacht voor ouderenhuisvesting, duurzame locatieontwikkeling en flexibilisering van het aanbod.

Hoewel beleidsmatig ten opzichte van de vorige nota⁵ slechts geringe wijzigingen zijn waar te nemen is het wettelijk kader inmiddels aangescherpt.

Naast de invoering van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten wordt de Wet Ruimtelijke Ordening ingrijpend gewijzigd. Gelijktijdig zal de Grondexploitatiewet worden ingevoerd. Daarnaast is de invoering per 1-1-2007 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van invloed op het volkshuisvestingsbeleid. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de relevante wetgeving.

Ook op het gebied van financiering heeft het rijk nog steeds een grote invloed. Naast budgetten voor grote stedenproblematiek⁶ heeft de discussie over de modernisering van het Huurbeleid⁷ en behoud hypotheek aftrek gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt. Daarnaast moet de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en het beschikbaar stellen van een budget van € 40 mln. voor de Starterslening een impuls geven aan de toegankelijkheid van de koopmarkt.

Van groot belang voor de lokale volkshuisvesting is de eind 2005 verschenen visie op hoofdlijnen inzake toekomst van woningcorporaties. Kern van de beleidsvisie vormt een nieuw arrangement tussen overheid en woningcorporaties. Het bieden van meer ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap voor woningcorporaties moet gepaard gaan met het wegnemen van vertragende factoren ten aanzien van de prestaties van corporaties. Deze prestaties moeten worden vastgelegd in overeenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties. Bij de ontwikkeling van haar meerjarige investerings- en prestatievoorname zal de corporatie het gemeentelijk beleid (lees Woonvisie) in acht moeten nemen. Zij moet als het ware “een bod doen” uitgedrukt in investeringen en prestatie.

² Helmond maakt deel uit van het Economisch Kerngebied Zuid-oost Brabant, alsmede het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad en Helmond maakt deel uit van Brainport Eindhoven

³ Op 16 juni 2006 door het kabinet vastgesteld

⁴ Impuls voor stedelijke vernieuwing

⁵ De nota “Mensen, Wensen, Wonen, Wonen in de 21^e eeuw uit december 2000

⁶ Groten Stedenbeleid (GSB) en Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

⁷ Door de Eerste Kamer is op 5 december 2006 het voorstel tot modernisering controversieel verklaard

3.2. Provinciaal kader

In 2007 zal de miljoenste woning in de provincie Noord-Brabant worden opgeleverd. Daarmee is de woningvoorraad de afgelopen 15 jaar met 20 % gestegen.

Uit de bevolkingsprognose- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2005 blijkt dat de komende 25 jaar de bevolking zal groeien met 85.000 personen, terwijl de woningvoorraad verder groeit naar 1.155.645 woningen⁸. Deze prognose heeft eveneens als basis gediend voor de regionale woningbouwafspraken. Om de zeer forse bouwopgave daadwerkelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Brabant een actieprogramma woningbouw opgesteld⁹. Onderdeel van het tien-punten-programma vormt de task force “Wonen-Zorg-Plus” voor het versnellen van de bouw van zorgwoningen (daartoe is de brochure “Wonen + zorg en welzijn = een hele opgave opgesteld, met een berekening van de behoefte). Daarnaast stimuleert de provincie het betaalbaar bouwen (o.a. door de uitgave van de brochure “Betaalbaar Bouwen in Brabant”).

Eind 2006 heeft de gemeente Helmond overeenstemming bereikt met de provincie over de ontwikkeling van 80 woningen in het kader van de regeling ruimte voor ruimte. Op basis van deze regeling wordt bebouwing in het buitengebied (intensieve veehouderij Brandevoort) gesloopt. De hieraan verbonden kosten worden gedekt door verkoop van ruimtekavels.

In het bestuursakkoord 2007 – 2011, vertrouwen in Brabant, van de provincie Noord Brabant spreekt het nieuwe college van Gedeputeerde Staten de ambitie uit door innovatie en diversiteit in woonvormen beter in te spelen in de woonwensen van de toekomst. Dit moet vorm gegeven worden door aanpasbaar bouwen, levensloop bestendig bouwen combinatie van wonen en werken en groepswoningen. Voorts worden experimenten met verschillende vormen van opdrachtgeverschap aangekondigd. De bouw van starters woningen en toepassing van domotica wordt gestimuleerd. Gemeenten zullen worden ondersteund bij het versterken van de sociale cohesie. In het kader van de ambitie bereikbaarheid zal de provincie de herontwikkeling van stedelijke kanaalzones stimuleren (waaronder de kanaalzone Helmond). De provincie streeft naar een netto woningbouwproductie van jaarlijks 10.000 woningen, waarvan 4.000 woningen voor starters in de komende 4 jaar.

3.3. Regionaal beleid

De gemeenten in Zuidoost-Brabant behoren tot het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE-gebied is één van de zeven plusregio's in het kader van de Wgr-plus (Wet Gemeenschappelijke Regeling), de zogenaamde stadsregio's. Deze zeven regio's onderscheiden zich van 'gewone' regio's, doordat zij gezien worden als de motoren van de nationale economie. Om hun potenties ten volle te kunnen benutten, hebben de stadsregio's extra wettelijke taken en bevoegdheden, die 'gewone' regio's niet hebben. Op een aantal beleidsterreinen is de regionale samenwerking dus wettelijk verplicht, namelijk voor ruimtelijke ordening, wonen, verkeer en vervoer, economische ontwikkeling en milieu.

In 2004 hebben de gemeenten in het SRE gezamenlijk de Regionale Woonvisie: samen wonen in 7 ambities, ontwikkeld. Twee van de ambities zijn het samenstellen van een regionaal woningbouwprogramma en de samenwerking tussen alle partijen. Om de samenwerking tussen alle partijen die betrokken zijn bij het wonen in het SRE-gebied vorm te geven is het Regionale Platform Wonen opgericht. Dit regionale platform heeft besloten de samenwerking tussen de woningmarktpartijen vast te leggen in een Regionaal Convenant Wonen, met als doel het verbeteren van de woningmarkt. In dat Convenant zijn onder andere afspraken over de woningbouwproductie, de kernvoorraad, een transparant aanbod van woonruimte, de woonkwaliteit, wonen, zorg en welzijn en de communicatie opgenomen. Op 25 januari 2007 hebben alle partijen dit convenant ondertekend.

⁸ Voor de gemeente Helmond is voorzien in een bevolkingsgroei naar 97.800 inwoners bij een woningvoorraad van 45.955 woningen in 2030

⁹ Dit actieprogramma bestaat uit 10 actie punten, waaronder het versnellen van procedures, monitoren van woningbouwontwikkelingen en proefproject bouwen voor specifieke groepen in kleine kernen.

Een andere ambitie betreft het samenstellen van het regionale woningbouwprogramma. Dit programma kent een minimum en een maximumvariant. De minimumvariant is gebaseerd op de eind 2004 met de rijksoverheid en de provincie gemaakte woningbouwafspraken. In deze woningbouwafspraken is vermeld dat het SRE 15.735 woningen dient te realiseren in de periode 2005 tot 2010 om het woningtekort tot 1,5% terug te dringen. Het SRE heeft in deze afspraken een hogere ambitie neergelegd, en wel voor 23.820 woningen. Daarnaast biedt het SRE in het Regionale Woningbouwprogramma de gemeenten de mogelijkheid om meer te bouwen tot een maximum van 30.847 woningen. Dit hoger aantal is gebaseerd op de programma's en bouwcapaciteit van de individuele gemeenten binnen het SRE.

Helmond is ook betrokken bij de bestuurlijke samenwerking stedelijk gebied Eindhoven (BOR). De randgemeenten in dit stedelijke gebied hebben in het BOR-convenant vastgelegd dat zij in de periode 2010-2030 10.000 woningen voor de Eindhovense behoefte zullen realiseren, inclusief een vastgesteld aandeel in de sociale sector. Hoewel Helmond nauw verbonden is met de rest van het stedelijke gebied, kan Helmond geen enkele bijdrage leveren aan de oplossing van de Eindhovense problemen. Helmond zal zelf op termijn ruimtelijke problemen gaan kennen. De oplossing daarvoor zoekt Helmond in zuidelijke richting buiten de stedelijke regio.

4. Analyse woningmarkt

4.1. Analyse van de landelijke woningmarkt

- Na een top van circa 160.000 gerealiseerde woningen in 1973 nam de bouwproductie af tot jaarlijks 60-65.000 woningen in de jaren 2003, 2004 en 2005. Deze productie was te gering om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. In het landelijke Woningbehoefte-onderzoek WBO 2002 bleek het kwantitatieve tekort aan woningen circa 2,5% te bedragen.
- Daarnaast bleken ook in kwalitatief opzicht problemen op de Nederlandse woningmarkt te zijn ontstaan. Vraag en aanbod sluiten de afgelopen jaren niet goed meer op elkaar aan. De doorstroming van huur naar koop en van goedkoop naar duur stagneert. Overal wordt gezocht naar middelen om deze markt weer los te trekken. DE oplossing is echter nog steeds niet gevonden.
- Als oorzaken voor deze kwalitatieve problematiek op de woningmarkt kunnen genoemd:
- De sterk gewijzigde vraag: als gevolg van de individualisering van de samenleving, de sterke economische groei in de jaren negentig en de vergrijzing worden andere eisen gesteld aan de woning.
- Het niet flexibele aanbod ten opzichte van een veranderlijke vraag: de woningmarkt is een voorraadmarkt. Deze wordt voor het overgrote deel bepaald door de bestaande voorraad. De toevoeging is slechts zeer beperkt in relatie tot deze bestaande voorraad. Woningen worden gebouwd voor een langere periode (vaak 50 jaar of zelfs langer).
- Ook de nieuwbouw kan niet van het ene op het andere moment compleet gewijzigd worden. Bouwplannen kennen een lange voorbereidingstijd, vooral als gevolg van de tijd die nodig om de plannen te ontwikkelen en de procedures en regelgeving (hoewel deze laatste reeds sterk vereenvoudigd is, of zal worden) te doorlopen.
- De werking van de woningmarkt wordt beïnvloed door externe zaken, zoals de economische situatie, de situatie op de arbeidsmarkt, inkomensontwikkelingen, fiscaal beleid, milieu, veiligheid en vanzelfsprekend ook het ruimtelijke beleid

De hoge huurverhogingen in de jaren negentig (gemiddeld met circa 5% per jaar), de zeer lage hypotheekrente en de stijgende inkomens hebben ertoe geleid dat de vraag naar koopwoningen de afgelopen decennia sterk is toegenomen. De woningproductie en de verkoop van bestaande huurwoningen konden deze groei niet bijbenen. Gevolg: sterke stijging van de prijzen van bestaande koopwoningen en vervolgens ook van nieuwbouwwoningen. In dezelfde periode werden de rijkssubsidies afgeschaft. Vanaf het begin van deze eeuw stagneerde de economische groei en werd het voor velen onmogelijk nog een dure koopwoning te bemachtigen. In dezelfde periode is de druk op de huurvoorraad daardoor sterk toegenomen. Immers na de sterke huurverhogingen van begin jaren negentig volgden jaren met inflatievolgende huurverhogingen. De rijksoverheid is van mening dat in relatie tot de omvang van de doelgroep van beleid er in Nederland meer dan voldoende betaalbare woningen zijn. Toch zijn de wachtlijsten voor huurwoningen enorm toegenomen. Het betreft met name woon-wenskandidaten, die niet kunnen doorstromen naar de koopsector, terwijl bovendien een groot deel van de betaalbare voorraad bewoond wordt door huishoudens die niet tot de doelgroep horen.

4.2. Analyse woningmarkt op provinciaal niveau

Ook op provinciaal niveau kan geconstateerd worden dat de woningbouwproductie sterk afgenomen is. In 2003 bereikte de groei van de Brabantse woningvoorraad zijn dieptepunt met 5.600 woningen. Daarna nam de voorraad weer toe met 8.500 woningen in 2004 en circa 9.000 woningen in 2006 (11.000 nieuwbouw en 2.000 sloop). De groei heeft zich met name in de lan-

delijke gemeenten voorgedaan. In 2007 zullen naar verwachting 12.000 nieuwe woningen worden gebouwd.

De afgelopen jaren is het aandeel appartementen in de Brabantse nieuwbouw gestaag opgelopen, van 25% aan het begin van deze eeuw tot 30 a 40% de afgelopen jaren. De provincie constateert echter dat zich tekenen van verzadiging aandienen. Van de gerealiseerde nieuwbouw is 62% een eengezinswoning en 38% een meergezinswoning. Het aandeel meergezinswoningen in de totale woningvoorraad is daardoor licht toegenomen van 14% in 1980 naar 16% in 2005. Het aandeel van de huursector in de productie is toegenomen van 16% enkele jaren terug naar bijna 30% in 2006. Toch blijkt het aandeel koopwoningen in de totale provinciale woningvoorraad te zijn toegenomen van 48% in 1980 tot ruim 60% in 2005. Gezien de samenstelling van de afgegeven bouwvergunningen wordt verwacht dat dit aandeel verder zal oplopen.

4.3. Analyse woningmarkt op regionaal niveau

Uit de woningbouwafspraken met de rijksoverheid, maar ook in regionale afspraken is vastgelegd, dat de totale SRE-regio circa 5.000 woningen per jaar zou realiseren. In 2005 is dit aantal bij lange na niet gehaald. De productie bedroeg slechts 2.300 woningen. In 2006 zijn er meer woningen gerealiseerd maar is het streefcijfer van 5.000 wederom niet gehaald.

Uit de monitor 2006¹⁰ blijkt verder het volgende:

- De sterke groei van het aantal inwoners in het begin van deze eeuw is nagenoeg tot stilstand gekomen. Inmiddels kent het SRE een negatief migratiesaldo met overig Nederland. De groei heeft met name in Eindhoven, Helmond en Best plaatsgevonden.
- Verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal toenemen als gevolg van verdergaande individualisering.
- De doelgroep van beleid is de afgelopen jaren toegenomen van 103.000 in 2003-2004 tot 114.000 in 2005-2006.
- In de periode 1995-2006 is de woningvoorraad met 33.200 toegenomen tot 300.263 woningen. Vóór 2000 was de groei sterker dan na 2000. Het aandeel koopwoningen is toegenomen van 53% naar 61% en ligt daarmee op hetzelfde niveau als voor de totale provincie.
- 25% van de woningproductie in deze periode was een meergezinswoning.
- Van de nieuw gebouwde woningen was, overeenkomstig de planning, ongeveer een derde deel een huurwoning.
- In totaal zijn er bijna 500 woningen gesloopt in de regio, met name in Eindhoven en Helmond. Dat is ongeveer een zesde deel van het totale sloopprogramma in de periode 2005 tot 2010.
- De zorgwoningen zijn vooral in het stedelijk gebied gebouwd, daar was overeenkomstig het programma ongeveer een derde deel een zorgwoning.
- In totaal zijn er ruim 600 starterswoningen gebouwd. Bestaande uit circa 500 huurwoningen tot 510 euro per maand en circa 100 koopwoningen tot 156.000 euro.

4.4. Analyse woningmarkt Helmond

De hiervoor bij de analyses van de woningmarkt op alle niveaus geschetste problematiek heeft zich ook in Helmond voorgedaan. De woningproductie nam af tot circa 290 woningen in 2004 en 370 woningen in het jaar 2005. Er was nauwelijks doorstroming, waardoor de druk op de markt voor huurwoningen fors opliep. De beide systemen van de Helmondse corporaties registreerden op een gegeven moment circa 7.000 woningzoekenden. Het overgrote deel betrof een kwalitatieve vraag. Slechts een beperkt aantal betrof echte starters op de woningmarkt. In het jaar 2006 is de bouwproductie weer aangetrokken tot circa 800. Voor het jaar 2007 wordt een kleine dip verwacht met circa 700 woningen, waarna de productie weer verder aantrekt.

¹⁰ SRE monitor wonen 2006: Regionaal wonen in beeld (juni 2006)

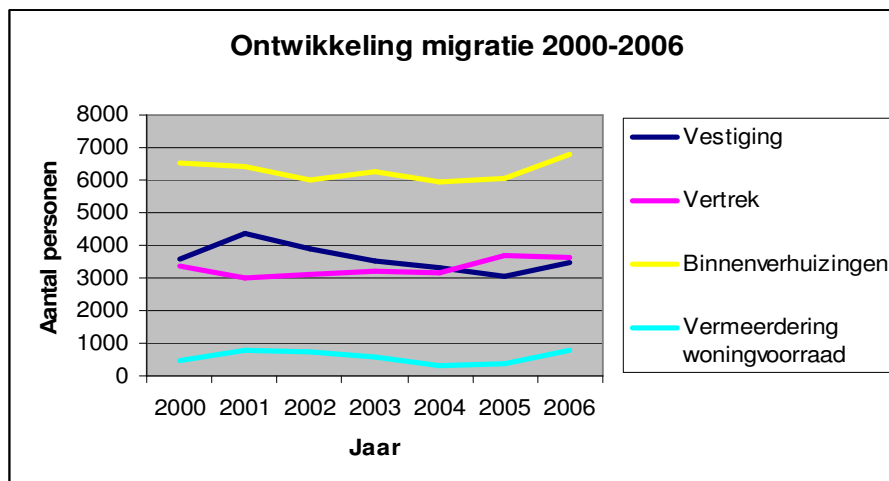
In deze paragraaf zal allereerst ingegaan worden op de omvang en samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad en economische ontwikkelingen. Vervolgens zullen de resultaten besproken worden van een analyse van cijfers van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars).

4.4.1. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Het inwoneraantal van de gemeente Helmond is de afgelopen 30 jaar fors toegenomen van nog geen 60.000 in het jaar 1976 bij aanvang van de groeistadperiode tot circa 86.000 inwoners per 1 januari 2007. Deze groei werd veroorzaakt door de forse woningproductie die Helmond met name tussen 1980 en 2000 heeft gekend. Deze productie had een groot positief migratiesaldo van vooral jonge huishoudens tot gevolg. Indirect gevolg was vervolgens dat deze jonge huishoudens bijdroegen aan een verhoging van het aantal geboorten.

Jarenlang is Helmond fors in inwoneraantal gegroeid. Vooral als gevolg van de lage woningbouwproductie van de afgelopen jaren is deze groei echter sterk afgenomen. In het jaar 2005 heeft dit zelfs geleid tot een daling van het aantal inwoners. Dit had overigens ook te maken met de sluiting van het Asielzoekerscentrum. De afgelopen jaren is echter gebleken dat het aantal vestigingen is afgenomen en het aantal vertrekkers groter is geworden, zodat er vanaf 2004 zelfs een negatief migratiesaldo is ontstaan. In 2006 kan een voorzichtig herstel van het aantal vestigingen geconstateerd worden. In dat jaar werden weer circa 800 woningen opgeleverd. Ook het aantal binnenverhuizingen is in 2006 weer aangetrokken.

Grafiek 1. Ontwikkeling migratie



Landelijk is een afname van het aantal jongeren en een toename van het aantal ouderen te zien. Als gevolg van de sterke groei van het aantal jongere huishoudens in Helmond zal de vergrijzing zich hier aanmerkelijk later voordoen. Voorlopig blijft Helmond een relatief jonge bevolking kennen, zoals nog in paragraaf 4.5.1. zal blijken.

Wat betreft de samenstelling van de huishoudens zijn er ook de nodige wijzigingen zichtbaar. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de individualisering, meer scheidingen en minder huwelijken, leiden tot andere gezinssituaties. In 1977 bleek 16% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden te zijn. In 2006 is het aandeel van deze categorie huishoudens gegroeid tot ruim een kwart. Hiermee is het aantal alleenstaanden gestegen van ruim 3.000 naar ruim 9.500, een verdriedubbeling!. Ook het aandeel tweepersoonshuishoudens is gestegen (van 22 naar 33%). Anno 2006 is 60% van alle huishoudens in Helmond een 1- of 2-persoonshuishouden en 40% een huishouden met kind(eren). Zie verder Bijlage 2 grafiek 1.

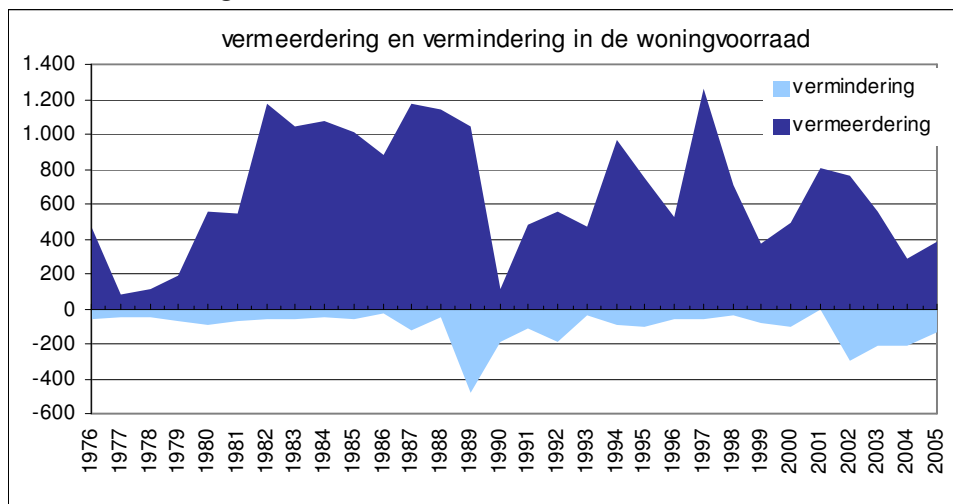
Niet alle huishoudens wonen in zelfstandige woningen. In 2006 woonden 34.830 huishoudens in een woning en 1.239 personen woonden in zogenoemde niet-woningen, waarbij gedacht moet worden aan verzorgings- en verpleeghuizen, woonwagens en kamergewijze verhuur.

Sinds 1976 is de woningbezetting gedaald van gemiddeld 3,14 naar 2,42 personen per woning (Bijlage 2 grafiek 3).

4.4.2. Ontwikkeling woningvoorraad

In de afgelopen dertig jaar is de woningvoorraad verdubbeld. In 1976 stonden er in Helmond 18.221 woningen, in 2006 telt de voorraad 36.116 woningen (Bijlage 3 grafiek 2). Naast woningtoevoegingen worden er ook woningen aan de voorraad onttrokken, deels door onvoorziene gebeurtenissen, zoals brand, verbouw, onbewoonbaarverklaring, verandering van bestemming, en deels door beleidsmatige beslissingen (geplande sloop). Nieuwbouw en sloop hebben een grillig verloop zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

Grafiek 2. Woningvoorraad



Bron: Een

terugblik naar het verleden: 30 jaar wonen in beeld (gem. Helmond 2006)

Als gevolg van de grote nieuwbouwproductie, doch ook door verkoop van huurwoningen, sloop is de verhouding huur – koop fors veranderd. In 1980 was nog 70% van de Helmondse woningvoorraad een huurwoning. Inmiddels is dit op dit moment nog maar 48% (Bijlage 3 grafiek 3). Bevordering van het eigen woningbezit is een belangrijk uitgangspunt van zowel de rijksoverheid als ook van de gemeente Helmond.

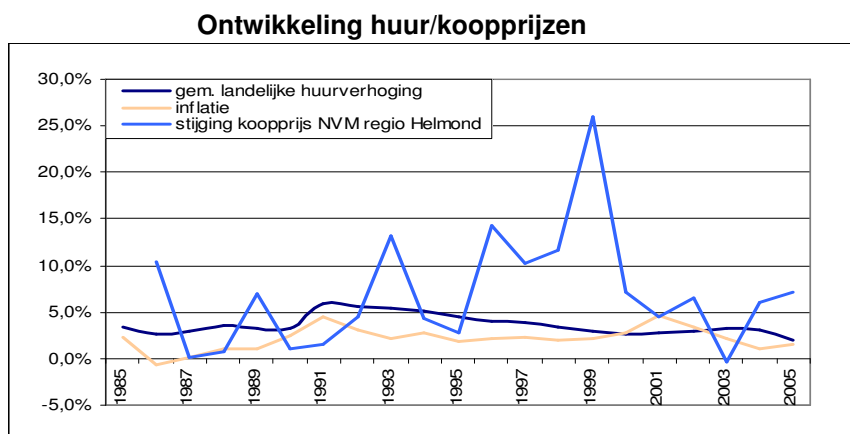
Kon in de verhouding huur – koop een duidelijke verandering geconstateerd worden de afgelopen jaren, de verhouding eengezins – meergezinswoningen is in dezelfde periode nauwelijks gewijzigd. Het aandeel meergezinswoningen blijft schommelen tussen de 19 en 22%, zoals blijkt uit Bijlage 3 grafiek 4. Landelijk ligt dit percentage in 2006 op 32%.

Het merendeel van de koopsector (circa 75%) bestaat uit grote eengezinswoningen in het middeldure en dure segment. De variatie in de huursector is groter zowel qua grootte als qua prijs. De grootste groep (circa 35%) bestaat uit grote, middeldure eengezinswoningen, zo blijkt uit Bijlage 3 grafiek 5.

De gemiddelde grootte van de Helmondse woning bedraagt 347 m³. De grootte varieert naar bouwperiode. De grootste woningen (gemiddeld 474 m³) zijn gerealiseerd na de eeuwwisseling, gevolgd door de periodes vóór 1950 en tussen 1990 en 2000 (gemiddeld 368 m³). De Helmondse woningen kennen een gemiddelde OZB-waarde van ruim €190.000,-. Woningen gerealiseerd na de eeuwwisseling kennen gemiddeld met €290.000,- de hoogste OZB-waarde, terwijl de periode 1980-1990 woningen heeft opgeleverd met gemiddeld de laagste OZB-waarde (gemiddeld €167.000,-).

De ontwikkeling van de huur- en kooprijzen in Helmond heeft zich de afgelopen decennia op soortgelijke wijze ontwikkeld als landelijk. De huurprijzen zijn aanvankelijk in de jaren negentig van de vorige eeuw fors gestegen met gemiddeld circa 5% per jaar en na de eeuwwisseling gematigd gestegen ongeveer conform het inflatiepercentage. De kooprijzen zijn daarentegen met sprongen gestegen. Als gevolg daarvan is er een grote kloof ontstaan tussen huren en kopen. De stap om van een huurwoning naar een koopwoning te gaan, is tegenwoordig niet meer zo vanzelfsprekend als gevolg van deze kloof.

Grafiek 3. Ontwikkeling huur/kooprijzen



Meer dan de helft van de Helmondse woningvoorraad (55%) is gebouwd na 1980, ofwel vanaf de start van de groeistadperiode. Circa 25% is gerealiseerd in de tachtiger jaren, circa 20% in de negentiger jaren en bijna 10% vanaf de eeuwwisseling (Bijlage 3 grafiek 6).

Op 1 januari 2007 stond bijna 2,9% van de Helmondse woningvoorraad leeg (Bijlage 3 grafiek 7). Dit is deze eeuw tot dusverre het hoogste leegstandscijfer. Het betrof 840 bestaande woningen en 220 nieuwbouwwoningen. Vanaf het jaar 2005 is er sprake van een toename van de leegstand. Enerzijds is een hoger leegstandscijfer een indicatie voor een minder gespannen woningmarkt. Anderzijds dient het cijfer voor 2007 enigszins genuanceerd te worden. Bijna 45% van de nieuwbouwproductie in het jaar 2006 is het laatste kwartaal opgeleverd. Nieuwbouw levert een aantal verhuisbewegingen op, die in het geval van 2006 op 1 januari nog niet waren afgerond. Dit blijkt ook uit het feit dat eenzelfde percentage van de leegstaande woningen (ook bijna 45%) korter dan 3 maanden leegstaat.

4.4.3. Economische ontwikkeling

Ook de inkomensontwikkeling, de economische ontwikkeling en het consumentenvertrouwen zijn van groot belang voor de ontwikkeling van de vraag op de woningmarkt. Na de stagnatie van de economische groei in de eerste jaren van deze eeuw zijn de vooruitzichten weer positief. Zowel cijfers over het consumentenvertrouwen, als specifiek voor Helmond over het aantal arbeidsplaatsen en het aantal werkelozen vormen indicaties voor deze positieve ontwikkeling. Zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek dat het consumentenvertrouwen landelijk in het voorjaar van 2006 positief in geworden, na vijf jaren negatief te zijn geweest. Het consumentenvertrouwen over de koopwoningmarkt is minder sterkt toegenomen¹¹ (Bijlage 4 grafiek 8).

De Nederlandse economie is in het vierde kwartaal van 2006 met 2,7 procent gegroeid ten opzichte van een jaar eerder, zo blijkt uit cijfers van het CBS. De economische groei over 2006 bedroeg 2,9 %. In het vierde kwartaal trokken zowel de uitvoer als de investeringen verder aan.

¹¹ VROM Koopwoningen index (2006). CentERdata, Universiteit van Tilburg

De consumptie van huishoudens groeide echter iets langzamer dan in de eerste drie kwartalen van 2006. De economische vooruitzichten zijn volgens het Centraal Plan Bureau voor 2007 en 2008 gunstig, met een groeitempo van 2,75% in beide jaren. De spanningen in de economie lopen verder op, wat vooral voelbaar is op de arbeidsmarkt. De werkloosheid neemt af, tot 4% van de beroepsbevolking in 2008. Als gevolg hiervan ontstaat enige opwaartse druk op de contractloonstijging. Het aantal arbeidsplaatsen in Helmond is na een forse daling in 2004 naar circa 34.700 in het jaar 2005 weer enigszins hersteld naar 35.000 arbeidsplaatsen¹² (Bijlage 4 grafiek 9). Ook blijkt het werkloosheidspercentage, dat in de eerste vijf jaar van deze eeuw fors was gestegen van 9,0% in 2001 tot 14,8% in 2005, per 1 januari 2006 weer iets te zijn afgenomen tot 14,2%¹³ (Bijlage 4 grafiek 10). Het aantal uitkeringsgerechtigden is de afgelopen jaren gedaald (zie Bijlage 4, grafiek 11). Tenslotte ontwikkelt het gemiddeld besteedbare inkomen per huishouden in Helmond zich steeds meer in positieve zin. Uit het regionaal inkomensonderzoek (RIO) 2002 van het CBS blijkt dat dit inkomen in 2002 € 28.600,- bedroeg. Voor heel Nederland was dit € 31.300,-. Daarmee is Helmond op de ranglijst van Nederlandse gemeenten ten opzichte van het jaar 2000 geklommen van plaats 444 naar plaats 414. In de groep van 61 gemeenten met meer dan 50.000 inwoners bevindt Helmond zich op plaats 29 (in 2000 nog 39). Binnen Noord-Brabant volgt Helmond Den Bosch en Breda op de voet en laat Eindhoven en Tilburg ruim achter zich. Een belangrijke economische factor op de woningmarkt is tot slot de ontwikkeling van (hypotheek-)rente. In bijlage 4, grafiek 12 is een overzicht gegeven van de ontwikkelingen over de periode tot eind 2004.

Vanaf 2006 is sprake van een geleidelijke stijging van de rente, waardoor voor een gemiddelde hypotheek met een rentevast periode ca. 5 % rente moet worden betaald.

4.4.4. Aandachtsgroep van beleid

De aandachtsgroep van beleid wordt gevormd door de huishoudens die in aanmerking komen voor de huurtoeslag. Het betreft de volgende inkomensgrenzen:

- Alleenstaand <65 jaar € 20.300,-
- Alleenstaand 65 jr. e.o. € 18.250,-
- Meerpersoons h.h. <65 jr. € 27.575,-
- Meerpersoons h.h. 65 jr e.o. € 24.275,-

Op basis van het regionale Woningbehoefte Onderzoek kan de omvang van de Helmondse aandachtsgroep grofweg ingeschat worden op 11.800. In de actualisering van de Nota Wonen werd in 2004 de aandachtsgroep eveneens op basis van het regionale Woningbehoefteonderzoek berekend. De aandachtsgroep werd toen ingeschat op 12.600. Aangezien het cijfers betreft die gebaseerd zijn op een steekproef kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de omvang van de doelgroep iets is afgenomen. Daarnaast is in 2005 als uitwerking op het convenant met de corporaties samen met de corporaties de aandachtsgroep berekend via een andere, niet helemaal met de zojuist vermelde berekeningen vergelijkbare methode.

Op basis van cijfers van het Regionale InkomensOnderzoek vertaald naar de situatie 1 januari 2005. Op peildatum 1 januari 2005 werd de aandachtsgroep van beleid ingeschat op 11.300¹⁴. Samen met de corporaties werd toen geconcludeerd dat deze uitkomsten geen aanleiding vormden voor aanpassing van de afspraken hieromtrent in het convenant (zie bijlage 5, grafiek 13). De nieuwe cijfers vormen eveneens geen aanleiding om de afspraken op dit moment te wijzigen.

¹² Statistisch Jaarboek 2006 gemeente Helmond (juni 2006)

¹³ Idem

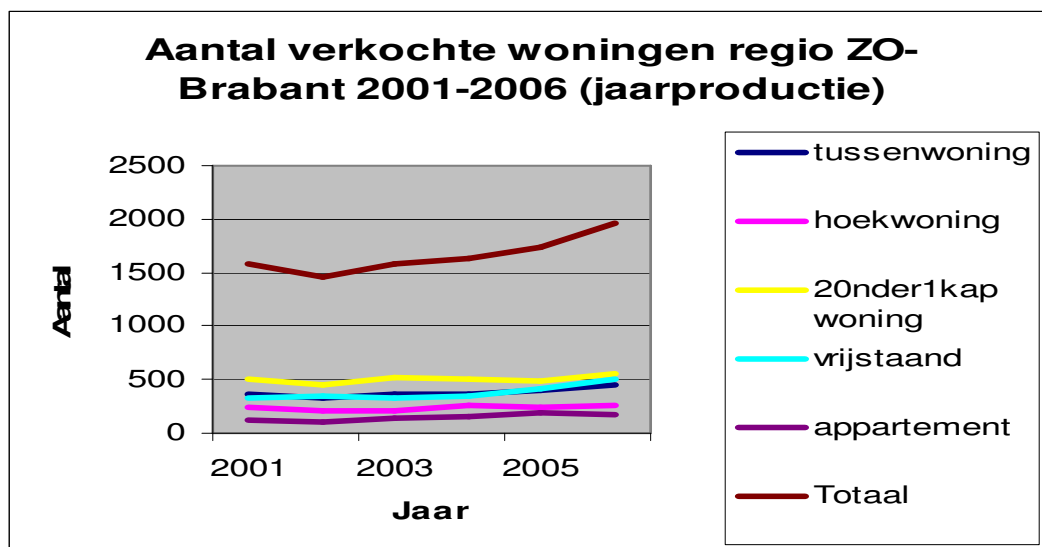
¹⁴ Omvangdoelgroep en omvang kernvoorraad nu en in 2015 (Helmond april 2006)

4.4.5. NVM-woningmarktcijfers

Per kwartaal presenteert de Nederlandse Vereniging voor makelaars woningmarktcijfers per regio. Helmond is daarbij ondergebracht in de NVM-regio Zuidoost-Brabant, samen met de Kempen en de Peel. De regio Eindhoven vormt een eigen regio.

Uit cijfers voor de regio Zuidoost-Brabant blijkt vanaf het jaar 2001 tot 2006 het aantal verkopen in deze regio met 25% toegenomen. In onderstaande grafiek is deze ontwikkeling weergegeven. Vooral de verkoop van vrijstaande woningen is vanaf 2001 tot 2006 met 52% gestegen. Ook de verkoop van de overige woningtypen is toegenomen, zij het minder spectaculair. Het aantal in de NVM-regio Zuidoost-Brabant verkochte appartementen is in de periode 2001-2006 met circa 40% gestegen tot 179 in 2006. In het jaar 2001 bedroeg het aandeel van de appartementen in het totale aantal verkopen circa 8%. Dit aandeel bedraagt in 2006 circa 9%. Zowel in absolute als in relatieve zin stijgt de verkoop van appartementen dus zeer geleidelijk.

Grafiek 4. Verkochte woningen



Bron: NVM-cijfers voor de regio zo Brabant

Na een stagnatie in de periode 2002 tot 2004 is de gemiddelde transactieprijs de laatste twee jaar weer fors gestegen. De stijging betreft met name de 20nder1 kap en vrijstaande woningen en de appartementen. De hoek- en tussenwoningen zijn wat goedkoper geworden, zo blijkt uit Bijlage 6 grafiek 14.

De NVM geeft ook een "marktstemmingsindicator". Het betreft de totale omzet, ofwel de som van de prijzen van de verkochte woningen. Zoals te zien is in Bijlage 6 grafiek 15 geeft deze een grillig patroon weer. De indicator schommelt wat tussen 2001 en 2004. Daarna volgt een forse toename in 2006. Deze vormt een indicatie voor het weer aantrekken van de koopmarkt.

Ook de omloopsnelheid is een belangrijke indicator voor de stemming op de woningmarkt. De omloopsnelheid is het aantal dagen dat een woning te koop staat. Uit Bijlage 6 grafiek 16 blijkt dat landelijk vanaf 2003 wat betreft de eengezinswoningen een toename te zien is van 65 dagen in 2003 tot circa 80 in 2005. De omloopsnelheid van de Helmondse eengezinswoningen lag aanvankelijk met 83 dagen een stuk boven het landelijke cijfer, maar ligt vanaf 2005 dicht bij het landelijke niveau. De omloopsnelheid van meergezinswoningen ligt landelijk op een lager niveau dan die van eengezinswoningen en lag in 2003 op 51 dagen. Nadat het cijfer tot 2005 iets was toegenomen, is het in het 1^e deel van 2006 weer licht afgenomen. In Helmond heeft dit cijfer een totaal andere ontwikkeling doorgemaakt. In het jaar 2003 lag het cijfer iets boven het landelijke gemiddelde. In 2004 volgde een forse verhoging tot 113 dagen en zelfs 125 dagen in 2005. In de 1^e helft van 2006 is de omloopsnelheid weer sterk gedaald en ligt met 66 dagen op

hetzelfde niveau als het gemiddelde voor Nederland. Algemeen kan gesteld worden dat de gemiddelde verkooptijd voor appartementen dus korter is dan die voor grondgebonden woningen. Dit neemt niet weg dat sommige complexen minder snel verkopen dan andere. Grafiek 16 in de bijlage 6 geeft hiervan een beeld.

Een zeer goed bewijs dat de koopsector moeilijk bereikbaar is geworden voor grote groepen huishoudens, kan eveneens afgeleid worden uit de WoningMarktRapportage van de NVM van het 1^e halfjaar 2006. In deze rapportage wordt het percentage woningen uit het te koop staande aanbod weergegeven, dat bereikbaar is voor starters. De NVM definieert starters als éénverdieners met een bruto inkomen van maximaal € 25.800,- en tweeverdieners met een inkomen van maximaal € 39.400,-. Op basis van de Nationale Hypotheek Garantie is bij een inkomen van € 25.800,- een maximale hypotheek mogelijk van €109.900, en bij een inkomen van € 39.400,- een hypotheek van € 167.500,-. Het aantal in Helmond bij de NVM te koop staande woningen bedroeg op 15 september 2006 612. Hiervan was geen enkele woning bereikbaar voor de éénverdiener-starter en 4,4% voor de tweeverdiener-starter. In Eindhoven bedragen deze percentages respectievelijk 0,2% en 11%, en landelijk 2,3% en 14%.

4.5. Trends en woningbehoefte

In deze paragraaf zal nader worden ingegaan aan op de te verwachten bevolkingsontwikkeling, veranderingen in de samenstelling van de bevolking en zal een beeld geschetst worden van de woningbehoefte.

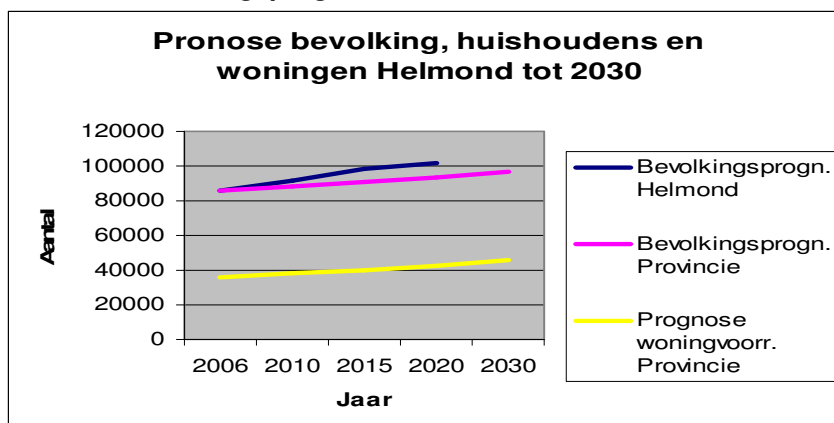
4.5.1. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Allereerst is het van belang de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in kaart te brengen.

De bronnen waaruit geput is zijn de bevolkingsprognose 2006-2021 van de afdeling Onderzoek en Statistiek¹⁵ en de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant: actualisering 2005¹⁶. Als gevolg van het gebruik van verschillende aannames met betrekking tot de migratie verschillen de uitkomsten van de prognoses.

In onderstaande grafiek is een beeld geschetst van de verschillende prognoses. Van de Helmondse en de provinciale prognose zijn bevolkingsprognoses beschikbaar, van de provinciale daarnaast nog een huishoudenprognoses.

Grafiek 5. Bevolkingsprognose



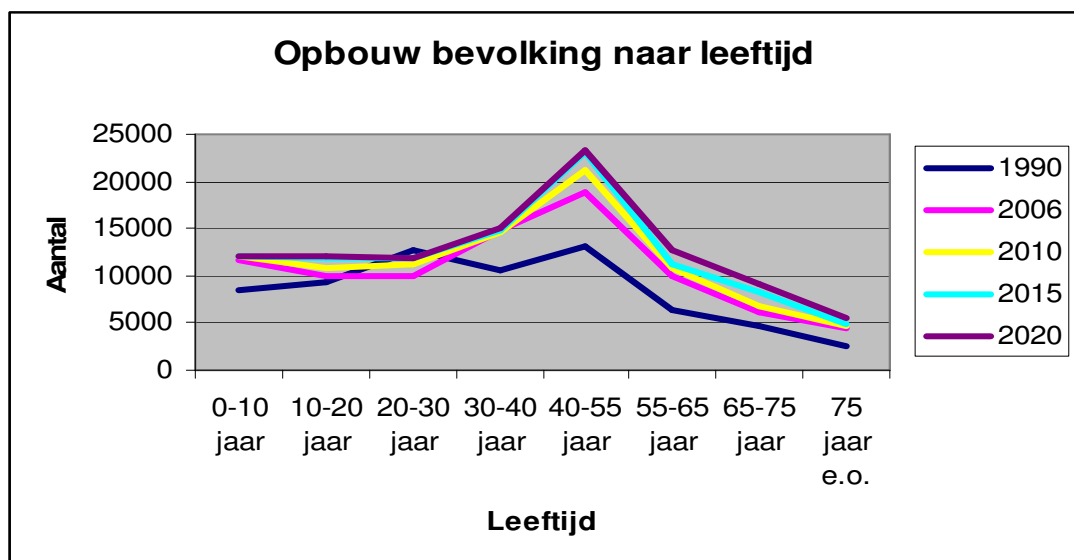
¹⁵ Bevolkingsprognose 2006-2021 (Gemeente Helmond mei 2006)

¹⁶ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2005, november 2005.

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de bevolkingsprognose van de gemeente Helmond in het jaar 2020 circa 9.000 personen hoger uitkomt dan de provincie. De Helmondse prognose gaat wat de migratie betreft uit van de woningbouwtaakstelling en rekent daar mensen naar toe. De provinciale prognose baseert haar migratiecomponent op migratiegegevens over de afgelopen jaren. Met name in de afgelopen jaren is de migratie van deze regio met daarbuiten gelegen gebieden tot stilstand gekomen. Helmond kent zelfs de afgelopen twee jaar een negatief migratiesaldo. In 2005 kende Helmond een negatief saldo met alle onderscheiden gebieden. In het jaar 2006 is weer een positief saldo ontstaan met de rest van het SRE-gebied (zie Bijlage 7, grafiek 17 en 18). De gemeente Helmond berekent geen huishoudenprognoses. De provincie berekent prognoses voor de woningvoorraad. Uitgaande van de behoefteprognose van de provincie, waarop ook de woningbouwafspraken zijn gebaseerd zal de woningvoorraad in Helmond toenemen van ruim 36.000 in het jaar 2006 tot bijna 46.000 in 2030, een toename dus van circa 10.000 woningen in 24 jaar. Wat niet uit bovenstaande grafiek blijkt, maar wel uit de onderliggende cijfers geconcludeerd kan worden, is dat vanaf 2020 de groei fors wordt afgeremd. Enkele jaren na 2030 zal volgens de prognoses voor Helmond de maximale woningbehoefte bereikt worden, waarna langzaam een daling zal intreden. Op basis van de provinciale prognoses is voor Helmond voor de periode 2005-2010 een taakstelling afgesproken van 3.750 (inclusief 750 sloop/vervangende nieuwbouw) woningen, en voor de periode 2020-2015 2.820 woningen.

Zoals uit bovenstaande grafiek reeds in gebleken, verwacht Helmond de komende jaren verder te groeien tot ruim 100.000 inwoners rond het jaar 2020. Wat de leeftijdsopbouw betreft tonen landelijke bevolkingsprognoses een afname van de groep jongeren en een toename van de ouderen. Uit onderstaande grafiek, die een beeld geeft van de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in Helmond, blijkt dat in Helmond deze “ontgroening” en vergrijzing voorlopig nog niet plaats zal vinden. In absolute zin nemen alle leeftijdscategorieën toe en in relatieve zin is er maar in beperkte mate sprake van verschuiving van de ene naar de andere leeftijdscategorie.

Grafiek 6. Opbouw bevolking



Bron: Statistiek van de gemeente Helmond 1989 en Bevolkingsprognose 2006-2021

Wat wel naar alle waarschijnlijkheid ook in Helmond zal plaatsvinden, zijn trends die gesignaleerd zijn in het meest recente woningbehoefteonderzoek dat op gezette tijden door het ministerie van VROM wordt geïnitieerd. Het meest recente heeft plaatsgevonden in 2006 en onlangs zijn de eerste resultaten gepresenteerd¹⁷. Deze resultaten zullen samen met analyses van de lokale woningmarkt bouwstenen vormen voor de kwalitatieve invulling van de Helmondse

¹⁷ Wonen op een rijtje: de resultaten van het Woononderzoek Nederland (RIGO Research en Advies BV februari 2007)

woonvisie. Kort samengevat zijn hier de belangrijkste conclusies, die van grote invloed zijn op de samenstelling van de woningvoorraad vermeld. Voor een iets uitgebreidere samenvatting kan verwezen worden naar Bijlage 8.

- ▶ De Nederlandse bevolking neemt in aantal nauwelijks meer toe. Het aantal huishoudens neemt wel nog toe en er treedt een verschuiving op naar kleiner huishoudens, als gevolg van de individualisering van onze samenleving.
- ▶ Door de economische groei en een sterk verbeterde inkomenspositie worden koopwoningen steeds meer waard. Jongeren (<25 jaar), alleenstaanden en 65 plussers hebben zich de afgelopen jaren relatief vaak gericht op de huursector. Kleine huishoudens zijn relatief sterk georiënteerd op meergezinswoningen.
- ▶ In de periode 1994 – 2006 is het aandeel koopwoningen landelijk toegenomen van 48% naar 56%. Het aandeel meergezinswoningen is licht toegenomen tot circa 32% in het jaar 2006. Zowel van meergezins- als van eengezinswoningen is het gemiddelde woonoppervlak toegenomen.
- ▶ De dynamiek op de woningmarkt is afgenomen, er wordt minder verhuisd.
- ▶ Belangrijkste motieven om te verhuizen zijn motieven die verband houden met de woning en motieven die betrekking hebben op de huishoudensvorming (huwelijk, zelfstandig gaan wonen en scheiding).
- ▶ De kwalitatieve vraag is vooral geconcentreerd op de grondgebonden koopwoningen en op huurappartementen. De markt voor grondgebonden huurwoningen en koopappartementen is klein.
- ▶ In de huursector is de vraag vrijwel volledig gericht op de klasse €339-€520. In de koopsector is een tekort aan nagenoeg alle prijscategorieën.
- ▶ De meeste ouderen (55-plus) willen helemaal niet verhuizen, maar als ze dat toch willen dan wil tweederde van hen een nultredenwoning.

Een belangrijk deel van deze conclusies worden onderschreven door de provinciale prognose uit oktober 2005. Met name de minder sterke bevolkingsgroei en de wel sterkere groei van het aantal huishoudens zijn hierbij van belang. Voor de SRE-regio komt de provinciale prognose neer op een bruto-opgave van 19.200 woningen. De provincie zal echter uitgaan van het aantal van 23.820 woningen dat met de rijksoverheid, provincie, SRE, Eindhoven, Helmond en Veldhoven is afgesproken.

De provincie zegt nog steeds dat het meer bouwen in de stedelijke regio's past bij haar verstedelijkingsbeleid. Toch heeft de provincie de gemeenten in de landelijke regio de mogelijkheid geboden om te bouwen voor migratiesaldo-nul. Dit betekent een geringere instroom voor de steden. Voorwaarde hierbij is wel dat deze gemeenten wel hun eigen doelgroep van beleid dienen op te vangen.

Deze opstelling van de provincie kan voor Helmond als consequentie hebben, dat per saldo minder mensen vanuit de omliggende gemeenten naar Helmond verhuizen. In kwalitatieve zin zouden deze gemeenten dan vooral huishoudens met een lager inkomen, ofwel de doelgroep van beleid, beter kunnen opvangen.

Medio 2006 heeft het SRE het rapport "Wonen in Zuidoost-Brabant nu en straks" uitgebracht. Het betreft de resultaten van het woningmarktonderzoek SRE 2005-2006. In dit rapport wordt geconstateerd dat er voor de periode 2005-2015 veel meer gebouwd zal gaan worden (uitgaande van het door de regioraad vastgestelde regionale woningbouwprogramma: 39.300) dan er volgens de prognoses aan huishoudens bijkomen (18.000). Voor de extra woningen zijn extra huishoudens nodig van buiten de regio. In paragraaf 4.2 is reeds aangegeven dat de migratie van het SRE met de rest van Nederland en ook met het buitenland de laatste jaren negatief is geworden. De onderzoekers waarschuwen dan ook dat er grote kans is dat de woningbouw gaat stagneren en zich zal concentreren op de meest gemakkelijke locaties, die misschien niet de locaties zijn die we met zijn allen willen met dit beleid. Volgens de onderzoekers zal het nodig zijn de aandacht te concentreren op zaken als een zeer aantrekkelijk woningbouwprogramma en het aantrekken van extra werkgelegenheid. De onderzoekers waarschuwen voor problemen in de bestaande voorraad.

Verder blijkt in de regio de vraag naar naoorlogse woonmilieus kleiner te zijn dan het aanbod, terwijl de centrumplus-, groenstedelijke, centrum-dorps- en landelijke woonmilieus meer vraag kennen. De vraag naar koopwoningen is weer terug op het niveau van rond de eeuwwisseling (was in 2003 wat lager)

4.5.2. Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek 2005-2006 Helmond

De verhuiscapaciteit van de Helmonders is de afgelopen jaren constant gebleven. 22% van de doorstromers en 53% van de inwonenden wenst binnen 5 jaar te verhuizen. In totaal wenst een kleine 11.000 huishoudens te verhuizen binnen 5 jaar. Van deze huishoudens vraagt iets meer dan de helft een huurwoning en iets minder dan de helft een koopwoning. Door deze verhuizingen worden meer huurwoningen en minder koopwoningen vrijgemaakt, dan er gevraagd worden. Per saldo betekent dit een verhouding van 52% koop en 48% huur. Dit betekent een toename van de netto-vraag naar koopwoningen in vergelijking met het onderzoek van twee jaar geleden. Toen bleek deze verhouding nog precies omgekeerd te zijn.

80% van de netto-vraag naar huurwoningen is gericht op de prijsklasse tot aan de aftoppingsgrens voor 3- of meerpersoons huishoudens, 20% wenst een duurdere huurwoning. Driekwart van de netto-vraag naar koopwoningen ligt in de categorie € 186.000,- -

€ 320.000,- en 25% > € 320.000,-. Opmerkelijk is dat Woningbehoefteonderzoek aangeeft dat de vraag naar goedkope koopwoningen (< €186.000,-) aanzienlijk lager is dan het aantal woningen in deze prijsklasse, dat door verhuizing wordt vrijgemaakt. Het onderzoek van twee jaar geleden gaf voor deze prijsklasse een netto-vraag van 24%. Deze vraag is in het meest recente onderzoek volledig doorgeschoven naar de middeldure categorie. Wellicht dat het tot dusverre vrijwel ontbreken van aanbod in deze prijsklasse mede debet hieraan is. De economische groei en de daarmee gepaard gaande verbeterde inkomenspositie en het consumentenvertrouwen hebben er dus toe geleid dat de vraag naar koopwoningen weer is toegenomen en dat er een verschuiving naar de wat duurdere prijscategorieën heeft plaatsgevonden. Helmond wijkt daarmee niet af van de situatie op de landelijke markt, zoals hiervoor reeds is gebleken.

Wat betreft de verhouding eengezins-meergezins richt de vraag zich evenals in het onderzoek van twee jaar geleden volledig op meergezins-huurwoningen en eengezins-koopwoningen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijken ook de consequenties voor de woningbehoefte. Mensen blijven langer alleen wonen. Het betreft vaak starters of 1- en 2 persoons huishoudens. Deze zijn relatief vaak gericht op de huursector en dan vooral op de kleinere woningen.

De vraag in de huursector heeft zich in het onderzoek in de huursector voor 90% op woningen met maximaal 3 kamers (woonkamer plus 2 slaapkamers) gericht. 10% van de behoefte betreft woningen met 4 of meer kamers. De leeftijdscategorie 35-50 is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is de groep die relatief vaak een grote koopwoning betreft. In de koopsector is de vraag volledig geconcentreerd in grote koopwoningen met meer dan 4 kamers.

4.5.3. Analyse woningzoekenden huursector

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds de invoering van de twee systemen "Huren in Helmond" en het systeem "Volksbelang fors gestegen. Inmiddels ligt het aantal inschrijvingen bij Huren in Helmond ruim boven de 6.000. Werd verleden jaar nog vanuit diverse hoeken aangegeven dat Helmond een enorm tekort aan huurwoningen kende. Nu de nieuwe systemen ruim een jaar werkzaam zijn, blijkt het met dit tekort wel mee te vallen. Vrijkomende huurwoningen moeten diverse malen aangeboden worden voordat ze geaccepteerd worden. In het vierde kwartaal van 2006 hebben 1.529 aanbiedingen van woningen via Huren in Helmond geleid tot 211 verhuringen, ofwel elke woning is gemiddeld ruim 7 keer aangeboden¹⁸. Ook uit landelijk onderzoek¹⁹ in opdracht van het ministerie van Economische zaken en Aedes, vereniging van

¹⁸ Eerste uitgebreide managementsrapportage "Huren in Helmond" (15 maart 2007)

¹⁹ RIGO/OTB: Woonruimteverdeling opnieuw bekeken (december 2006)

woningcorporaties, blijkt dat veel woningzoekenden uit strategische overwegingen staan ingeschreven voor een huurwoning. Volgens dit onderzoek blijkt verder dat 20% van de woningzoekenden behoort tot de “selectieve zoekers”, die alleen willen verhuizen als ze echt iets beters tegenkomen. Ruim 10% kan gerekend worden tot de “snelzoekers”. Dezen moeten niet perse verhuizen, maar proberen hun kansen te vergroten door vaak te reageren. Tenslotte heeft 18% met spoed een woning nodig.

Aan het absolute aantal van ruim 6.000 woningzoekenden moet dan ook niet al te veel waarde gehecht worden. Wat wel zeer relevante informatie oplevert zijn de kwalitatieve aspecten van de vraag naar huurwoningen. Helaas zijn deze gegevens op dit moment niet beschikbaar. Wel zijn persoonskenmerken van de woningzoekenden bij “Huren in Helmond” beschikbaar.

In het systeem van Volksbelang staan 2.612 personen als woningzoekende geregistreerd. 1.685 woningzoekenden staan in beide systemen ingeschreven. Uit het systeem van Volksbelang kunnen wel kwalitatieve aspecten van de vraag herleid worden. In het kort zijn de volgende conclusies relevant:

- Maar liefst 81% van de woningzoekenden bij zowel Huren in Helmond als bij Volksbelang bestaat uit 1- en 2 persoonshuishoudens.
- Bijna een kwart van de woningzoekenden in beide systemen is 65 jaar of ouder, 10% is jonger dan 23 jaar bij Huren in Helmond en 5% bij Volksbelang.
- Bij Huren in Helmond heeft circa 80% een laag inkomen (<€27.175), 18% een middeninkomen (€27.176 tot €37.450) en 2% een hoog inkomen (>€37.450). Volksbelang kent iets andere inkomenscategorieën: 81% heeft een laag inkomen (<€28.000) 15% heeft een middeninkomen (€28.000 tot €42.000) en 4% een hoog inkomen (€42.000).
- Bij Huren in Helmond woont 28% op dit moment niet zelfstandig (op kamers, inwonend bij ouders of anderen). Deze woningzoekenden kunnen beschouwd worden als starter op de woningmarkt. Van Volksbelang zijn geen cijfers hierover beschikbaar.
- Ruim 80% is afkomstig uit Helmond, 10-15% uit de overige gemeenten van het SRE en 5-10% uit overig Nederland of buitenland.
- In het systeem van Huren in Helmond is bijna een kwart van alle woningzoekenden is afkomstig uit de Binnenstad. Ook uit Helmond-Noord (16%) en Helmond-Oost (14%) zijn veel woningzoekenden afkomstig.
- Bijna tweederde van de bij Volksbelang ingeschreven woningzoekenden wenst een woning in de Binnenstad, vooral in het Centrum, 47% in Helmond-Noord, 35% in 't Hout, 34% in Helmond-Oost en 19% in Rijpelberg. Hierbij zijn meerdere voorkeuren mogelijk waardoor de som meer is dan 100%.

Ruim 60% van de woningzoekenden in het systeem van Volksbelang wenst een eengezinswoning, ruim 15% een eengezinswoning voor senioren, ruim 45% een flat met lift, circa 20% een flat zonder lift, bijna 25 % een benedenwoning.

Voor meer informatie zie bijlage 9.

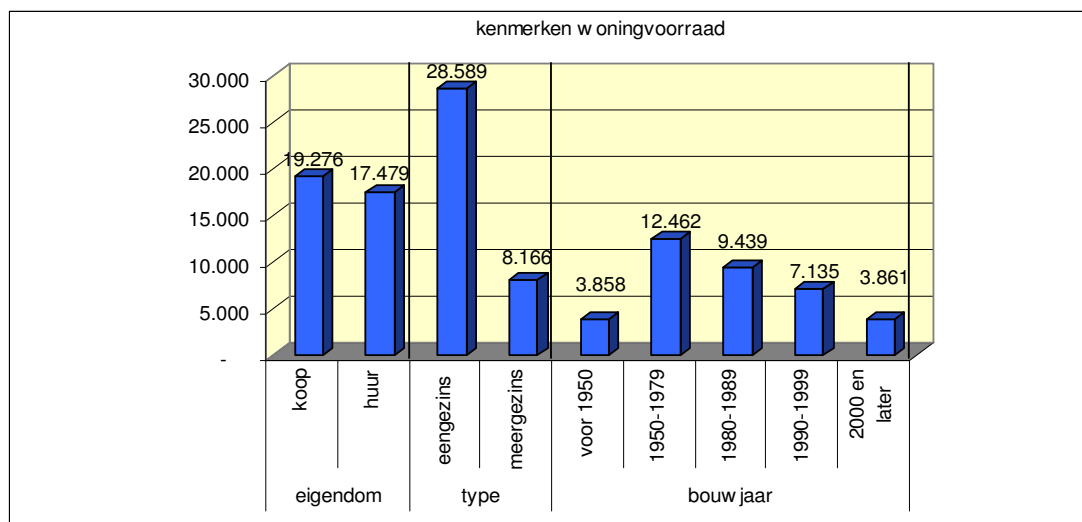
5. Goed Wonen

Goed Wonen voor iedereen. Wat onder goed wonen wordt verstaan is voor iedereen verschillend. Dé woonconsument bestaat niet. Is daarmee de conclusie gerechtvaardigd dat overheidssturing zinloos is? Geenszins, de algemene visie van de in Helmond op het gebied van wonen betrokken partijen is dat een ieder primair zelf verantwoordelijk is voor zijn of haar huisvestings-situatie. De overheid heeft echter nadrukkelijk een regiefunctie. De gemeente dient kaders te stellen en waar nodig te faciliteren.

Door gebruik te maken van instrumenten in het kader van planologisch beleid ²⁰, grondbeleid ²¹, planning en programmering woningbouw en samenwerking met marktpartijen en sociaal-maatschappelijke instellingen kan invulling worden gegeven aan de woningbehoefte, nu en in de toekomst.

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt bestaat woningbehoefte ²² uit een kwantitatief deel en een kwalitatief deel. Onder het kwantitatief deel wordt de woningvraag verstaan (het aantal woningen). Deze vraag kan worden ingevuld door de bestaande woningvoorraad, danwel door nieuw te bouwen woningen. De huidige woningvoorraad bestaat uit 36.755 woningen (peildatum 1-1-2007). Onderstaande grafiek laat zien hoe deze voorraad is opgebouwd.

Grafiek 7. Kenmerken woningvoorraad



In de bestaande woningvoorraad komen jaarlijks ca. 1.200 sociale huurwoningen beschikbaar ²³, terwijl in het eerste kwartaal van 2007 er gemiddeld 650 woningen in Helmond te koop stonden ²⁴. Het totale aantal woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt kan worden herleid uit de binnen verhuizingen en de migratie. Voor Helmond bedraagt dit aantal jaarlijks ca. 5.000 woningen (dus ca. 1 op de 7 woningen).

Centraal in dit hoofdstuk staat de vraag hoe de woningvoorraad zich moet ontwikkelen om de woningbehoefte in de komende periode op te vangen.

²⁰ Structuur- en bestemmingsplannen

²¹ Actieve grondpolitiek en grondexploitatie

²² De woningbehoefte is de som van de woningvraag van alle huishoudens die in een bepaald segment (koop- of huurwoning) wonen en niet verhuisgeneigd zijn (woont er) plus de huishoudens die wel verhuisgeneigd zijn en die op zoek zijn naar een woning in dat segment (wil er wonen).

²³ Huren in Helmond en woningzoekenden gegevens wv Volksbelang

²⁴ Funda, NVM

5.1. Helmond, stad in volle vaart

In de Stads(re)visie Helmond 2015²⁵ wordt de ambitie uitgesproken als stad door te groeien tot een volwaardige complete centrumstad (“Hart van de Peel”) met een volledig voorzieningenpakket voor alle circa 100.000 tot 120.000 inwoners. Doelstelling is dat alle inwoners van Helmond zich veilig voelen, prettig met elkaar samenleven en zich medeverantwoordelijk voelen voor de stad.

Het toekomstbeeld dat in de stadsrevisie wordt geschetst is een stad met spraakmakende architectuur en grote diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus.

Doorgroei van de stad met accent op wonen, economie en werkgelegenheid. Herstructurering alleen biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste groei van de woningvoorraad en van de ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

In het Meerjarenontwikkelingsprogramma Grotenstedenbeleid, periode 2005 t/m 2009, Helmond in volle vaart op koers, wordt in het onderdeel fysiek de doelstelling geformuleerd dat Helmond ook de komende jaren aantrekkelijk dient te zijn en blijven als woonstad. Een stad met een gedifferentieerd woningaanbod. De burger dient meer zeggenschap te krijgen over woning en woonomgeving. Voor mensen in een kwetsbare positie dienen kansen te worden geschapen door middel van een gericht doelgroepenbeleid. Vanwege de toenemende vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg zal de combinatie wonen, zorg en welzijn voor de komende jaren een belangrijk thema worden.

Het collegeprogramma voor de periode 2006 – 2010²⁶ geeft aan dat de sterke positie op de woningmarkt in de komende jaren moet worden benut om wijken een gedifferentieerde opbouw te geven naar leeftijd en inkomen en wijken toe te rusten voor de uitdagingen op het terrein van zorg en welzijn. Helmondse burgers moeten zo lang als maar mogelijk is in hun wijk kunnen blijven wonen. Dit vraagt om een woningvoorraad die hierop is aangepast. Niet via “grootschalige complexen, maar via kleinschalige arrangementen op de “menselijke maat” van de wijk”. De belangrijkste maatschappelijke effecten zijn een beter en gedifferentieerder aanbod van ruimte voor woningen, voorzieningen, bedrijven, groen en recreatie alsmede het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Met inachtname van het bovenstaande en de huidige inzichten in de woningmarkt is de missie van deze Woonvisie voor de periode tot 2015:

“Het realiseren van de Helmondse groeiambitie binnen de regionale woningbouwtaakstelling uitgaande van een uitstekend woon- en leefklimaat met een bevolkingsontwikkeling voor circa 100.000 inwoners”.

Deze missie komt tot stand door het aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod. Een woningaanbod dat aansluit bij de actuele vraag naar woningen voor eigen inwoners in z’n algemeenheid en voor doelgroepen (starters en ouderen) in het bijzonder. De woningvoorraad biedt kansen voor mensen in een kwetsbare positie. In de genoemde periode is sprake van een evenwichtige groei door differentiatie in woonmilieus, zowel door ontwikkeling van inbreiding- als uitbreidingslocaties. De wijk is het niveau voor verdere ontwikkeling van de woningvraag.

5.2. Goed wonen: voor wie

De gemeente Helmond wil een goed woonklimaat bieden voor haar huidige en toekomstige inwoners.

Het inwoneraantal van de gemeente Helmond zal door natuurlijke aanwas in de periode tot 2015 stijgen tot ca. 89.000 inwoners. Deze stijging wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot. Het aantal woningen dat nodig is om deze inwoners te huisvesten is afhankelijk van de ontwikkelingen in de huishoudensamenstelling. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals individualisering, meer scheidingen en minder huwelijken, leiden tot andere gezinssituaties.

²⁵ Juli 2004

²⁶ Collegeprogramma in hoofdzaken 2006 – 2010 “Sociaal en betrokken”

In 2006 woonden 34.830 huishoudens in een zelfstandige woning en 1.239 in een niet zelfstandige woonvorm. De gemiddelde (netto) woningbezetting bedraagt 2.34 personen. De verwachting is dat dit aantal verder zal dalen naar ca. 2.25 personen in 2015. Nieuwe woningen zijn dus niet alleen nodig vanwege de toename van de bevolking, maar ook ten behoeve van de gezinsverdunding.

Om een antwoord te geven op het uitgangspunt dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen zijn beschermde woonvormen²⁷ nodig. Deze woonvormen zijn met name bestemd voor de bevolkingsgroep met een leeftijd boven de 75 jaar. Hoewel ten opzichte van de landelijke- en provinciale trend de vergrijzing minder snel zal doorzetten moet wel degelijk rekening worden gehouden met de veranderde woningvraag van de leeftijdsgroep 55 – 75 jaar. Deze groep zal tot 2015 met ca. 2.600 personen toenemen.

Uit een gezamenlijk onderzoek van de gemeente Helmond en de 4 woningcorporaties²⁸ blijkt dat in 2015 behoefte bestaat aan ca. 8.500 woningen voor senioren geschikte woningen (personen met een leeftijd van 55 jaar en ouder), waardoor 2 op de 3 senioren ook daadwerkelijk in een geschikte woning kan wonen. Uitgaande van het landelijk uitgangspunt dat 40 % van de berekende opgave door nieuwbouw dient te worden opgelost levert dit een taakstelling op van 2.318 woningen²⁹.

Het merendeel (60 %) van de huishoudens in de gemeente Helmond bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. De woningvoorraad bestaat evenwel bijna 80 % uit relatief grote eengezinswoningen (85 % 4 > kamers met een gemiddelde bijna 400 m³). Ogenscheinlijk rechtvaardigt dit de conclusie dat het bestaande aandeel eengezinswoningen voldoende moet zijn om ook de toekomstige vraag van met name gezinnen op te vangen. Uit hoofdstuk 4 blijkt evenwel dat dit voor de huursector wel het geval is maar voor de koopsector zeker niet (hier is sprake van een theoretisch tekort). Zeker indien het streven gericht blijft op instroom van gezinnen van buiten Helmond dient naast de vervanging van gesloopte eengezinswoningen eveneens een substantieel aandeel eengezinswoningen (met name in de koopsector) aan de woningvoorraad te worden toegevoegd.

Van belang is deze woningen bezoek- en aanpasbaar te bouwen (levensloopbestendig) opdat bij veranderende vraag/behoefte deze woningen kunnen worden aangepast, danwel toegankelijk zijn voor meerdere doelgroepen.

De groep 18 tot en met 24 jaar wordt doorgaans als starter³⁰ op de woningmarkt aangemerkt. Deze groep bestaat anno 2007 uit 7.000 personen. Juist deze groep heeft in toenemende mate moeite passende huisvesting te vinden op de lokale woningmarkt. Met name de toegang tot de koopmarkt van de groep (jonge) starters vraagt de komende periode extra aandacht.

Naast de invulling van de autonome (Helmondse) woningbehoefte richt de woningbouwtaakstelling zich ook op de opvang van regionale woningbehoefte. Door uit te gaan van een woningbouwproductie voor 55 % t.b.v. bovenlokale taakstelling zal een bevolkingsgroei ontstaan, die naar schatting zal leiden tot een inwonertal van 100.000 in het jaar 2015.

“Om te komen tot een evenwichtige woonontwikkeling en bevolkingssamenstelling in een samenhangend stedelijk gebied kan het wenselijk zijn dat randgemeenten meer bouwen voor lagere en middeninkomens”, aldus het coalitieakkoord tussen de Tweede kamerfracties van CDA, PvdA en ChristenUnie. Deze wenselijkheid is zeker in het gebied Zuidoost-Brabant aanwezig voor wat betreft de buurgemeenten rond de 2 centrum- gemeenten.

Momenteel wordt ruim 20 % van de sociale huurwoningen verhuurd aan personen buiten de gemeente Helmond. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat de huidige kernvoorraad (14.000 eenheden) aan sociale huurwoningen toereikend is voor de toekomstige vraag. Toevoegingen aan deze voorraad dienen slechts ter vervanging van onttrokken huurwoningen (door sloop of verkoop) danwel ten behoeve van specifieke doelgroepen. Dit houdt in dat het woningaanbod ge-

²⁷ Vermaatschappelijking van de zorg

²⁸ Eindrapportage “Opgave Wonen en Zorg 2015 Helmond”

²⁹ Behoeft 8.479 minus 2.684 reeds aanwezig = 5.785/40 % = 2.318

³⁰ Een starter is een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en of nieuw gevormd is (hieronder kan ook worden verstaan huwelijk, samenwonen, scheiding of zelfstandig wonen) of de vorige woning niet leeg achterlaat.

richt op de regionale vraag met name dient te bestaan uit midden- en dure koopwoningen en in beperkte mate in dure huurwoningen.

Hiervoor is reeds de term specifieke doelgroepen genoemd. Als centrumgemeente blijft de gemeente Helmond een taak vervullen in de opvang van mensen die extra aandacht nodig hebben. Daarbij dient gedacht te worden aan personen met een fysieke- dan wel verstandelijke beperking. In het kader van de WMO wordt het beleid inzake woningaanpassingen voorgezet. Tevens zal, gericht op de doelgroep 55 jaar en ouder, actief beleid worden gevoerd om de bestaande woningvoorraad “op te plussen”³¹.

Een andere specifieke doelgroep is jongeren en jong volwassenen. Ook personen met verslavingsproblematiek, re-integrerende delinquenten en dak- en thuislozen vormen een specifieke doelgroep. In de Nota Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang en Verslavingsbeleid wordt het kader gegeven voor het gemeentelijk en regionaal beleid. De opvang wordt beschouwd als een tijdelijke voorziening: een vangnet voor mensen die door de mazen van de voorliggende voorziening zijn gevallen. De gemeentelijke regierol kenmerkt zich door het bijeen brengen van samenwerkingspartners en nauwe samenwerkingsrelatie met de regiogemeenten.

In bijlage 10 is een overzicht gegeven van de reeds aanwezige bijzondere woonvormen. Uit dit overzicht blijkt dat er sprake is van een grote verscheidenheid aan met name kleinschalige projecten.

In het kader van de WMO wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die daarbij zijn of haar sociale omgeving inschakelt (mantelzorg). Het beleid is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In tweede instantie is er een belangrijke verantwoordelijkheid weggelegd voor marktpartijen en instellingen (eventueel met gebruikmaking van vrijwilligers). In de periode 2007 – 2015 zullen de complexen Eeuwsels en Pannehoeve een transformatie ondergaan waardoor het aantal intramurale verpleeg- en verzorgingsplaatsen zal afnemen. Voor deze doelgroep zal ter plaatse zelfstandige woonruimte worden gerealiseerd. In de 3^e fase herstructurering Binnenstad-Oost zal eveneens een steunpunt voor zorg en welzijn worden ingericht, terwijl een soortgelijke voorziening ook in het gebied Suytkade is voorzien. Het streven is erop gericht in elke wijk op schaal en maat van de betreffende wijk steunpunten in te richten van waaruit een vraag gericht aanbod kan worden geleverd³². Het Helmondse model voor een woonservicegebied is een gewone wijk met een goed geregelde diensteninfrastructuur en een zorg- en dienstenaanbod aan huis.

De herontwikkeling van het voormalig AZC biedt met name aan jongeren nieuwe vormen van woonruimte. Daarnaast zal voor deze groep meerdere kleinschalige projecten gerealiseerd moeten worden gericht op begeleid wonen (Kamers met Kansen).

In de komende jaren zal eveneens huisvesting moeten worden geboden aan asielzoekers met een verblijfsstatus. Het gaat daarbij om de half jaarlijkse taakstelling. Voor het 1^e helft van 2007 is sprake van een taakstelling van 15 personen. De afgelopen jaren heeft de gemeente Helmond steeds voor het verstrijken van de termijn deze taakstelling ingevuld. Voor de 2^e helft van 2007 wordt eveneens rekening gehouden met een taakstelling van 15 personen. Indien uitvoering wordt gegeven aan de motie inzake het generaal pardon³³ moet rekening worden gehouden met een hogere taakstelling welke kan oplopen tot ca. 100 personen over een periode van 1½ a 2 jaar. Deze personen zijn thans woonachtig in o.a. de gemeentelijke asielopvang en de noodopvang. De taakstelling zal kortstondig (tot en met 2008/2009) een extra druk op de sociale huurmarkt geven.

Sedert de intrekking van de Woonwagewet is er geen specifiek beleid meer voor deze doelgroep. In de Nota Woonwagenzaken 2004 is vastgelegd dat het aantal standplaatsen voor woonwagens wordt gemaximaliseerd op 97. Na de legalisatie van een aantal standplaatsen zal dit maximum zijn bereikt en worden geen nieuwe standplaatsen meer aangelegd. De vraag om woonruimte uit deze doelgroep zal, voorzover niet door mutaties op standplaatsen kan worden ingevuld, in de reguliere woonruimteverdeling moeten worden opgevangen. Met de overdracht

³¹ Onder opplussen wordt verstaan het door middel van kleine ingrijpen mogelijk maken dat bewoners met een leeftijd van 55 jaar en ouder langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen.

³² Nota Visie op Wonen Welzijn Zorg 2005

³³ Motie PvdA december 2006 inzake asielzoekers die voor april 2001 Nederland binnen kwamen

van de standplaatsen aan de woningcorporaties behoort dit tot de reguliere taak van de woningcorporaties.

In de komende jaren zal eveneens gericht ingespeeld moeten worden op de vraag aan tijdelijke woonruimte van seizoenarbeiders. De omvang van deze vraag is niet exact bekend. Wordt lokaal over minimaal een vraag van 400 personen gesproken, regionaal gaat het om vele duizenden personen. In januari 2006 heeft het Samenwerkingsverband een beleidskader³⁴ opgesteld voor deze problematiek. Dit beleidskader wordt ook in de gemeente Helmond als leidraad toegepast, met uitzondering van tijdelijke huisvesting in het buitengebied en ongeclausuleerde huisvesting in reguliere woningen. In de komende periode zullen in samenwerking met marktpartijen c.q. woningcorporaties een of meerdere structurele woonvoorzieningen voor deze doelgroep moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is overigens dat de werkgever primair verantwoordelijk is voor een goede huisvesting van deze werknemers.

5.3. Goed wonen: waar

De gemeente Helmond kiest voor een evenwichtige ontwikkeling zowel op het gebied van bevolkingssamenstelling als opbouw van de woningvoorraad. Daarbij hoort dat niet alleen uitbreidingslocaties maar zeker ook inbreidings- en transformatielocaties worden ontwikkeld³⁵.

Per 1-1-2007 beschikt de gemeente Helmond voor 9.607 woningen aan woningbouwlocaties, waarvan 3.265 uitbreiding, 4.471 inbreiding en 1.871 woningen op transformatielocaties. De restcapaciteit woningbouw per 1-1-2007 is op bijlage 11 weergegeven. Voor een opgave van 9.000 woningen is de huidige restcapaciteit aan woningbouw aan de krappe kant. Niet alle locaties zullen in deze periode hard gemaakt kunnen worden. Voor een opgave overeenkomstig de lagere variant is de restcapaciteit in kwantitatieve zin wel voldoende. De vraag doet zich voor of de aanwezige capaciteit volledig aansluit bij de (kwalitatieve-) behoefte. Op basis van de in hoofdstuk 4 analyse van de woningmarkt en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte kan worden geconcludeerd dat:

- de vraag is of de opname capaciteit van de woningmarkt de geplande productie aan kan;
- de restcapaciteit een overaanbod aan appartementen bevat;
- het aandeel in de sociale koop te laag is
- de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap en consument gericht bouwen in onvoldoende mate planologisch zijn verwerkt;
- tot 2015 voldoende capaciteit bestaat voor groenstedelijke woonmilieus, na 2015 is in deze behoefte nog niet voorzien
- een nadere invulling op wijkniveau gewenst is met betrekking tot levensloopbestendig wonen/woonservicezones, waarbij de huisvesting van senioren niet per definitie gekoppeld wordt aan meergezinswoningen;

Daarnaast doen zich aanzienlijke verschillen op wijkniveau voor. In bijlage 11 is per wijk een korte analyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de belangrijkste transformaties zich zullen voordoen in de wijken Binnenstad en Helmond West.

Gelet op de samenstelling van de woningvoorraad vragen de wijken Helmond-Noord, Helmond-Oost en Rijpelberg de komende jaren aandacht. Het gaat daarbij om zowel de bouwtechnische kwaliteit als de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad.

Tijdens de bijeenkomsten met de stakeholders is veelvuldig aangedrongen op een wijkgerichte benadering. Door middel van het opstellen van wijkvisies dient naar oordeel van de stakeholders inzicht in de problematiek op wijkniveau te worden verkregen. Vervolgens dienen deze wijkvisies de basis te zijn voor het treffen van de gewenste maatregelen. Daarbij speelt met name de in Helmond zeer hoge wijkbinding van bewoners een belangrijke rol. Een wijkgerichte benadering wordt onderschreven echter wel vanuit een kader op stedelijk niveau. Hierbij zal de aandacht zich met name richten op de doelgroepen kinderen tot 12 jaar en senioren en mensen

³⁴ Nota “tijdelijk (werken) en wonen”, SRE 18 januari 2006

³⁵ Zie hoofdstuk 5 Nota Wonen 2002

met een lichamelijke of geestelijke beperking. Voor die wijken waarin zich problemen voordoen met betrekking tot de leefbaarheid wordt in de vorm van wijkvisies een analyse gemaakt van het gewenste woonmilieu en de gewenste mutaties in de woningvoorraad.

Het algemeen structuurplan Helmond 2015³⁶ is ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Helmond het beleidskader op midden- en lange termijn. In het ASP wordt geconcludeerd dat sprake is van een complexe maar samenhangende ruimtelijke structuur die is opgebouwd uit een drietal identiteiten. Het gaat daarbij om een compact en centraal gelegen stedelijk gebied, een westelijk deel met voornamelijk een dorpskarakter en een oostelijk deel met afzonderlijk ontwikkelde stadswijken met één functie (wonen of werken). Het ASP bouwt voort op deze basisstructuur. Dit uitgangspunt heeft consequenties voor de ontwikkeling van woningbouw.

In het centrum van Helmond zullen in de komende periode woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu³⁷ worden gerealiseerd. Daarnaast vindt transformatie van oude industrie-terreinen plaats (Groen Loper, Suytkade). Na afronding van de wijken Vossenbergh en Zonnekwartier zal in de komende periode de herstructurering van de 3^e fase Binnenstad Oost plaats vinden. In de wijk Helmond West vindt eveneens een belangrijke upgrading plaats. De overige ontwikkelingen zullen met name gericht zijn op groen-stedelijke woonmilieus³⁸. Juist dit woonmilieu zal de concurrentie aan moeten gaan met het aanbod in de randgemeenten.

In de nota Hoger bouwen in Helmond³⁹ wordt gekozen voor een lagenbenadering waarin een gematigde ontwikkeling wordt voorgestaan met accenten op bepaalde knooppunten.

Prioriteit voor het ontwikkelen van appartementen ligt bij de ontwikkeling van het Centrumplan. Gelet op de het ruime aanbod aan appartementen en de beperkingen die de vraag met zich mee brengt dient hieraan toegevoegd te worden dat geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van appartementen meer worden toegestaan tenzij hiertoe zeer zwaar wegende motieven zijn.

5.4. Goed wonen: tegen welke prijs

De laatste jaren zijn de woonlasten aanzienlijk gestegen. Over het algemeen maken de woonlasten in de huursector een groter deel uit van het inkomen dan in de koopsector. Dit wordt veroorzaakt door de relatie huren en de sociale-economische status van een huishoudens, terwijl een deel van de huursector voor hogere inkomens niet toegankelijk is. De netto huurquote⁴⁰ is in de jaren tachtig/negentig fors gestegen. Inmiddels heeft enige stabilisatie plaats gevonden waardoor al geruime tijd sprake is van een netto huurquote van ca. 24 %. Ingevolge artikel 15 a BBSH is de huursom op het niveau van een toegelaten instelling begrensd. Woningcorporaties zijn dus gebonden aan een maximale huur stijging voor woningen die vallen onder het gereguleerde gebied (= niet geliberaliseerd gebied). De huurprijzen worden op dit moment vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingsstelsel.

In het najaar van 2004 heeft de toenmalige minister VROM nadere voorstellen gedaan ten aanzien van de modernisering van het huurbeleid. De minister was van mening dat het gebrekkig functioneren (lage woningbouwproductie en geen doorstroming) van de woningmarkt ingrijpen noodzakelijk maakt.

In de gemeente Helmond is sprake van een laag aandeel geliberaliseerde huurwoningen:

³⁶ ASP helmond 2015, vastgesteld op

³⁷ Hoge dichtheid, mening functies, zoals wonen, werken transport en sociaal-culturele voorzieningen, combinatie van nabijheid en bereikbaarheid (zie pagina 46 Nota Wonen 2002)

³⁸ Wonen in lage dichtheid met vooral veel groenvoorzieningen

³⁹ April 2004

⁴⁰ Onder netto huurquote wordt verstaan

Tabel 1. Huurvoorraad

Totale ww 1-1-2005	Aantal huurw.	Aantal huurw. gereguleerd	Aantal huurw. Overgangsggeb.	Aantal huurw. Geliberaliseerd	Aantal IHS Ontvangers ⁴¹
35.563	17.482	15.362	1.623	497	6.970
	49,2 %	88 %	9 %	3 %	

Landelijk is sprake van 95 % gereguleerd en 5 % geliberaliseerd gebied, terwijl de aandachtsgroep Huursubsidie 31 % bedraagt (in Helmond 40 %). In het coalitieakkoord is naast de intrekking van het wetsvoorstel Huurliberalisatie vastgelegd dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie. Voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2007 betekent dit dat het maximale huurverhogingspercentage 1,1 % mag bedragen.

Met de sociale verhuurders zal overleg worden gepleegd over de bijdrage aan de betaalbaarheid van huurwoningen. Binnen de woningcorporatie sector worden inmiddels experimenten uitgevoerd met een inkomensafhankelijke huur⁴². De Helmondse woningcorporaties hebben aangegeven dat zij geen inkomensbeleid willen voeren. Dat neemt niet weg dat, uitgaande van het handhaven van de kernvoorraad op ca. 14.000 woningen, een herverdeling van deze voorraad dient plaats te vinden. Immers in de notitie "Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad nu en in 2015" (zie paragraaf 4.1.) wordt geconstateerd dat de aandachtsgroep 31 % van het aantal huishoudens (= 11.300) in Helmond bedraagt. Van de aandachtsgroep wonen ca. 9.800 huishoudens in een sociale huurwoning. Dit houdt in dat 1.500 huishoudens ofwel in een (zeer) goedkope koopwoning ofwel te duur woont. Daarnaast zijn er ca. 4.200 huishoudens die "te goedkoop" wonen. Deze constatering vraagt om een betere verdeling van de sociale huurvoorraad. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hierin een actief beleid te voeren door huurders pro-actief te benaderen en te bewegen te verhuizen. Dit geldt overigens niet alleen voor de verhouding huur-inkomen maar zeker ook t.a.v. van de passendheid van het woningtype.

In Helmond dient terughoudendheid te worden betracht met het aanbod van dure huurwoningen. Ook woningcorporaties ontwikkelen steeds vaker huurwoningen in het segment boven de Huursubsidiewet (> € 615,-). De markt voor dit segment is beperkt en conjunctuur gevoelig. Nieuwe ontwikkelingen op dit gebied worden dan ook afgeraden.

Vervangende nieuwbouw in de sociale huursector dient, mede met inachtnaam van het instandhouden van de kernvoorraad, plaats te vinden met een aanvangshuur onder de aftopingsgrens voor de betreffende huishoudens.

Het eigenwoningbezit is, als gevolg van het rijksbeleid, de afgelopen periode sterk gestegen. Bevordering van het woningbezit blijft ook in Helmond één van de doelstellingen. Daarbij wordt uitgegaan van een aandeel eigen woningbezit van 55 % in 2015. Eigen woningbezit levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefkwaliteit in wijken. Eigenaren van woningen hebben een grote betrokkenheid bij de directe woonomgeving.

Het stimuleren van het eigen woningbezit zal plaats vinden door het realiseren van nieuwbouwwoningen, waarbij een substantieel deel in de sociale koopsector wordt gerealiseerd. De nota "kansen voor starters op de koopmarkt"⁴³ laat zien dat het zeer goed mogelijk is een kwalitatieve woning voor minder dan € 160.000,- te realiseren. In de komende periode worden locaties ter ontwikkeling van deze woningen aangewezen, en waarnodig ingevolge de Grondexploitatie wet expliciet vastgelegd. Bij de bepaling van de grondprijs wordt het gedifferentieerd grondprijzenbeleid van de gemeente Helmond in acht genomen.

Voorts wordt ter bevordering van het eigenwoningbezit onder lage inkomens de starterslening voortgezet.

⁴¹ subsidiejaar 2004 - 2005

⁴² Aedes, vereniging van woningcorporaties, heeft in het Antwoord aan de Samenleving, aangegeven dat de 500 aangesloten woningcorporaties bereid zijn de komende 2 jaar € 600 mln. vrij te maken om de betaalbaarheid voor de huurders te verbeteren.

⁴³ Juli 2006

Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij niet alleen een deel van hun woningbezit te koop aanbieden aan de doelgroep van beleid, maar ook steeds meer gaan werken met mengvormen tussen huren en kopen.

Zoals uit de in bijlage 13 opgenomen overzicht blijkt bestaan de woonlasten niet alleen uit de huur of de kosten van een hypotheek. In toenemende mate vormen de uitgaven voor nutvoorzieningen (gas, water en elektriciteit) een substantieel deel van de woonlasten. Uit gegevens van het NIBUD⁴⁴ blijkt dat een huishouden afhankelijk van het woningtype gemiddeld 1.685 m³ gas verbruikt, ofwel per maand ca. € 80,-. Voor water wordt voor een huishouden van 3 personen gemiddeld € 21,- betaald en voor elektriciteit € 57,- per maand. Totaal derhalve circa € 160,- gemiddeld per maand. Zeker bij oude woningen ligt dit bedrag aanzienlijk hoger. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hierin een gericht beleid te voeren door verbetering- en onderhoud van het bestaande bezit (plaatsen HR ketels, dubbelglas, dak- en spouw isolatie, isoleren leidingen etc). Het streven dient gericht te zijn het energieverbruik binnen de sociale huursector ten opzichte van 2007 in 2015 met 15 %⁴⁵ te reduceren.

De gemeente zal op dit gebied de toepassing van Koude Warmte Opslag in de nieuwbouw stimuleren en het beleid inzake Duurzaam Bouwen actualiseren. Daarnaast zullen in het kader van het klimaatbeleid projecten worden ontwikkeld op het gebied van Energie Prestatie Advies (EPA).

Niet onvermeld mag blijven dat ook de gemeentelijke woonlasten (OZB, reinigingsheffing, en rioolheffing) gestegen zijn. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 200.000,- betaalde een huishouden in Helmond in 2006 € 575,-. Al met al betaalt een gemiddeld huishouden in Helmond dus € 200,- aan bijkomende woonlasten per maand.

5.5. Goed wonen: welke kwaliteit

De gemeente Helmond beschikt over een relatief jonge woningvoorraad. Een klein gedeelte is ouder dan 50 jaar, 11 %, terwijl het merendeel, 55 %, 25 jaar of jonger is. Een en ander is verklaarbaar door de enorme groei van de woningbouw vanaf de jaren 80 door de Groeistad (zie hoofdstuk 2). Ter vergelijking in Nederland is 22 % van de woningvoorraad ouder dan 50 jaar terwijl voor de Provincie Noord-Brabant een percentage van 14 geldt.

Een relatief jonge woningvoorraad veronderstelt ook een relatief goede bouwtechnische kwaliteit. Landelijk wordt in de vorm van het Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) de kwaliteit van de woning en woonomgeving gepeild. Dit gebeurt door om de 5 a 6 jaar 15.000 woninginspecties uit te voeren. Met de invoering van het WoOn (Woononderzoek Nederland) is het KWR samengevoegd met het WBO. Belangrijkste conclusies uit het KWR 2000 is door de stadsvernieuwing uit de jaren 70 en 80 de belangrijkste problemen in de steden zijn opgelost. Het onderzoek stelt dat voor de komende periode het accent komt te liggen bij de woonomgeving (verbeteren voorzieningen in de buurt, het aanpassen van de openbare ruimte en het verbeteren van de verkeersveiligheid). Daarnaast vraagt de besparing van het energieverbruik op basis van de in Kyoto gemaakte afspraken de aandacht.

Momenteel wordt gewerkt aan een energielabel voor woningen en gebouwen op basis van de Europese richtlijn (EPBD⁴⁶). Een dergelijk label geeft inzicht in het energieverbruik van de woning. Naar verwachting wordt het label per 1 januari 2008 ingevoerd.

In de afgelopen 5 jaar zijn er in Helmond veel woningen aan de voorraad onttrokken (in totaal 1013 woningen). Het betreft met name de herstructurering Binnenstad Oost en een deel in Helmond West. Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met een gemiddeld aantal te onttrekken woningen van 100 per jaar. Daarmee wordt aan de onderkant van de voorraad woningen met een slechte kwaliteit onttrokken. Ten aanzien van de nieuwbouw zal voor de ko-

⁴⁴ Nationaal Instituut voor Budget Voorlichting, betreft prijspeil 2007

⁴⁵ Dit percentage komt overeen met de prestatie genoemd in Antwoord aan de Samenleving, Aedes, waarin uitgegaan wordt van tenminste 20 % besparing op gasverbruik in de periode 2008 -2018.

⁴⁶ Energy Performance of Buildings Directive

mende periode onverkort het bestaande beleid op het gebied van Duurzaam Bouwen, Politie-keurmerk Veilig Wonen en Bezoek- en Aanpasbaar worden voortgezet.

Gelet op de ontwikkeling dat men langer zelfstandig moet blijven wonen is het van groot belang de woning op termijn aan veranderde levensomstandigheden te kunnen aanpassen. Daarbij kan gedacht worden aan drager en inbouw⁴⁷ onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, zodat binnen de drager aanpassingen in de indeling van de woning eenvoudig te realiseren zijn.

Daarnaast zullen de woningen die specifiek bestemd zijn voor senioren voorzien moeten worden van domotica⁴⁸. Het gaat daarbij niet alleen om de 400 eenheden ter vervanging van intramurale plaatsen maar ook om de woningen die als verzorgd wonen worden gerealiseerd. De woningcorporaties hebben zowel in de nieuwbouw van deze woningen, als de aanpassing van bestaand bezit ten behoeve van senioren een belangrijke taak om deze voorzieningen te realiseren.

Van een geheel andere orde is de staat van de woontechnische kwaliteit. Helmond kent een relatief eenzijdig woningaanbod. In de komende periode zal met name ingespeeld moeten worden op de vraag van 1 en 2 persoonshuishoudens. Anderzijds zal de vraag naar woonoppervlak, gelet op de huidige trend, per bewoner toenemen. Van belang is woonruimte aan te bieden/creëren die voor meerdere doelgroepen nu en op termijn geschikt is. Zo dienen woningen altijd over 2 slaapkamers te beschikken om daarmee voldoende leefruimte en multifunctionaliteit aan te bieden.

Ten aanzien van appartementen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeer-ruimte alsmede buitenruimte. Uitgangspunt dient te zijn dat een appartement beschikt over minimaal 8 m² buitenruimte. Genoemde factoren alsmede de locatie kernmerken en een goede prijs kwaliteitsverhouding zijn essentieel voor de het succesvol kunnen realiseren van het programma aan appartementen. Wordt hier niet aan voldaan dan zal de geplande productie in dit segment zeker onder druk komen te staan.

Landelijk onderzoek toont aan dat de bebouwing uit de jaren 70 en 80 in de komende periode met name op het gebied bouw-en woontechnische kwaliteit toe is aan vervanging danwel ingrijpende verbetering. Voor de gemeente Helmond geldt dat met name de woonkwaliteit van de voorraad in de wijken Helmond-Noord, Helmond-Oost en Rijpelberg aandacht verdient. Daarbij zal een belangrijke bijdrage worden gevraagd van de woningcorporatie.

In de nieuwbouw zullen toekomstige bewoners meer inspraak krijgen en een grotere keuze op het gebied van woningtype en -grootte, indeling en prijsklasse. Naast een jaarlijks aandeel van 10 % bouw kavels zal bij minimaal 20 % van de te realiseren projectmatige bouw de eis worden gesteld van consumentgericht bouwen.

Onder particulier opdrachtgeverschap wordt verstaan dat de toekomstig bewoner zelf de opdracht van de bouw van het eigen huis is, en dus zelf een aannemer, architect etc. werft om de woning te realiseren. Dit kan op individuele basis gebeuren, maar ook collectief (in dat geval wordt door een groep van opdrachtgevers samengewerkt).

Bij consument gericht bouwen gaat het om een vergaande vorm van inspraak bij projectmatig te realiseren woningen. Het gaat daarbij niet alleen om de kleur van de tegeltjes in de badkamer, maar - waar mogelijk – ook om raamindelingen, dakvorm, aan- en uitbouwen.

Naast de kwaliteit van de woning is van zeker zo groot belang de woonomgeving. De kwaliteit van openbaar groen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting vraagt van gemeentezijde aandacht. Uitgangspunt is een schone, hele en veilige woonomgeving in stand te houden. De toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen in de bestaande woningvoorraad wordt vanuit het veiligheidsbeleid waar mogelijk voortgezet. Momenteel zijn ruim 6.000 woningen, ofwel 43 % van het bezit van de plaatselijke woningcorporaties PKVW gecertificeerd. Het streven is erop gericht dit aandeel in 2015 te verhogen naar 80 %.

Voor de periode tot 2015 geldt het leidend principe “**kwaliteit gaat boven kwantiteit**”. Slechts in geval van koopwoningen voor starters zal dit uitgangspunt genuanceerd worden en wel in de zin dat daar de prijs-kwaliteitsverhouding prioriteit heeft.

⁴⁷ Drager – inbouw: scheiding tussen dragen (karkas van de woning) en de binnenkant van de woning (binnenmuren etc).

⁴⁸ Domotica: toepassing van ict ter ondersteuning van wonen, zorg en welzijn

Tot op heden heeft Helmond zich regionaal kunnen onderscheiden door kwaliteit op het gebied van stedenbouw, architectuur en bouwtechnische kwaliteit. Om de positie binnen de regionale woningmarkt te kunnen behouden kan niet worden volstaan met de minimale kwaliteit op grond van het Bouwbesluit maar zal iets extra geboden moeten worden.

5.6. Goed wonen: Woon- en leefomgeving

Goed wonen bestaat niet alleen uit een kwalitatieve goede woning. Zoals gezegd zeker zo belangrijk is de directe woon- en leefomgeving.

Ook het kabinetsbeleid in de afgelopen periode geeft hoge prioriteit aan de kwaliteit van de woonomgeving. Door inzet van financiële middelen (ISV-gelden), met de faciliteiten van het 56-wijkenprogramma en de inzet van impulsteams. In de nota Ruimte geven, bescherming bieden, een visie op de woningmarkt, geeft het ministerie VROM aan dat de inzet is te komen tot “Krachtige Steden met krachtige Wijken”. Het regeerakkoord geeft aan dat voor de zomer van 2007 een actieplan zal worden opgesteld voor een brede samenhangende “sterke wijken”aanpak die erop gericht is om binnen 8 tot 10 jaar van probleemwijken weer vitale, woonwerk- en leefomgevingen te maken. Woningcorporaties dienen hierin een belangrijke taak te vervullen, met gezamenlijke gerichte investeringsinspanning voor de aanpak van de meest kwetsbare probleemwijken. Het collegeprogramma in hoofdzaken 2006 – 2010 gaat ervan uit dat burgers zolang mogelijk in hun wijk moeten kunnen blijven wonen. De wijk Binnenstad moet een leefbare wijk worden waar de kwaliteit van de fysieke omgeving mede een impuls vormt voor een andere sociaal-economische structuur. Datzelfde geldt op termijn voor de wijk Helmond-West. Uitgangspunt is een sterke betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid van burgers, maar ook actieve, aanspreekbare partners zoals woningcorporaties, politie, welzijn- en maatschappelijk werk.

Van woningcorporaties wordt een investering verwacht in zowel de fysieke leefomgeving als de sociale-maatschappelijke structuur van een wijk. In het BBSH is in artikel 12 a niet voor niets aangegeven dat toegelaten instellingen aan de leefbaarheid in de buurten en wijken bijdraagt. In het op 8 juli 2004 getekende convenant met de 4 plaatselijke woningcorporaties is vastgelegd dat partijen nader zullen onderzoeken of, en zo ja op welke wijze, in Helmond een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen kan worden. Tot op heden is hieraan geen invulling gegeven. Wel blijkt uit het overleg met de gezamenlijke woningcorporaties dat leefbaarheid ook voor hen een belangrijk item voor de toekomst is. Ook het ministerie VROM wijst de woningcorporaties in het prestatieoordeel over 2005 nogmaals op het belang van het prestatieveld leefbaarheid. In meer complexe woningmarkten dienen woningcorporaties zich naar oordeel van het ministerie VROM meer te richten op maatschappelijk rendement en op de sociale taak als wijkregisseur. Naast een fysieke bijdrage (investeren in goed hang en sluitwerk, verlichting achterpaden, onderhoud groenvoorzieningen etc.) is ook een integrale aanpak vereist op sociaal gebied. Een goed voorbeeld is het project met een buurtbeheerder in Helmond Oost en het VIP project ⁴⁹. De vraag is thans niet of, maar in welke vorm een leefbaarheidsfonds moet worden ingesteld. Gelet op de financiële positie van de plaatselijke woningcorporaties, zoals o.a. blijkt uit het prestatie oordeel over 2005⁵⁰ is bij alle 4 plaatselijke woningcorporaties sprake van een hoger weerstandsvermogen in de periode 2005 tot 2010 dan het CFV minimaal nodig acht. Dit vermogen moet in de komende periode daadwerkelijk ingezet worden voor met name het verbeteren van de leefbaarheid. Woningcorporaties hebben een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om de invulling van hun taak als maatschappelijk ondernemer.

⁴⁹ Vroegtijdige Interventie Probleem huurders: project van SMO, MaDiHP, Woonpartners, Wocom en gemeente waarbij getracht wordt huisuitzettingen te voorkomen door voortijdig bij het ontstaan van huurschuld in te grijpen.

⁵⁰ Op basis van het Verslag Financieel toezicht woningcorporaties 2005 van alsmede de regiorapportage financiële positie woningcorporaties het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat de in Helmond sprake is van een vermogensovermaat van € 8.370 per woning, ter vergelijking landelijk is dit € 5.928,- per woning

In het “Antwoord aan de samenleving” van Aedes geeft de koepelorganisatie aan dat zij de komende jaren extra investeren in de woningen en het maatschappelijke vastgoed in de wijken. Organisatiekracht wordt ingezet om met anderen innovatief te investeren in mensen, stenen en ideeën. (als voorbeelden wordt genoemd een buurtconciërge, een brede school, een ontmoetingsruimte). Aedes maakt in dit kader een verwijzing naar de 140 wijken. Eind 2006 maakte toenmalig minister Winsemius bekend dat het rijk t.b.v. het voorkomen van probleemgebieden € 1 milj. per jaar beschikbaar gaat stellen.

Huidig minister Vogelaar heeft inmiddels 40 wijken geselecteerd waar in elk geval een extra investering wordt gedaan, zodat binnen 8 tot 10 jaar de gewenste verbeteringen tot stand zijn gebracht. In de gemeente Helmond is geen van de geselecteerde wijken aanwezig. Dit laat onverlet dat op het ministerie VROM een dringend beroep is gedaan extra financiële middelen beschikbaar te stellen gelet om de problematiek in de wijken Binnenstad Oost en Helmond West (destijds wel aangewezen in het kader van de 56 wijken) op te lossen. Naast investeringen op rijksniveau zal de gemeente ook zelf middelen inzetten ter bevordering van de leefbaarheid. Eén van de instrumenten in dit kader is het project “Wonen boven Winkels”. De gemeente Helmond zal met ingang van 2007 jaarlijks gedurende 10 jaar een budget van € 100.000,- inzetten om woonruimte te creëren boven winkels in het centrumplan. Dit biedt niet alleen kansen voor woonruimte voor met name jongeren maar zorgt ook voor een verlevendiging van het centrum en verhoging van de sociale controle na sluitingstijd van de winkels.

Een ander instrument is de differentiatie in vervangende nieuwbouw, waarbij het accent wordt gelegd op meer koopwoningen binnen een wijk. Tot slot speelt woonruimteverdeling een belangrijke rol. Het tegengaan van segregatie is een belangrijk uitgangspunt om te voorkomen dat een probleemwijk ontstaat. In dit kader hebben de woningcorporaties aangegeven meer vrijheid te willen in de toewijzing van woningen. Momenteel wordt nadrukkelijk getoetst op passendheid van inkomen en huur. Hierdoor dreigt een eenzijdige samenstelling van bepaalde wijken en buurten. Anderzijds dient voorkomen te worden dat sprake is van (dure) scheefheid. In dit verband wordt gewezen op de problematiek van huisuitzettingen. Ook hierin dragen woningcorporaties nadrukkelijk een verantwoordelijkheid, niet alleen in preventieve zin (zoals het hiervoor aangegeven VIP project) maar ook indien het daadwerkelijk tot huisuitzetting komt. Veelal wordt nu de inboedel op de openbare weg geplaatst, waarna de gemeente het als huisvuil moet afvoeren. Van woningcorporaties wordt verwacht dat men door het tijdelijk opslaan van de huisraad voorkomt dat overlast voor de directe omgeving ontstaat.

6. Woonopgave

6.1. Inleiding

Zoals reeds in het begin van deze nota is aangegeven, is de missie voor het Helmondse woonbeleid tot het jaar 2015: **Het realiseren van de Helmondse groeiambitie binnen de regionale woningbouwtaakstelling uitgaande van een uitstekend woon- en leefklimaat met een bevolkingsontwikkeling voor circa 100.000 inwoners.** De missie komt tot stand door het aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod. Het grootste deel van dit woningaanbod zal gevonden dienen te worden in de bestaande woningvoorraad. In dit hoofdstuk zal daarom allereerst in paragraaf 2 worden ingegaan op deze bestaande voorraad. De nieuwbouw, die in paragraaf 3 beschreven wordt, zal aanvullend moeten zijn. Deze zal zich moeten richten op die sectoren, die niet door middel van de bestaande voorraad bereikt kunnen worden. In paragraaf 4 zal beschreven worden welke doelgroepen het accent krijgen in het Helmondse beleid voor de komende jaren. Naast het bieden van voldoende en goede woningen, dienen deze ook op de juiste wijze verdeeld te worden. Paragraaf 5 zal daarom ingaan op de woonruimteverdeling. Ook de woon- en leefomgeving heeft belangrijke raakvlakken met het wonen. Dit zal in paragraaf 6 aan de orde komen. De beheersing van de woonlasten is een thema, dat in de komende periode benadrukt zal worden. Paragraaf 7 zal daar dieper hierop ingaan. Tenslotte zal evenals voorgaande jaren wonen – welzijn – zorg aandacht krijgen in paragraaf 8.

6.2. De bestaande woningvoorraad

Op 1 januari 2007 beschikte Helmond over 36.755 woningen. De nieuwbouw, die in de periode tot het jaar 2015 gerealiseerd zal gaan worden, is slechts beperkt in vergelijking met de omvang van deze bestaande voorraad. Feit is echter wel dat de wens van de woonconsumenten aan veranderingen onderhevig is. Woningen die enkele decennia nog uiterst gewild waren, zijn soms als gevolg van deze veranderingen minder gewild. Het is dus strikt noodzakelijk de bestaande voorraad te blijven volgen en waar nodig aan te passen aan deze veranderende woonwensen. Mogelijkheden om aan te passen zijn:

- Sloop/vervangende nieuwbouw
- Transformatie van huur naar koop
- Transformatie door middel van functieverandering (kantoor naar woning)
- Opplussen
- Woningverbetering
- Energiebesparing

6.2.1. Sloop/vervangende nieuwbouw.

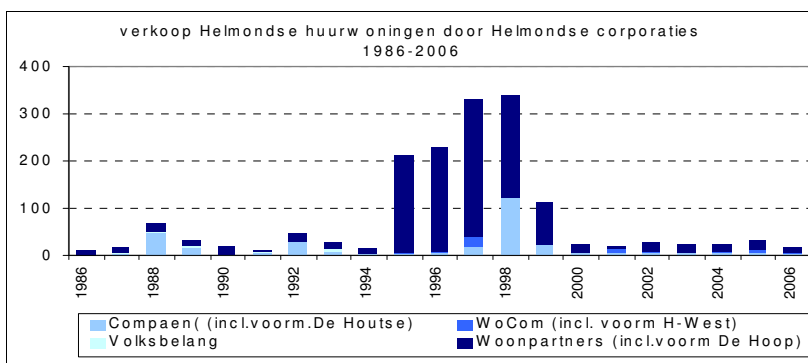
In sommige wijken kan een sterk eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad geconstateerd worden. Op enkele locaties gaat dit gepaard met een slechte kwaliteit van de woning, zoals bijvoorbeeld in Binnenstad-Oost, locaties in Helmond-West, maar ook de Suurhoffstraat en Tamboerijnstraat. Sloop/vervangende nieuwbouw kan dan uitkomst bieden. Vanaf de sloop van de Jagershoven is dit instrument eerst weer bij de herstructurering van Binnenstad-Oost op grotere schaal toegepast. Vanaf het begin van deze eeuw zijn inmiddels ruim 1.150 woningen gesloopt en inmiddels ook al deels vervangen, een gemiddelde van meer dan 150 woningen per jaar. Voor de komende jaren tot 2015 dienen zich in ieder geval de volgende locaties nog aan voor sloop: 3^e fase Binnenstad-Oost (circa 400 woningen), Helmond-West, Vissenbuurt. In totaal wordt ingeschat dat in de periode 2007 tot 2015 800 woningen, ofwel gemiddeld 100 woningen per jaar gesloopt/vervangen zullen worden.

Tabel 2. Aantal gesloopte woningen vanaf 2000.

Jaar	Aantal
2000	98
2001	106
2002	299
2003	179
2004	207
2005	125
2006	148
Totaal	1162

6.2.2. Transformatie van huur naar koop

Een andere mogelijkheid om de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad op een aantal locaties te doorbreken en tevens meer tegemoet te komen aan de woonwensen van de hedendaagse woonconsument is de verkoop van huurwoningen. Tussen 1995 en 2000 is de verkoop van huurwoningen fors toegepast door de Helmondse corporaties, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

Grafiek 8. Verkoop huurwoningen

Vanaf de eeuwwisseling hebben de Helmondse corporaties nauwelijks meer huurwoningen verkocht als gevolg van de spanning op de woningmarkt. Toch is in de Nota Wonen uit 2002, in de Actualisering van de Nota Wonen uit 2004 en tevens in het Convenant met de corporaties tot het jaar 2005 een terughoudend beleid ten aanzien van dit aspect voorgesteld, maar vanaf het jaar 2005 een verkoop van gemiddeld 150 huurwoningen per jaar door te voeren. Echter in 2005 en 2006 is slechts een zeer beperkt aantal woningen door de corporaties verkocht. Ook voor 2007 blijkt uit de samenvatting van de voorgenomen activiteiten voor 2007 van de corporaties een zeer beperkt aantal verkopen (21 woningen). Het is niet bekend in welke mate institutionele en particuliere verhuurders woningen hebben verkocht en nog zullen verkopen.

Om enerzijds de eenzijdige samenstelling van bepaalde wijken aan te pakken en anderzijds ruimte te creëren voor nieuwbouw in de huursector, is het strikt noodzakelijk huurwoningen te verkopen. Voorgesteld wordt tot het jaar 2010 gemiddeld 50 woningen te verkopen en vanaf het jaar 2010 gemiddeld 100 woningen per jaar.

6.2.3. Transformatie door middel van functieverandering (kantoor naar woning).

Helmond kent een niet onaanzienlijk aantal leegstaande kantoorgebouwen. Deze zijn vaak gelegen op zeer strategische locaties. Deze gebouwen hebben een negatieve uitstraling op het omliggende gebied. Vooral de locaties aan de Kasteel Traverse springen in het oog. Mogelijke

opties om deze negatieve uitstraling te doorbreken is het geven van een andere functie aan deze gebouwen. Gedacht zou kunnen worden aan het ombouwen tot woningen, doch ook voor short-stay faciliteiten voor buitenlandse werknemers of (begeleide) kamerbewoning door jongeren. Voorgesteld wordt om de haalbaarheid van genoemde functieverandering te onderzoeken, eventueel samen met een corporatie en/of marktpartij.

6.2.4. Opplussen.

Uitgangspunt is mensen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Met name voor de groep personen tussen de 55 en 75 jaar betekent dit veelal het wegnemen van fysieke belemmeringen in de woning en het aanbrengen van kleinschalige hulpmiddelen.

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat de woningvoorraad in 2015 aan ca. 16.650 personen ofwel ruim 11.000 huishoudens in de leeftijdsgroep van 55 tot 75 jaar huisvesting moet bieden.

In de nieuwbouw blijft het beleid ten aanzien van bezoek- en aanpasbaar bouwen onverkort van kracht. Omdat daarmee in maximaal 40 % van de opgave wordt voorzien dient de bestaande woningvoorraad aangepast te worden op de veranderde woningbehoefte. Daartoe wordt in samenwerking met de woningcorporaties een opplusproject gestart over de periode 2008 – 2015. Dit project moet leiden tot de aanpassing van 3.000 woningen in genoemde periode, waarvan 2.000 in de huursector en 1.000 in de koopsector. Ter stimulering van dit project wordt een stimuleringsregeling in het leven geroepen. Ook zijn hiervoor reeds financiële middelen gereserveerd. De opgave voor de gezamenlijke woningcorporaties bestaat uit het opplussen van gemiddeld 285 woningen per jaar.

In 2015 dient 25 % van de woningvoorraad, ofwel ca. 10.000 woningen, te voldoen aan de criteria van levensloopbestendige woning. Onder levensloopbestendige woning wordt verstaan woningen die voldoen aan:

- intern en extern toegankelijk als nultreden woning;
- intern voldoende ruimte voor manoeuvreren met rollator, rolstoel of brancard;
- gelegen op loopafstand (< 400 m) van voorzieningen als winkels, openbaar vervoer etc.

6.2.5. Woningverbetering.

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat de kwaliteit van het woningbezit in de gemeente Helmond redelijk tot goed is. Daar waar sprake is van een slechte kwaliteit zijn inmiddels plannen ontwikkeld voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Jaarlijks wordt door alle woningcorporaties geïnvesteerd in zowel klein als grootonderhoud. Daarnaast vindt planmatige woningverbetering plaats. In het kader van het GSB beleid wordt uitgegaan dat er jaarlijks 50 woningen door de woningcorporaties worden verbeterd. Uit de jaarverslagen en activiteitenoverzichten van de woningcorporaties blijkt dat deze doelstelling wordt gerealiseerd. Gelet op het toenemende belang van de bestaande woningvoorraad dient de huidige doelstelling te worden geïntensiveerd in de vorm van een prestatie afspraak met de woningcorporaties. Deze afspraak dient in relatie te worden gebracht met de doelstelling te komen tot een verlaging van het energieverbruik.

6.2.6. Energiebesparing.

In hoofdstuk 5 is reeds geconstateerd dat de energielasten een belangrijk onderdeel vormen van de totale woonlasten. Daarnaast ontstaat er steeds meer bewustwording over de effecten op ons milieu ten gevolge van energieverbruik, met name CO₂ uitstoot.

In dit kader van het Kyoto protocol⁵¹ is door de gemeente Helmond een integraal klimaatbeleid ontwikkeld, waarbij gebruik is gemaakt van de BANS klimaatsubsidie van het ministerie VROM. Het uitvoeringsprogramma omvat een groot aantal concrete projecten, waaronder een aantal gericht op het wonen. Een daarvan is het opstellen van een energievisie als vast onderdeel van de belangenafweging bij bouwplannen.

Daarnaast voorziet het programma in het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen bij particuliere woningen en het realiseren van lage EPC- waarden in woningbouwprojecten.

In de komende periode dient dit beleid verder ontwikkeld te worden, waarbij het accent komt te liggen op:

- actualisatie van het beleid op het gebied van duurzaam bouwen, waarbij o.a. onderzocht wordt in hoeverre de invoering van het GPR gebouw meer ruimte biedt voor flexibiliteit in toepassing van energiebesparende maatregelen en het leveren van prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.
- de toepassing van energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw maakt onderdeel uit van de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties;
- het opzetten van projecten voor energiebesparing;

het streven is erop gericht in 2015 de energieverbruik gemiddeld per huishouden ten opzichte van 2007 met 15 % te reduceren.

6.3. Nieuwbouwprogramma.

6.3.1. Kwantitatieve onderbouwing

In de Actualisering van de Nota Wonen uit 2004 is de in SRE-verband afgesproken woningbouwtaakstelling berekend voor de periode 2005-2015. Het betrof:

- Opgave 2005-2010: 5.905 woningen
- Opgave 2010-2015: 2.820 woningen
- Totaal in 2005-2015: 8.725 woningen

Inmiddels ligt de productie in de jaren 2005 (372) en 2006 (787) vast. Wordt deze productie in mindering gebracht op de totale opgave voor de periode 2005-2015 dan resteert een taakstelling van 7.566 woningen voor de periode 2007-2015, ofwel een gemiddelde van bijna 1.000 woningen per jaar. Deze aantallen zijn inclusief sloop/vervangende nieuwbouw. De ambitie van Helmond gaat echter verder. Helmond streeft naar een inwoneraantal van 100.000 in het jaar 2015. Om dit te bereiken is een woningproductie van 9.000 in de periode 2007-2015 noodzakelijk. De beschikbare harde bouwcapaciteit is echter te krap om deze taakstelling in te vullen. Immers lang niet alle locaties kunnen in deze periode hard gemaakt worden.

Gezien echter de huidige situatie op de woningmarkt en gezien de huidige en te verwachten bevolkingsontwikkeling (zie hoofdstuk 4) zal het realiseren van deze taakstelling zeer lastig zijn. Helmond zal ook in de toekomst rekening moeten houden met lagere migratiesaldi. Immers tot enkele jaren geleden werden de randgemeenten en het landelijke gebied door middel van landelijk en provinciaal beleid beperkt in hun bouw mogelijkheden. Zij werden met 15% gekort op hun natuurlijke groeicijfer ten gunste van de steden Eindhoven en Helmond. Dit beleid is in 2005 gewijzigd. De rand- en landelijke gemeenten mogen nu hun eigen natuurlijke groei volledig opvangen, mits ze daarmee ook voldoende woningen realiseren om hun eigen doelgroep van beleid op te kunnen vangen.

Op 1 januari 2007 beschikt Helmond over een woningvoorraad van 36.755 woningen. Bij een bevolking van 86.070 bedraagt de bruto gemiddelde woningbezetting 2,34. Uit hoofdstuk 4 is gebleken dat de netto gemiddelde woningbezetting in Helmond reeds jaren constant blijft en zich iets boven het landelijke gemiddelde beweegt, terwijl landelijk het cijfer de afgelopen jaren gedaald is. Aangenomen wordt dat de bruto gemiddelde woningbezetting tot het jaar 2010 niet

⁵¹ Het Kyoto-protocol werd in 1997 opgesteld ter aanvulling van het Klimaatverdrag uit 1992. Industrielanden verbinden zich hierin om de uitstoot van broeikasgasen in 2008 – 2012 met gemiddeld 5 % te verminderen ten opzichte van het niveau in 1990.

of nauwelijks wijzigt en dan vanaf 2010 een daling zal plaatsvinden van 2,34 naar 2,25. Alleen op de natuurlijke aanwas op te vangen heeft Helmond in het jaar 2015 bij een bruto gemiddelde woningbezetting van 2,25 39.600 woningen nodig. Dit betekent een toename met 2.825 woningen.

Helmond heeft echter de ambitie om te groeien tot 100.000 inwoners. Uitgaande van bovengenoemde gemiddelde woningbezetting zijn hiervoor circa 44.450 woningen nodig, ofwel een toename van 7.800. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de in paragraaf 6.2.1. verwachte sloop/vervangende nieuwbouw van 800 woningen. Tenslotte zal in deze periode extramuralisatie plaatsvinden van intramurale plaatsen (met name verpleeghuizen). Hiervoor zullen circa 400 woningen nodig zijn. Per saldo bedraagt het programma voor de periode 2007-2015 dus 9.000 woningen. Hiervan zijn circa 2.625 woningen, ofwel een kleine 55%, bestemd voor huishoudens van buiten Helmond.

Aangezien dit een zware opgave is, wordt daarom rekening gehouden met een bandbreedte van minimaal 6.650 en maximaal 9.000 woningen in de periode 2007 - 2015, uitgaande van 4.025 ten behoeve van natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en vermaatschappelijking van de zorg en 2.625 – 4.975 woningen ten behoeve van bovenlokale woningbehoefte in het midden- en hoger marktsegment.

6.4. Kwalitatieve onderbouwing

In deze paragraaf zal de differentiatie van het nieuwbouwprogramma van de in de vorige paragraaf berekende 6.650 – 9.000 woningen onderbouwd worden. Het betreft de huur-koop verhouding, de prijsklassen, het woningtype, de grootte van de woning en het aandeel specifiek voor ouderen geschikte woningen.

6.4.1. Huur-koopverhouding

Zoals hierboven vermeld, is het nieuwbouwprogramma voor de periode 2007-2015 opgebouwd uit 4 segmenten, die elk gelabeld zijn wat betreft de huur-koopverhouding.

- 400 Woningen ten behoeve van de extramuralisatie: 100% huur.
- 800 Woningen ten behoeve van sloop/vervangende nieuwbouw: verhouding 50% huur, 50% koop.
- 2.825 Helmondse behoefte: verhouding huur-koop 48%-52%, overeenkomstig de resultaten van het regionale Woningbehoefteonderzoek.
- 2.625 – 4.975 Bovenlokale taakstelling: 10% huur, 90% koop.

Verder is rekening gehouden met:

- Sloop/vervangende nieuwbouw van 100 woningen per jaar in de periode 2007-2015.
- Verkoop van huurwoningen: in 2007 t/m 2009 van 50 woningen per jaar en 2010-2015 van 100 woningen per jaar.

Dit leidt tot de volgende verdeling in de koop-huurverhouding in het nieuwbouwprogramma:

Tabel 3. Berekening verhouding koop-huur in het nieuwbouwprogramma

Maximumvariant			
Segment	Huur	Koop	Totaal
Extramuralisatie	400	0	400
Sloop/verv. Nieuwbouw 50%-50%	400	400	800
Helmondse behoefte 48%-52%	1.356	1.469	2.825
Bovenlokale taak 10%-90%	498	4.477	4.975
Totaal	2.654	6.346	9.000
	29%	71%	100%

Minimumvariant			
Segment	Huur	Koop	Totaal
Extramuralisatie	400	0	400
Sloop/verv. Nieuwbouw 50%-50%	400	400	800
Helmondse behoefte 48%-52%	1.356	1.469	2.825
Bovenlokale taak 10%-90%	262	2.363	2.625 – 4.975
Totaal	2.418	4.232	6.650
	36%	64%	100%

Indien dit programma daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zal dit in het jaar 2015 leiden tot een woningvoorraad van 40% huurwoningen en 60% koopwoningen bij de maximum variant en van 43% huur- en 57% koopwoningen bij de minimumvariant.

6.4.2. Differentiatie huursector

De 400 woningen ten behoeve van de extramuralisatie betreffen woningen met een forse zorg-component. Deze zullen alle in de sociale huursector, dus onder de aftoppingsgrens van 3- of meerpersoonshuishoudens (<€520) gerealiseerd dienen te worden.

Uit het meest recente regionale Woningbehoefteonderzoek blijkt dat de vraag van de Helmondse woningzoekenden in de huursector voor 80% gericht is op sociale huurwoningen ofwel woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor 3- of meer persoonshuishoudens. 20% Wenst een woning met een huur boven deze huurprijs. Het deel dat bedoeld is voor de vervanging van gesloopte woningen zal ingevuld worden conform deze vraag van Helmondse woningzoekenden.

De bovenlokale taakstelling wordt beleidsmatig ingevuld. Alle gemeenten in het SRE hebben volop mogelijkheden gekregen van de rijks- en provinciale overheid om voor de eigen behoefte woningen te realiseren. Hierbij werd als voorwaarde gesteld dat de doelgroep van beleid in de eigen woongemeente zou worden opgevangen. Daarom zal het deel van de bovenlokale taak volledig in het duurdere segment ingevuld dienen te worden.

Dit resulteert in de volgende verdeling van het nieuwbouwprogramma in de huursector:

Tabel 4. Taakstellende Woningbouwprogramma huursector

Maximum variant			
Segment	<€520	>€520	Totaal
Extramuralisatie	400	0	400
Sloop/verv. Nieuwbouw	320	80	400
Helmondse behoefte	1.085	271	1.356
Bovenlokale taak	0	498	498
Totaal absoluut	1.805	849	2.654
Totaal in %	68%	32%	100%
Totaal in % van totale programma	20%	9%	29%
Minimum variant			
Segment	<€520	>€520	Totaal
Extramuralisatie	400	0	400
Sloop/verv. Nieuwbouw	320	80	400
Helmondse behoefte	1.085	271	1.356
Bovenlokale taak	0	262	262
Totaal absoluut	1.805	613	2.418
Totaal in %	75%	25%	100%
Totaal in % van totale programma	27%	9%	36%

Van het totale nieuwbouwprogramma dient dus 20% bij de maximum variant en 20% bij de minimum variant in de prijsklasse <€520 gerealiseerd te worden. Zowel bij de maximum als bij de minimumvariant zal 9% €>€520 liggen.

6.4.3. Differentiatie koopsector

De differentiatie van het nieuwbouwprogramma in de koopsector is volledig afgeleid van het Regionale Woningbehoefteonderzoek. De differentiatie van de Helmondse behoefte en van de vervanging van gesloopte woningen is mede gebaseerd op de uit dit onderzoek verkregen cijfers van de Helmondse bevolking. Het deel dat is opgenomen voor de bovenlokale taak is mede gebaseerd op de vraag van woningzoekenden uit alle overige SRE-gemeenten. Voorts is beleidsmatig ervoor gekozen om voor de sociale koopsector (<€169.200 een aandeel van 10% van het nieuwbouwprogramma op te nemen. Dit resulteert in de volgende verdeling van het nieuwbouwprogramma in de koopsector:

Tabel 5. Taakstellende Woningbouwprogramma koopsector

Maximum variant						
Segment	<€169.200	€169.200- €186.000	€186.000- €250.000	€250.000- €320.000	>€320.000	Totaal
Extramuralisatie	0	0	0	0	0	0
Sloop/verv. Nieuwbouw	100	20	92	92	96	400
Helmondse behoefte	367	73	338	338	353	1.469
Bovenlokale taak	198	118	716	717	614	2.363
Totaal absoluut	665	211	1.146	1.147	1.063	4.232
Totaal in %	16%	5%	28%	28%	23%	100%
Totaal in % van totale programma	10%	3%	17%	18%	16%	64%
Minimum variant						
Segment	<€169.200	€169.200- €186.000	€186.000- €250.000	€250.000- €320.000	>€320.000	Totaal
Extramuralisatie	0	0	0	0	0	0
Sloop/verv. Nieuwbouw	100	20	92	92	96	400
Helmondse behoefte	367	73	338	338	353	1.469
Bovenlokale taak	433	224	1.328	1.328	1.164	4.477
Totaal absoluut	900	317	1.758	1.758	1.613	6.346
Totaal in %	14%	5%	28%	28%	25%	100%
Totaal in % van totale programma	10%	4%	19%	20%	18%	71%

6.4.4. Woninggrootte

Uit het regionale Woningbehoefteonderzoek is gebleken dat de vraag in de huursector vooral geconcentreerd is in kleine woningen met maximaal 3 kamers (woonkamer + 2 slaapkamers), terwijl de vraag in de koopsector juist volledig gericht is op grote woningen met 4 kamers. In vergelijking met het vorige onderzoek is de vraag wat betreft dit aspect niet gewijzigd. Voorgesteld wordt daarom de verdeling van huur-koop naar grootte in het nieuwbouwprogramma voor

de minimum variant eveneens niet te wijzigen. Dit betekent overigens wel een lichte verschuiving naar meer kleine woningen in het totale nieuwbouwprogramma, aangezien dit minder koopwoningen omvat dan het programma in de Actualisering van de Nota Wonen uit 2004. In de maximum variant wordt het aandeel grote woningen daarentegen weer iets hoger.

Tabel 6. Taakstellend woningbouwprogramma: grootte woning.

Maximum variant						
	≤3 vertrekken		> 3 vertrekken		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huurwoningen	3.123	80	531	20	2.654	100
Koopwoningen	635	10	6.711	90	6.346	100
Totaal	27587	31	6.242	69	9.000	100
Minimum variant						
	≤3 vertrekken		> 3 vertrekken		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huurwoningen	1.934	80	484	20	2.418	100
Koopwoningen	423	10	3.809	90	4.232	100
Totaal	2.357	35	4.293	65	6.650	100

6.4.5. Woningtype

In vergelijking met het vorige regionale woningbehoefteonderzoek is in het meest recente onderzoek de vraag in de huursector naar meergezinswoningen verder toegenomen.

Voorgesteld wordt daarom in het taakstellende programma het aandeel meergezinshuurwoningen als gevolg hiervan op te hogen.

Wat de koopsector betreft blijft de vraag naar meergezinswoningen beperkt. In onderstaande tabel is een beeld opgenomen hoe het woningbouwprogramma zal worden ingevuld.

Tabel 7. Taakstellend woningbouwprogramma 2006-2015 naar woning-type.

Maximum variant						
	Eengezins		Meergezins		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huurwoningen	265	10	2.389	90	2.654	100
Koopwoningen	5.711	90	635	10	6.346	100
Totaal	5.976	66	3.024	34	9.000	100
Minimum variant						
	Eengezins		Meergezins		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huurwoningen	242	10	2.176	90	2.418	100
Koopwoningen	3.809	90	423	10	4.232	100
Totaal	4.051	61	2.599	39	6.650	100

In verband met de verschuiving in koop-huurverhouding leidt dit tot een verhoging van het aandeel meergezinswoningen in het totale nieuwbouwprogramma. De verhoging vindt overigens alleen plaats in de huursector.

6.4.6. Geschikt wonen: nultredenwoningen/levensloopbestendige woningen

Geschikte woningen zijn woningen waarin iedereen met enige vorm van beperking zelfstandig kan wonen, onder andere door ligging, mogelijkheden voor begeleiding, technologische en ICT-/domoticavoorzieningen of andere aanpassingen. Het betreft "nultredenwoningen" of "levens-

loopbestendige woningen". Uit het rapport "Opgave Wonen en Zorg 2015, gemeente Helmond"⁵² wordt voor de periode 2006-2015 aanbevolen 2.132 specifieke woningen voor de doelgroep senioren te realiseren. Voor het programma 2007-2008 betekent dit een opgave van 1.900 woningen ofwel 238 woningen per jaar.

6.5. Het taakstellende woningbouwprogramma

In het volgende overzicht wordt de hiervoor beleidsmatig vastgelegde differentiatie van het taakstellende woningbouwprogramma voor de periode 2008-2015 samengevat en vergeleken met het programma, dat was opgenomen in de Actualisering van de Nota Wonen uit 2004.

Tabel 8. Het taakstellende woningbouwprogramma 2008-2015.

Woonvisie 2008-2015		Actualisering Nota Wonen 2006-2015	
<€520	27%	<€500	21%
>€520	9%	>€500	12%
Totaal Huur	36%	Totaal huur	33%
<€169.200	10%	<€150.000	10%
€169.200-€186.000	3%	€150-€180.000	8%
€186.000-€250.000	17%	€180-€250.000	23%
€250-€320.000	18%	€250-€310.000	16%
>€320.000	16%	>€310.000	10%
Totaal Koop	64%	Totaal koop	67%
Verhouding huur-koop	36%-64%	Verhouding huur-koop	33%-67%
Verhouding klein-groot	36%-64%	Verhouding klein-groot	30%-70%
Aandeel meergez.won.	39%	Aandeel meergez.won.	30%
Aandeel specifiek voor ouderen geschikte won.	29%	Aandeel specifiek voor ouderen geschikte won.	22 %

In de volgende paragraaf betreffende de woningbouwplanning, zal bovenstaande taakstellende nieuwbouwprogramma geconfronteerd worden aan de plannen, die tot dusverre bekend zijn en waar inmiddels voorbereidingen voor gestart zijn.

6.6. Woningbouwplanning

In de Actualisering van de Nota Wonen uit 2004 is geconstateerd dat het niet realistisch is te veronderstellen dat programma en planning naadloos op elkaar aansluiten.

De ervaringen uit het verleden leren dat een woningbouwprogramma op jaarbasis niet maakbaar is. Afhankelijk van de economische omstandigheden vinden voor langere of kortere termijn verschuivingen plaats tussen zowel huur-koop als in prijsklassen. Daarom wordt uitgegaan van een programma dat in tijd (de horizon is op dit moment 2015) datgene bewerkstelligt wat op termijn wenselijk is in de woningvoorraad. Getracht is in onderstaande tabel het berekende taakstellende woningbouwprogramma onder te brengen in een taakstellende woningbouwplanning (waar, wanneer en welke differentiatie). Deze is gebaseerd op gegevens als bestemmingsplannen, grondverkoop, afgesloten contracten, bouwrijpmaken, bouwvergunningen, etc. Uit de vergelijking van programma en planning blijkt duidelijk de discrepantie tussen beide, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Afwijkingen voor een afzonderlijk jaar worden niet problematisch geacht, het is veel meer zaak dat de eindtotalen voor de gehele periode 2008-2015 enigszins op elkaar aansluiten. Dit is echter geenszins het geval. Voor het jaar 2007 is de te verwachten productie in onderstaande tabel opgenomen. Voor de jaren 2008 en 2009 is uitgegaan van de aantallen die nodig zijn om te voldoen aan de woningbouwafspraken met VROM voor de periode 2005-2010.

⁵² Opgave Wonen en Zorg 2015 gemeente Helmond. Eindrapportage projectgroep plan van aanpak wonen-welzijn-zorg, Helmond 5 juli 2007

Tabel 9. Woningbouwprogramma versus woningbouwplanning 2008-2015

	HUUR		KOOP				TOTAAL
	<€520	>€520	<€169.200	€169.200-186.000	€186.000-320.000	>€320.000	
2007							
Min. progr.	180	60	67	20	233	107	667
Max. progr.	133	60	67	27	260	120	667
planning	232	4	0	61	192	178	667
2008							
Min. progr.	260	87	96	29	336	154	962
Max. progr.	239	107	119	48	465	215	1.193
planning	274	262	20	27	180	187	950
2009							
Min. progr.	260	87	96	29	336	154	962
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	443	186	21	39	517	451	1.657
2010							
Min. progr.	219	73	81	24	285	130	812
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	326	160	0	51	272	233	1.042
2011							
Min. progr.	219	73	81	24	285	130	812
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	92	77	20	117	503	195	1.004
2012							
Min. progr.	219	73	81	24	285	130	812
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	138	135	15	60	324	162	834
2013							
Min. progr.	219	73	81	24	285	130	812
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	148	0	50	75	205	56	534
2014							
Min. progr.	219	73	81	24	284	130	811
Max. progr.	238	107	119	48	464	214	1.190
planning	70	20	0	20	210	170	490
TOT.							
Min. progr.	1.795	599	664	198	2.329	1.065	6.650
Max. progr.	1.800	809	900	363	3.509	1.619	9.000
planning	1.723	844	126	450	2.403	1.632	7.178

Uit deze vergelijking kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In totaliteit heeft Helmond voldoende plancapaciteit voorhanden om het minimum taakstellende woningbouwprogramma in kwantitatieve zin te realiseren.
- Helmond heeft echter te weinig harde plancapaciteit om het maximum programma te realiseren. Ook indien de zachte plannen meegenomen worden zal de capaciteit nog altijd zeer krap zijn, zeker gezien het feit dat een aantal van deze plannen niet voor 2015 hard te maken zijn.
- Voor de sociale huursector is nagenoeg voldoende harde plancapaciteit aanwezig.
- In de dure huursector is in relatie tot de minimumvariant een overschot aan plancapaciteit, in relatie tot de maximum variant is er voldoende capaciteit.
- Bij beide varianten kan een fors tekort aan plannen in de sociale koopsector geconstateerd worden.

- De categorie tot €186.000 kent wat betreft beide varianten een licht overschot aan harde plancapaciteit.
- Voor de categorie €186.000-€320.000 is er bij de minimumvariant voldoende capaciteit, terwijl er bij de maximum variant een fors tekort te zien is.
- Een groot overschot valt op in de duurste koopsector wat betreft de minimumvariant. De plancapaciteit komt echter wel nagenoeg overeen met het programma bij de maximum variant.

6.7. Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de sociale huursector vindt momenteel voornamelijk plaats via het systeem van “Huren in Helmond” en de toewijzingssysteem van woningbouwvereniging Volksbelang. De ervaringen uit de afgelopen 1½ jaar met deze systemen leveren de volgende kanttekeningen op:

- de doelstelling van 1 integraal systeem is niet gerealiseerd;
- geen inzicht bestaan in de actuele vraag naar woonruimte, zowel kwalitatief als kwantitatief;
- het aantal weigeringen binnen het systeem van “Huren in Helmond” is dusdanig hoog dat dit een verstoring geeft van een goede woonruimtebemiddeling (met als gevolg leegstand).

Het bovenstaande is aanleiding te komen tot een evaluatie van de beide systemen, met als doelstelling meer uniformiteit in systematiek, zodanig dat ook derden makkelijk op het systeem kunnen aansluiten. Voorts dient voor 1 januari 2009 een monitoringssysteem te zijn ingevoerd waaruit te allen tijde voor alle betrokken partijen actuele informatie kan worden gegenereerd over vraag en aanbod in de sociale huursector. In de evaluatie dient voorts een antwoord te worden gegeven op de vraag van de woningcorporaties de huidige normering tussen huur en inkomen te bezien in relatie tot het ontstaan van segregatie en scheef wonen.

Woonruimtebemiddeling is geen statisch maar een dynamisch proces. Daarbij dient niet alleen ingespeeld te worden op de vraag van woningzoekenden. Woningcorporaties dienen zich actief op te stellen t.a.v. een goede verdeling van de woningvoorraad. Van hen wordt verwacht dat huurders maximaal om de 3 jaar worden benaderd met de vraag of men belangstelling heeft voor een andere woning. Dit moet de mutatiegraad met 15 % verhogen.

De bevordering van het woningbezit dient ook tot stand te worden gebracht door verkoop van huurwoningen, danwel het aanbieden van mengvormen tussen huren en kopen. Huurders met een inkomen boven de norm uit de Huursubsidiwet dienen voorrang te krijgen bij de aankoop van een (huur-)woning.

De gemeente stimuleert de toepassing van startersleningen door o.a. voorlichting aan tussenpersonen. In de periode 2007 – 2015 dienen jaarlijks 15 tot 20 startersleningen te worden verstrekt.

6.8. Leefomgeving/leefbaarheid

Eind 2005 presenteerde het ministerie VROM de “visie op hoofdlijnen inzake toekomst van woningcorporaties”. Kern van de nog verder te ontwikkelen beleidsvisie zal zijn een nieuw arrangement tussen overheid en woningcorporaties, dat ruimte en waarborgen biedt voor effectief maatschappelijk ondernemerschap onder vermindering van regeldruk en administratieve lasten. Voorop staat dat woningcorporaties maatschappelijke ondernemingen zijn met te realiseren maatschappelijke doelstellingen.

Gemeente en woningcorporatie zullen gezamenlijk moeten vaststellen wat ieders verantwoordelijkheid is als het gaat om het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Het gaat daarbij niet alleen om de realisatie van (sociaal-) vastgoed maar zeker ook om aspecten die betrekking hebben op het sociaal functioneren van wijken- en buurten.

In overleg met de woningcorporaties wordt voor 1 januari 2008 een definitie ten aanzien van het maatschappelijk ondernemerschap van woningcorporaties opgesteld. Voorts wordt daadwer-

kelijk een Leefbaarheidsfonds ingesteld waarin door de woningcorporaties een bijdrage ad €500,- per woning wordt gestort. De betaling van deze bijdrage alsmede de bestedingen uit dit fonds wordt in de met de woningcorporaties de te maken prestatie-afspraken vastgelegd.

In het kader van het veiligheidsbeleid dient het woningbezit van de gezamenlijke woningcorporatie in 2015 voor 80 % te zijn voorzien van een PKVW certificaat.

Ter bevordering van het wonen in het centrumgebied (sociale controle) stelt de gemeente gedurende 10 jaar jaarlijks een bedrag ad € 100.000,- beschikbaar voor een project “Wonen boven winkels”.

Overlast door probleemhuurders wordt door de woningcorporaties gericht aangepakt. Indien dit leidt tot huisuitzettingen zorgt de betreffende woningcorporatie voor het tijdelijk opslaan van de huisraad, opdat overlast voor de directe woonomgeving wordt voorkomen.

6.9. Wonen zorg en welzijn

Voor de doelgroep senioren (55 jaar en ouder) worden in de periode 1.900 zelfstandige woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om voor de doelgroep geschikte woningen. Deze woningen moet allen voldoen aan de criteria van bezoek- en aanpasbaar bouwen, zodat zijn als voor senioren geschikte woningen kunnen worden aangemerkt. Het accent van het genoemde aantal woningen ligt in de huursector.

In samenwerking met de woningcorporaties zal de gemeente een opplusproject starten met als doelstelling tot 2015 3000 woningen op te plussen. Daarnaast worden 400 woningen in de categorie verzorg wonen gerealiseerd. Woningen in deze categorie zijn allen voorzien van domotica. In 2015 dient 15 % van de woningvoorraad te voldoen aan het criterium van levensloopbestendig.

Bij de verdere ontwikkeling van wijken wordt uitgegaan van een levensloopbestendige benadering. Er van uitgaande dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen wordt op schaal van de wijk servicepunten ingericht vanwaar uit welzijn- en zorgvoorzieningen kunnen worden verleend. Gestreefd wordt naar kleinschalige projecten waardoor een optimale integratie in de wijk plaats vindt.

Naast ouderen krijgt de doelgroep jongeren/starters bijzondere aandacht. De woningcorporaties worden gevraagd zowel voor jongeren in een probleemsituatie (waarbij behoefte bestaat aan begeleid wonen) als voor zelfstandige starters op de woningmarkt projecten te realiseren.

De opvang van asielzoekers zal ongewijzigd conform rijkstaakstelling plaats vinden. Over deze taakstelling worden afspraken met de woningcorporaties gemaakt.

In de periode tot 2015 worden 2 projecten gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders. Deze projecten komen tot stand in samenwerking tussen bedrijfsleven en woningcorporaties.

De beheersing van de woonlasten is voor de komende periode een belangrijk thema.

Naast het in standhouden van de kernvoorraad zullen de woningcorporaties een gematigd huurbeleid voeren. Voorts worden projecten ontwikkeld ter besparing op de overige woonlasten, met name de energiekosten.

7. Kansen en Bedreigingen

In de voorgaande hoofdstukken is inzicht gegeven in de situatie op de woningmarkt in Helmond en de opgave voor de komende jaren. Hieruit kunnen veel kansen voor Helmond afgeleid worden, maar ook enkele bedreigingen. Door bewust te zijn van deze bedreigingen, kan is het mogelijk deze het hoofd te bieden of indien dit niet lukt, reeds in een vroeg stadium met tegenvallers rekening te houden.

In dit hoofdstuk zal allereerst ingegaan worden op de kansen c.q. sterke punten. Daarna zullen de bedreigingen c.q. zwakke punten aan bod komen.

Kansen/sterke punten

- De afgelopen 30 jaren heeft Helmond zowel bestuurlijk als ambtelijk een enorme ervaring opgedaan in het ontwikkelen en uitvoeren van een grote hoeveelheid plannen die kwaliteit uitstralen. Het betreft plannen op het gebied van de woningbouw, maar gelijktijdig ook plannen om het woon- en leefklimaat in Helmond steeds verder te verbeteren. Uitbreiding en inbreiding, aanpak van wijken waar problemen cumuleerden, transformatie van industrieterreinen, maar ook maatregelen op economisch, sociaal-maatschappelijk, welzijns- en economisch terrein hebben gezamenlijk tot deze versterking van de positie van Helmond geleid.
- Helmond is de centrumstad voor de Peelregio en bedient niet alleen haar eigen inwoners doch ook de inwoners van de Peelgemeenten met haar centrumfunctie. Hierdoor zijn er mogelijkheden om het centrum van Helmond te versterken en te vergroten, wat vervolgens de aantrekkelijkheid van Helmond als stad om in te wonen weer versterkt.
- De plannen met betrekking tot Brainport zullen ongetwijfeld voor Helmond positieve consequenties hebben in de zin werkgelegenheid en het aantrekken van nieuwe inwoners.
- Ook de ligging van Helmond op het kruispunt van spoor-, water- en wegverbinden vormt zeker een sterk punt voor Helmond.
- De afgelopen decennia heeft Helmond plannen gerealiseerd die kwaliteit en creativiteit uitstralen. Helmond heeft daarmee heel duidelijk afscheid genomen van beeld van oude industriestad.
- Niet alleen de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit heeft daarbij de aandacht gekregen. Ook in de woningen zelf is hoogwaardige kwaliteit ingebouwd door woningen bezoekbaar en aanpasbaar te maken voor mensen met fysieke beperkingen, door woningen en woonomgeving veilig te maken via het Politiekeurmerk Veilig Wonen, door duurzaam en energiezuinig te bouwen.
- Door de bestaande woningvoorraad als uitgangspunt te kiezen en de nieuwbouw additioneel te beschouwen, wordt ook voldoende garanties geboden voor een goed woon- en leefklimaat in de bestaande wijken.
- Helmond beschikt over voldoende plancapaciteit om de taakstelling tot het jaar 2015 te realiseren.
- Daarnaast hebben alle partijen die betrokken zijn bij het wonen in Helmond de bereidheid en de wil uitgesproken om gezamenlijk de woonopgave aan te pakken. Goede samenwerking is een zeer belangrijke randvoorwaarde voor succes.
- Helmond heeft de afgelopen jaren via een uitstekende stadsmarketing een goede positie weten te verwerven op de kaart van Nederland.

Bedreigingen/zwakke punten

- Er dient voor gewaakt te worden dat de bij de kansen genoemde ervaring die Helmond heeft opgebouwd niet leidt stilstand. Zowel bestuurlijk als ambtelijk dient Helmond creatief en innovatief te blijven.
- Een zeer belangrijke bedreiging voor Helmond blijkt nog steeds het zwakke imago te zijn, vooral het imago dat leeft buiten deze regio. Uit de gesprekken met de stakeholders is dit

duidelijk gebleken. Ook de zojuist gepubliceerde atlas van Nederland⁵³ bevestigt dit. Helmond is in de lijst van 50 grootste gemeenten van Nederland een 43^e plaats toegekend.

- In de voorliggende woonopgave is een bovenlokale taakstelling opgenomen. De te verwachten afname van de bevolkingsgroei alsook de concurrentie vanuit de regio (als gevolg van veranderd beleid van rijks- en provinciale overheid) maakt deze taakstelling zeer ambitieus.
- Ook een veranderende economie kan een kans vormen doch vooral ook een bedreiging. Bij een minder snelle economische groei daalt het consumentenvertrouwen sterk en stagneert de verkoop van woningen. Ook stagnatie in de inkomensontwikkeling en verhoging van hypotheekrente en afschaffen van de belastingaftrek zullen sterke negatieve consequenties hebben voor de afzet van met name koopwoningen.
- Hoewel in kwantitatieve zin het planaanbod tot het jaar 2015 ruim voldoende is, moet toch geconstateerd worden dat dit aanbod onevenwichtig is opgebouwd. Inbreidingslocaties vormen verreweg het grootste deel van de capaciteit. Na Brandevoort beschikt Helmond over geen enkele uitbreidingslocatie meer. Ook in de verdeling naar woningtype (eengezins-meergezins) en prijsklasse (sterk tekort aan sociale koop) is het planaanbod onevenwichtig opgebouwd.
- Ook binnen de bestaande voorraad zijn nog sterk eenzijdig opgebouwde buurten/wijken aanwezig. Tijdens de gesprekken met de stakeholders is dit herhaalde malen naar voren gekomen. In deze buurten/wijken zijn preventieve maatregelen nodig om te voorkomen dat dit de probleemgebieden van de toekomst worden.

Uit al deze punten kan worden afgeleid, dat Helmond al heel wat heeft bereikt en op de goede weg is haar positie verder te versterken. Maar er blijkt ook, dat de voet niet van het gaspedaal gehaald mag worden. De opgave waar Helmond voor staat kan alleen maar gerealiseerd worden in een perfecte samenwerking tussen alle partijen. Hierbij dienen volhardendheid, innovatie, creativiteit en kwaliteit voorop te staan.

⁵³ Atlas voor gemeenten. Stichting Atlas 2007

8. Wie doet wat

Zoals al in de inleiding is aangegeven is deze Woonvisie tot stand gekomen in overleg met alle betrokken partijen op de woningmarkt. Realisatie van deze Woonvisie zal eveneens in samenwerking moeten plaats vinden. Of het nu om ontwikkelaars/bouwbedrijven, woningcorporaties, makelaars, consumentenorganisaties, belanggroeperingen of zorginstellingen gaat, allen hebben een groot belang bij het goed functioneren van de lokale/regionale woningmarkt.

Met deze Woonvisie geeft de gemeente Helmond invulling aan haar taak als regisseur. De Woonvisie biedt een kader waarbinnen de gemeente sturing aan een continu in beweging zijnd proces kan geven. Deze sturing vindt plaats door planologisch beleid (verwoord in bestemmingsplannen, met daarin in de toekomst op basis van de Grondexploitatiewet ook het gewenste soort, type en financieringsvorm van de woningen).

Sturing door planning en programmering. Ervoor zorgen dat gedifferentieerd gebouwd wordt op basis van een goede analyse van de woningmarkt en ontwikkelingen op deze markt in de toekomst. Sturing door grondbeleid, een actieve grondpolitiek moet prijsregulerend werken.

Sturing door wonen betaalbaar te houden. Woonlasten naar draagkracht. Bewaken dat woningen betaalbaar blijven, en waar nodig een bijdrage geven, danwel een bijdrage vragen.

Derhalve ook sturing door het elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. Woningcorporaties hebben een maatschappelijk verantwoordelijkheid.

In de komende periode worden woningcorporaties op deze verantwoordelijkheid aangesproken, daar waar het gaat om de bouw, beheer en exploitatie van huurwoningen. Maar ook om een bijdrage in behoud en verbetering van leefbaarheid, het tot stand brengen van sociale cohesie en het beheer van voorzieningen op het gebied van welzijn, onderwijs en volksgezondheid. Met alle in de gemeente Helmond werkzame woningcorporaties zullen prestatie-afspraken worden gemaakt, met als vertrekpunt het huidige convenant met de Helmondse woningcorporaties en het Antwoord aan de Samenleving van Aedes.

Ook van andere (markt-)partijen wordt een inbreng verwacht. Of het nu gaat om woon-zorg voorzieningen of op het gebied van sociaal-economische voorzieningen, of scholing (denk aan leerlingbouwplaatsen) al deze aspecten hebben invloed op het wonen en leven in de gemeente Helmond.

Sturing betekent ook aandacht voor duurzaamheid. Verantwoordelijk omgaan met ons milieu, gebruik van grondstoffen en toepassing van materialen.

In bijlage 14 is in de vorm van een matrix schematisch aangegeven welke partijen op welke onderdelen een belangrijke rol dienen te vervullen

Helmond bouwt de toekomst, goed wonen dus!

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Wetgeving	57
Bijlage 2:	Bevolkingssamenstelling	60
Bijlage 3:	Woningvoorraad	61
Bijlage 4:	Economische situatie	64
Bijlage 5:	Kernvoorraad	66
Bijlage 6:	Aanbod koopwoningen	67
Bijlage 7:	Verhuisbewegingen/migratie	69
Bijlage 8:	Landelijk Woningbehoefteonderzoek	70
Bijlage 9:	Woonruimteverdeling	72
Bijlage 10:	Woonvormen voor specifieke doelgroepen	73
Bijlage 11:	Restcapaciteit Woningbouw	74
Bijlage 12:	Analyse per wijk	75
Bijlage 13:	Woonlastenschema	81
Bijlage 14:	Woningbouwplanning 2007-2015	82
Bijlage 15:	Matrix: wie doet wat	87
Bijlage 16:	Lijst met afkortingen	89

Bijlage 1: Wetgeving

Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)

De wet bevat regels over de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van elke bestuurslaag inzake de ruimtelijke inrichting van het grondgebied. Daarnaast bevat de wet procedureregels, o.a. t.a.v. bestemmingsplannen. De huidige wet dateert uit 1965 en is sindsdien al vele malen herzien. In mei 2003 is het wetsvoorstel voor een nieuwe Wet ruimtelijke ordening bij de Tweede Kamer ingediend. Op 23 februari 2006 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel met ruime meerderheid aangenomen. De Eerste Kamer heeft op 17 oktober 2006 ingestemd met het wetsvoorstel. De wet treedt naar verwachting op 1 januari 2008 in werking.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

De wet biedt de gemeente de mogelijkheid een actieve grondpolitiek te voeren. Door het vestigen van een voorkeursrecht op toekomstige bouwlocaties heeft de gemeente een recht van eerste koop

Grondexploitatiewet

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal en enkele locatie-eisen bij particuliere projectontwikkeling. Daarnaast wil de regering ook meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. In het nieuwe wetsvoorstel is gekozen voor handhaving van het gemengde stelsel voor grondexploitatie, dus zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor. Het wetsvoorstel is op 7 juli 2006 aanvaard door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer zal het naar verwachting begin 2007 behandelen. Indien de Eerste Kamer het wetsvoorstel aanneemt, kan de wet waarschijnlijk in het vierde kwartaal van 2007 in werking treden

Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat het bijbehorende geluidsscherm is aanbesteed.

In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen worden opgenomen. Daarmee wil de wetgever mogelijk maken dat een exploitatieplan bepalingen kan bevatten over twee woningbouwcategorieën, die als het aan de markt wordt overgelaten, onvoldoende tot stand komen. Dat zijn sociale woningbouw en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw. In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die gebouwd moeten worden.

Woningwet

De grondslag voor overheidsinterventie op het gebied is vastgelegd in de Woningwet. Oorspronkelijk van 1901 maar inmiddels veelvuldig aangepast. De wet geeft gemeenten een aantal formele taken, zoals het toezicht op de bouw nieuwe woningen en de kwaliteit van bestaande woningen. De Woningwet vormt ook de basis voor de verlenging van bouwvergunningen. Voorts zijn in afdeling 3 ev van de wet de voorschriften m.b.t. de toegelaten instellingen (woningcorporaties) vastgelegd. Deze voorschriften zijn nader uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

Het BBSH regelt de toelating, werking en toezicht op woningcorporaties. Het besluit geeft 6 verantwoordingsvelden waar woningcorporaties prestaties op dienen te leveren. Deze verantwoordingsvelden zijn:

- het huisvesten van de doelgroep;
- de kwaliteit van de woongelegenheden;
- de verhouding met de huurders;
- het financieel beleid;
- leefbaarheid
- wonen-zorg

Huisvestingswet

De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. Doelstelling van de wet is een instrumentarium aan te bieden ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte. Op grond van deze wet kan een gemeente op basis van een huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning vragen.

Wet op het overleg huurders verhuurders

De wet geldt voor verhuurders met minimaal 100 voor verhuur bestemde woongelegenheden en bevordert het overleg tussen huurders en verhuurders. De wet regelt naast de zaken waarover overleg gepleegd moet worden de financiële bijdrage van de verhuurder aan de huurdersorganisatie en de eisen waaraan een huurdersorganisatie moet voldoen.

Wet op de huurtoeslag (Huursubsidiewet)

De Huursubsidiewet richt zich op huishoudens met een laag inkomen. Deze huishoudens kunnen binnen de gestelde regels aanspraak maken op een toeslag in de kosten van de huur van een woning.

Doelstelling van de wet is ook voor lagere inkomensgroepen het wonen betaalbaar te houden.

Per 1 januari 2006 is de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen in werking getreden waardoor procedures etc. voor een aantal inkomensafhankelijke regelingen op gelijke wijze werd geregeld.

Wet Bevordering Eigen Woningbezit

De wet biedt mensen met een bruto inkomen van maximaal € 34.000,- (prijspeil 2007) de mogelijkheid met subsidie een woning te kopen met maximaal € 171.588,- aan verwervingskosten. Een ander instrument in dit kader vormt de starterslening.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

De WMO is per 1 januari 2007 ingevoerd en vervangt de volgende wetten:

- Welzijnswet
- Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg)
- Aantal subsidieregelingen uit de AWBZ (o.a. mantelondersteuning, diensten bij wonen met zorg)
- De Huishoudelijke Verzorging uit de AWBZ
- De Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)

Het maatschappelijke doel van de Wmo is: meedoen. Meedoen van alle burgers aan alle facetten van de samenleving, al of niet geholpen door vrienden, familie of bekenden. En als dat niet kan, is er ondersteuning vanuit de gemeente. Het eindperspectief van de Wmo is een samenhangend lokaal beleid op het gebied van de maatschappelijke ondersteuning en op aanpalende terreinen. Voor mensen die langdurige, zware zorg nodig hebben is en blijft er de AWBZ. Maatschappelijke ondersteuning omvat activiteiten die het mensen mogelijk maken om mee te doen in de samenleving. Dat kan bijvoorbeeld met vrijwilligerswerk en mantelzorg, maar ook met goede informatie en advies, opvoedingsondersteuning en huishoudelijke hulp.

Het begrip maatschappelijke ondersteuning is in de Wmo verwoord in negen prestatievelden, te weten:

1. het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten
2. op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met problemen met opgroeien en van ouders met problemen met opvoeden
3. het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning
4. het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers
5. het bevorderen van de deelname aan het maatschappelijke verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en van mensen met een psychosociaal probleem
6. het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en aan mensen met een psychosociaal probleem ten behoeve van het behoud van hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijke verkeer
7. het bieden van maatschappelijke opvang, waaronder vrouwenopvang
8. het bevorderen van openbare geestelijke gezondheidszorg, met uitzondering van het bieden van psychosociale hulp bij rampen
9. het bevorderen van verslavingsbeleid

Het ministerie van VWS geeft de kaders aan waarin elke gemeente haar eigen beleid kan maken. Een beleid dat afgestemd is op de wensen en samenstelling van de inwoners.

Besluit locatiegebonden subsidies (BLS)/Besluit woninggebonden subsidies (BWS)

Beide besluiten zijn gebaseerd op de Woningwet. Het BLS biedt locatiegerichte subsidies om woningbouw mogelijk te maken op locaties die vanuit een oogpunt van ruimtelijke ontwikkeling wenselijk zijn maar door hoge grondkosten niet kunnen worden gerealiseerd.

Het BWS is in 1992 ingevoerd en biedt woningbouwsubsidies (zowel in de huur- als koopsector). Per 1 januari 2000 is het BWS afgebouwd. Vanaf die datum worden er geen specifieke subsidies meer voor woningbouw verleend. Zowel het BLS als het BWS zijn vanaf 2000 opgenomen in de Wet stedelijke vernieuwing.

Wet stedelijke vernieuwing

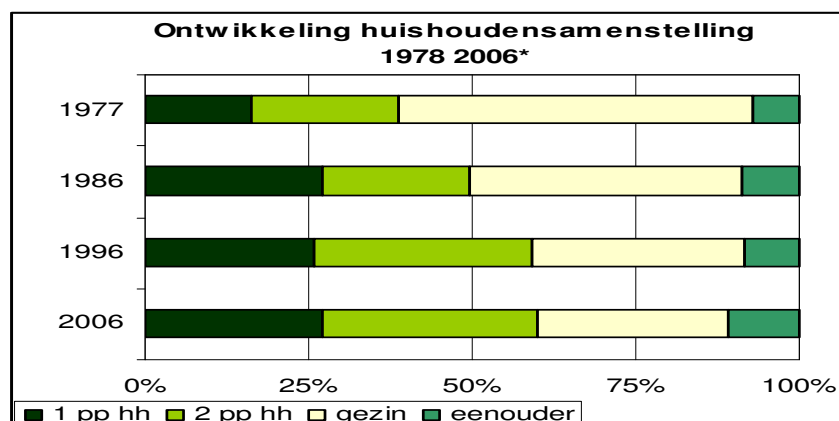
De wet biedt middelen ter verbetering van de kwaliteit van het stedelijk woon-, werk- en leefmilieu door het nemen van fysieke maatregelen.

Burgerlijk Wetboek

Het burgerlijk wetboek geeft voorschriften over huurprijzen van woonruimte en de manier waarop geschillen over de huurprijs kunnen worden opgelost. In het Besluit huurprijzen woonruimte is een regeling opgenomen t.a.v. de redelijkheid van de huurprijs, het woningwaarderingstelsel, huuraanpassingen en achterstallig onderhoud.

Bijlage 2: Bevolkingssamenstelling

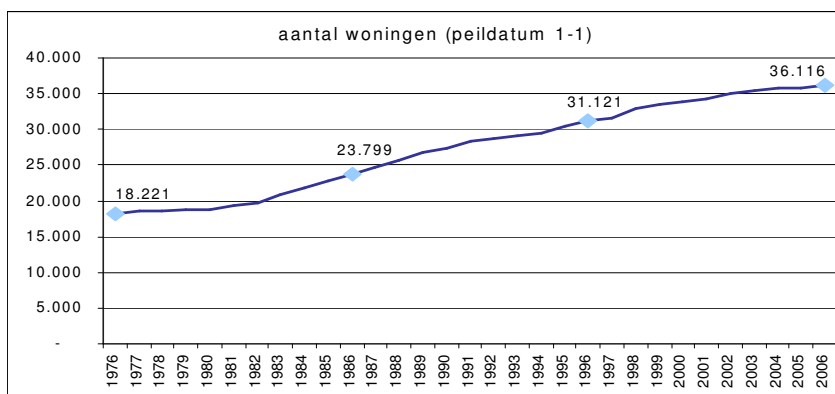
Grafiek 1: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 1978-2006



Bron: Een terugblik naar het verleden: 30 jaar wonen in beeld (gem. Helmond 2006)

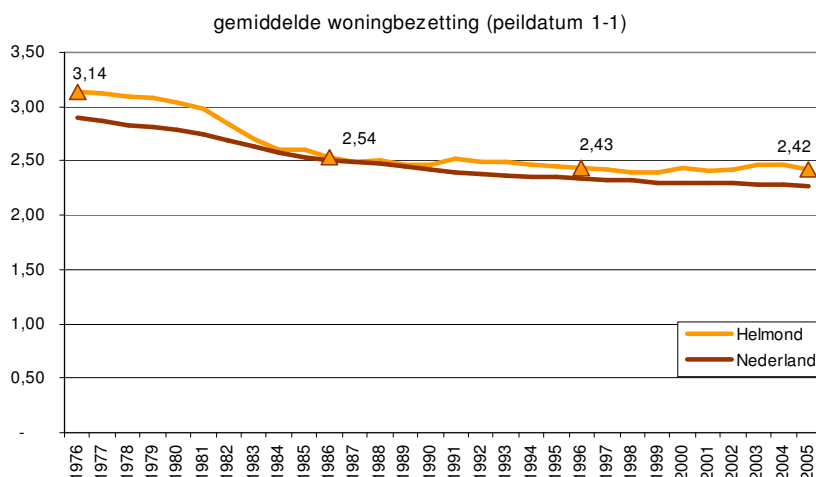
Bijlage 3: Woningvoorraad

Grafiek 2: Ontwikkeling woningvoorraad Helmond 1976-2006



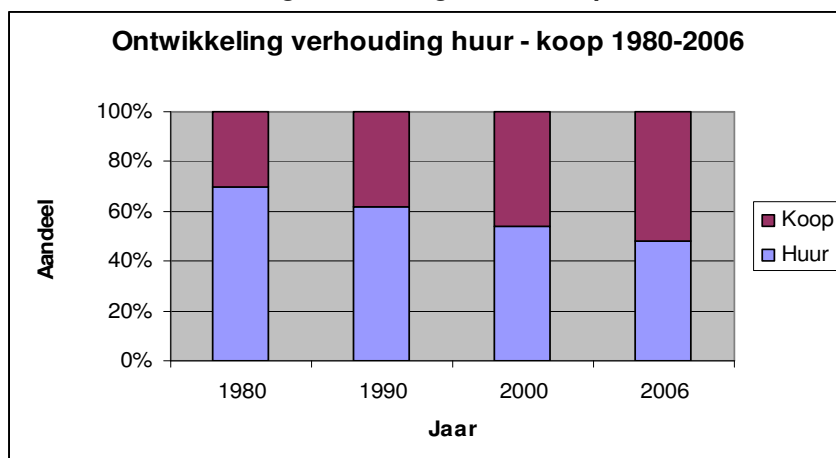
Bron: Een terugblik naar het verleden: 30 jaar wonen in beeld (gem. Helmond 2006)

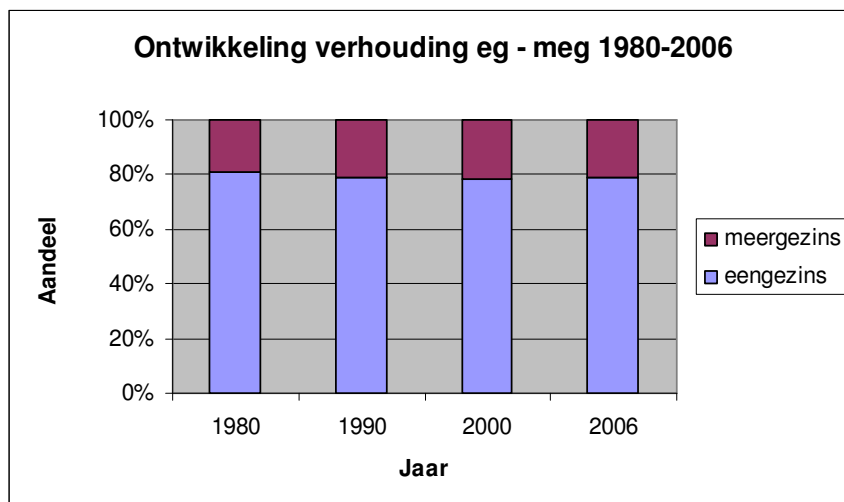
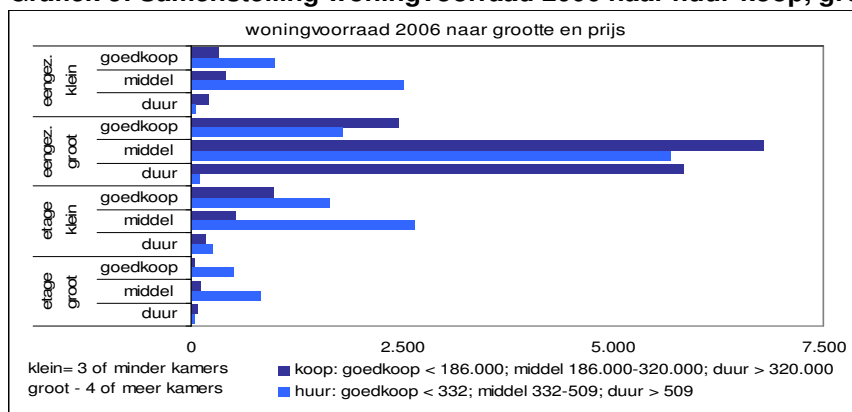
Grafiek : Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 1980-2006



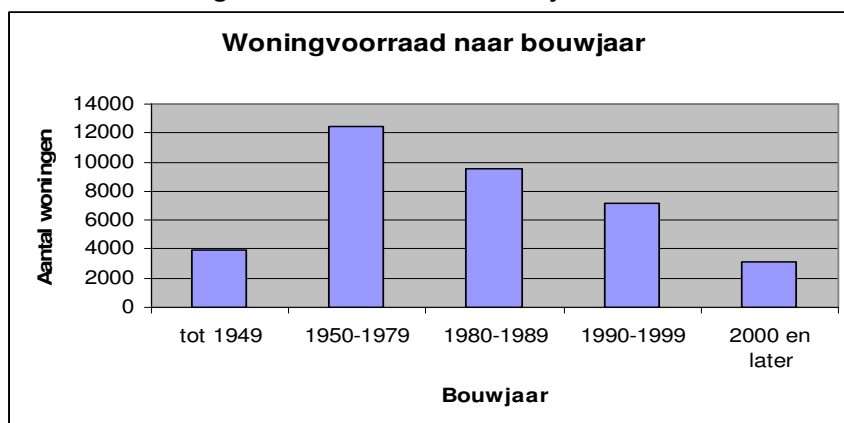
Bron: Een terugblik naar het verleden: 30 jaar wonen in beeld (gem. Helmond 2006)

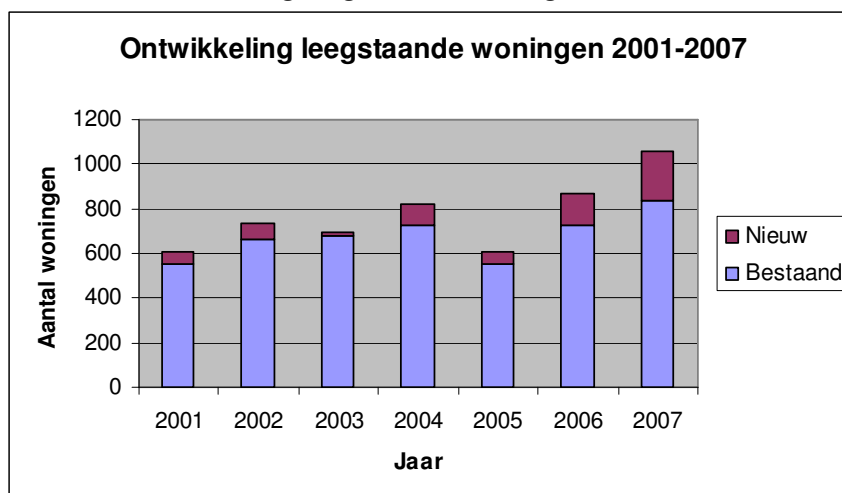
Grafiek 3: Ontwikkeling verhouding huur – koop 1980-2006



Grafiek 4: Ontwikkeling verhouding eengezins –meergezins 1980-2006**Grafiek 5: Samenstelling woningvoorraad 2006 naar huur-koop, grootte en prijsklasse**

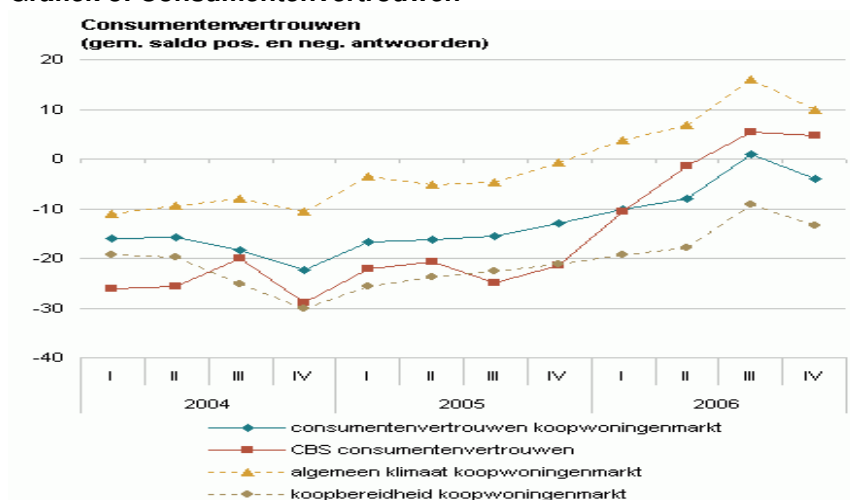
Bron: Een terugblik naar het verleden: 30 jaar wonen in beeld (gem. Helmond 2006)

Grafiek 6: Woningvoorraad 2006 naar bouwjaar

Grafiek 7: Ontwikkeling leegstaande woningen 2001-2007

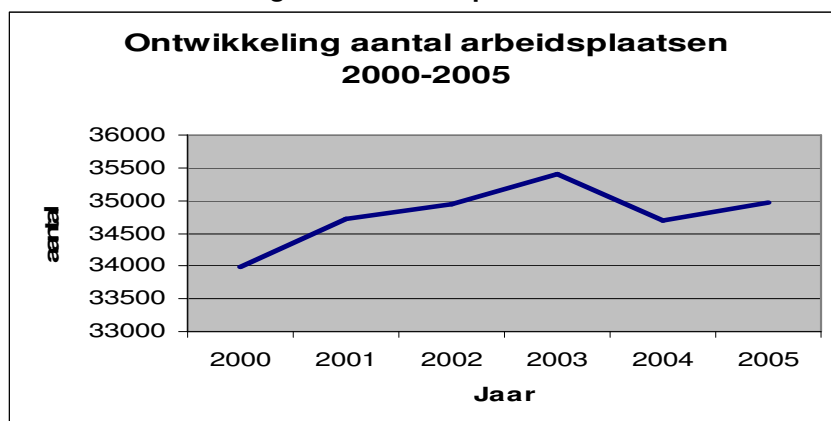
Bijlage 4: Economische situatie

Grafiek 8: Consumentenvertrouwen

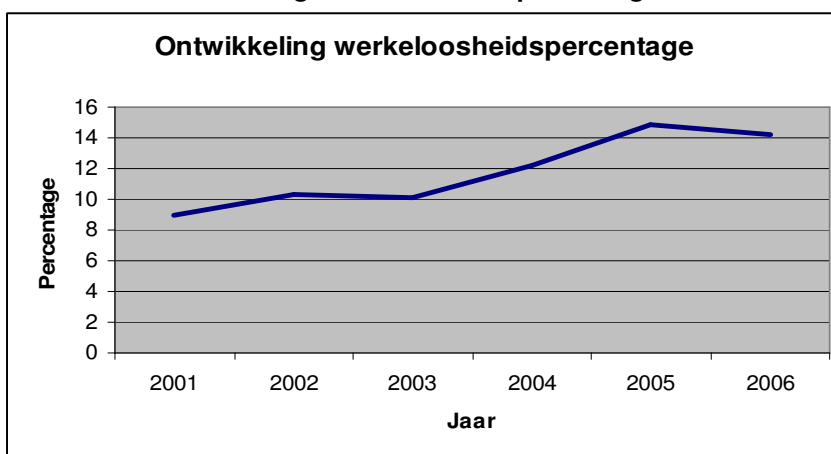


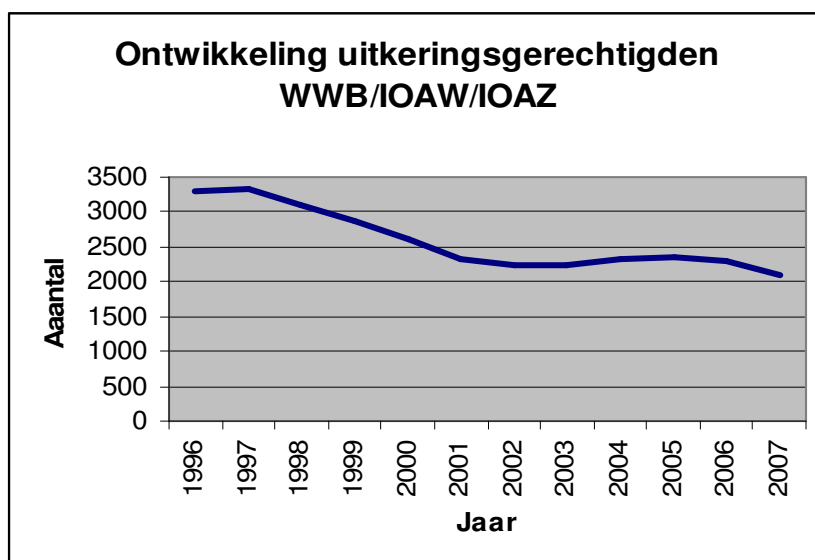
Bron: www.vrom.nl/infowonen VROM Koopwoningen index (2006). CentERdata, Universiteit van Tilburg en CBS Consumentenvertrouwen

Grafiek 9: Ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen 2000-2005



Grafiek 10: Ontwikkeling werkloosheidspercentage 2001-2006



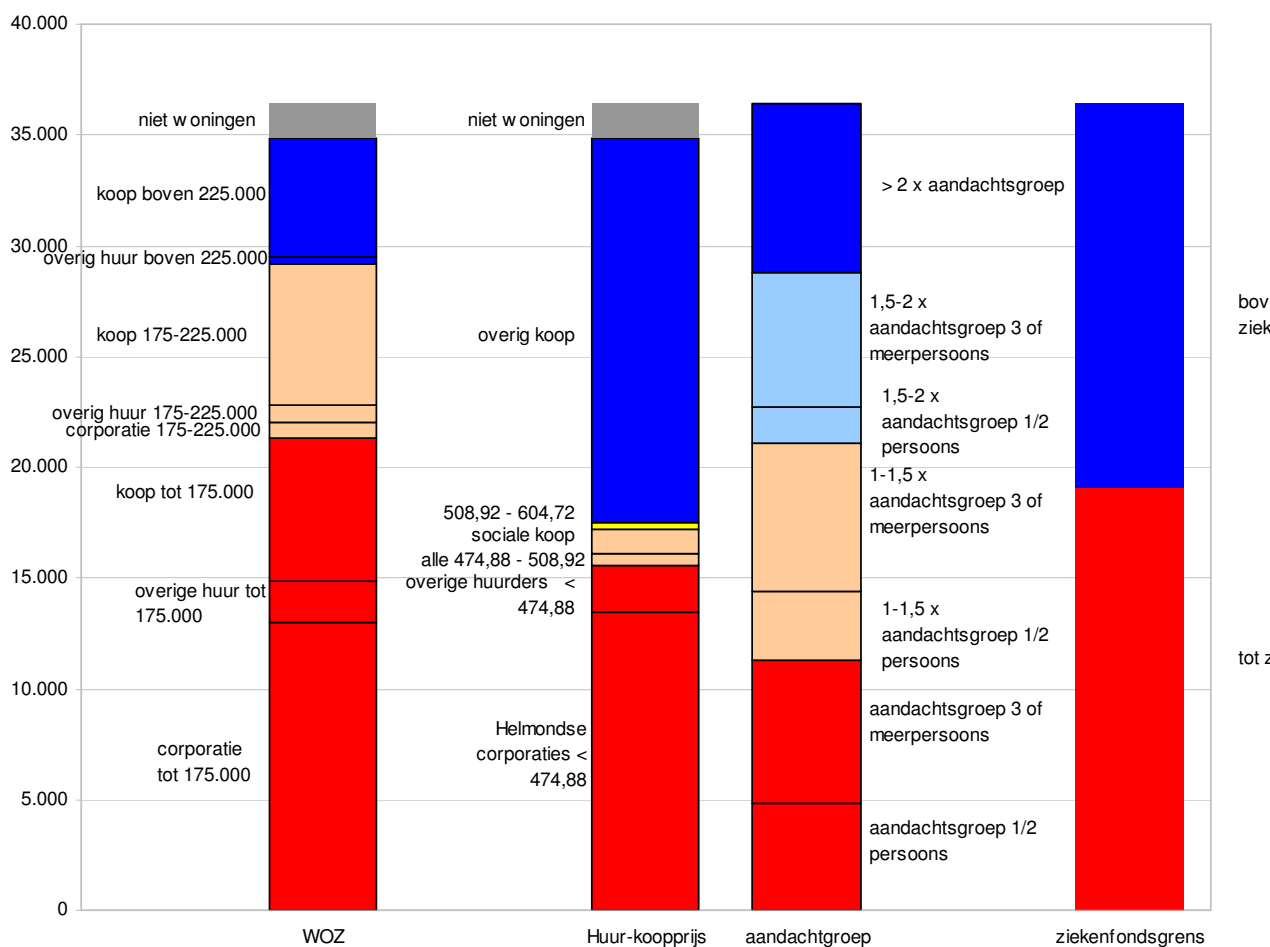
Grafiek 11 : Ontwikkeling uitkeringsgerechtigden WWB/IOAW/IOAZ**Grafiek 12: Ontwikkeling hypotheekrente**

Bijlage 5: Kernvoorraad

Als uitwerking op het Convenant met de corporaties is medio 2006 een notitie uitgebracht, waarin de doelgroep van beleid (situatie 1 januari 2005) en de kernvoorraad in een aantal varianten zijn berekend en met elkaar in onderstaande grafiek zijn geconfronteerd.

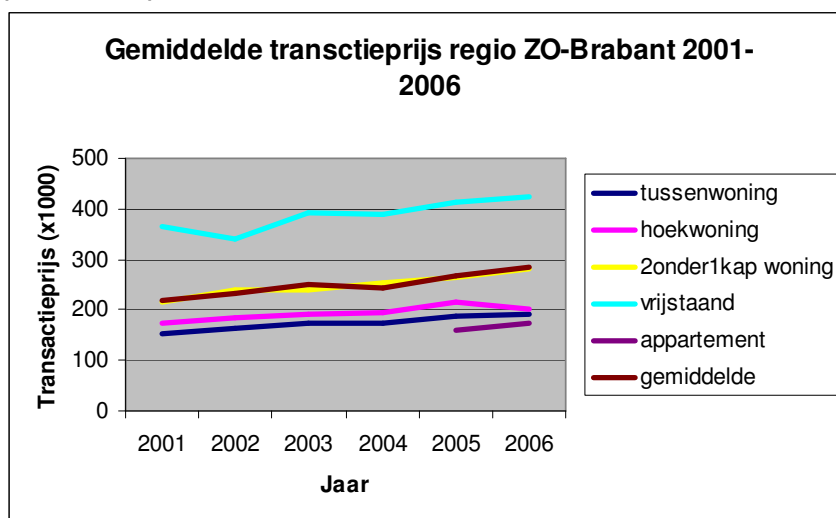
Gemeente Helmond en de corporaties hebben op basis van deze notitie gezamenlijk geconcludeerd dat deze uitkomsten geen aanleiding vormden voor aanpassing van de afspraken, die gemaakt zijn in het kader van het Convenant tussen de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties.

Grafiek 13: Confrontatie doelgroep met kernvoorraad (per 1 januari 2005)



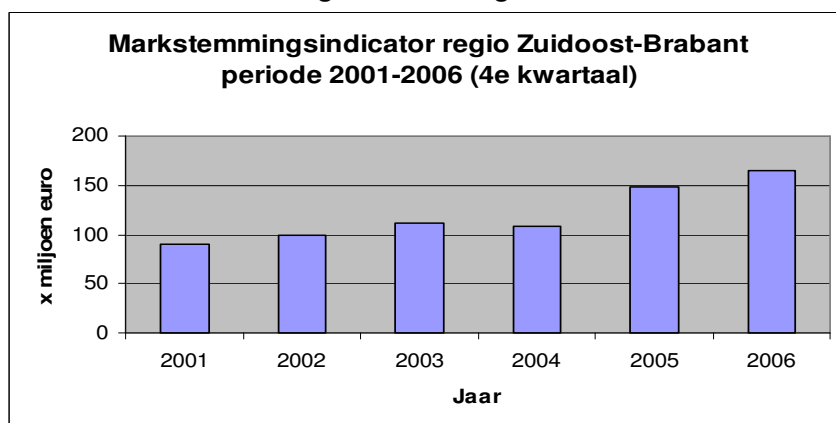
Bijlage 6: Aanbod koopwoningen

Grafiek 14: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs regio Zuidoost-Brabant 2001-2006 (4^e kwartaal)



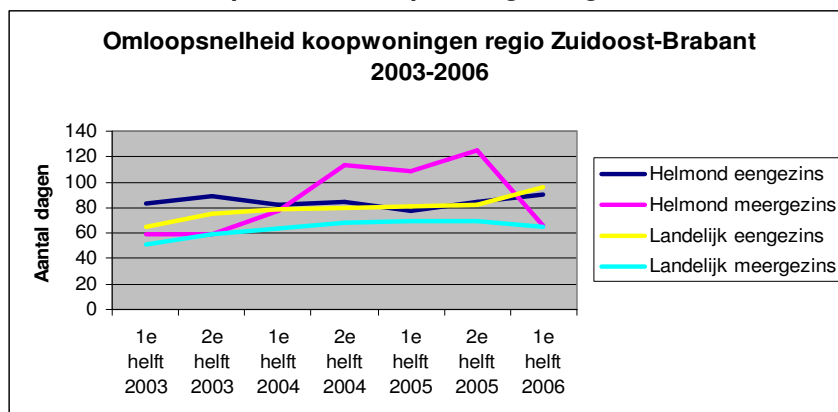
Bron: NVM-cijfers van het 4^e kwartaal 2006 voor de regio zo Brabant

Grafiek 15: Markstemmingsindicator regio Zuidoost-Brabant 2001-2006 (4^e kwartaal)



Bron: NVM-cijfers van het 4^e kwartaal 2006 voor de regio zo Brabant

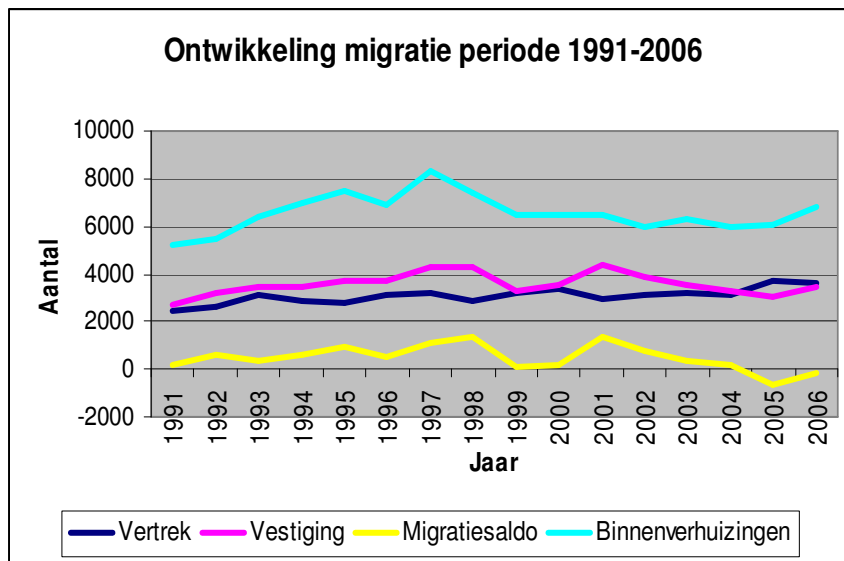
De marktstemmingsindicator is de totale omzet, ofwel de som van de prijzen van de verkochte woningen

Grafiek 16: Omloopsnelheid koopwoningen regio Zuidoost-Brabant 2001-2006

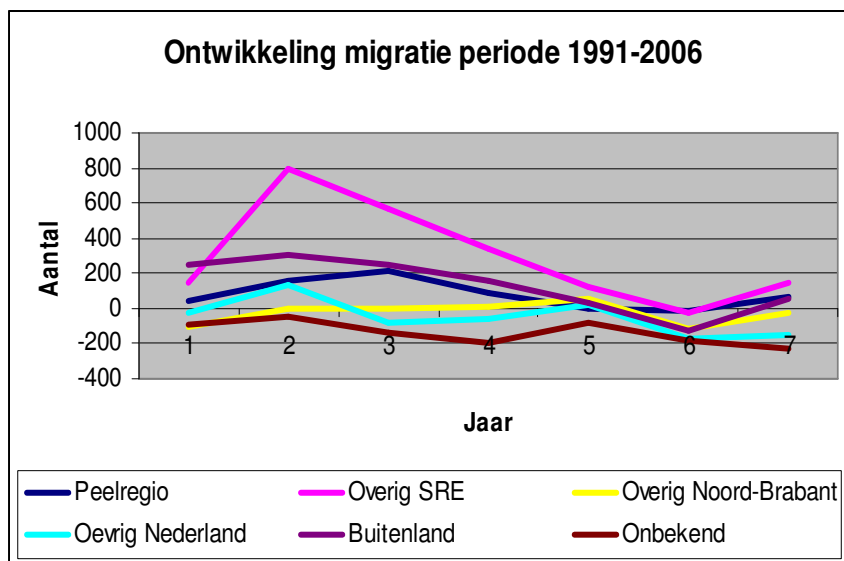
Bron: NVM: WoningMarktRapportage NL 1^e halfjaar 2005, 2^e halfjaar 2005 en 1^e halfjaar 2006

Bijlage 7: Verhuisbewegingen

Grafiek 17: Ontwikkeling migratie periode 1991-2006



Grafiek 18: Ontwikkeling migratie periode 1991-2006 naar richting



Bijlage 8: Landelijk woningbehoefteonderzoek/WBO SRE

Elke vier jaar geeft het ministerie van VROM opdracht voor een woningbehoefteonderzoek. Het meest recente heeft plaatsgevonden in 2006 en onlangs zijn de eerste resultaten gepresenteerd⁵⁴. Deze resultaten zullen samen met analyses van de lokale woningmarkt bouwstenen vormen voor de kwalitatieve invulling van de Helmondse woonvisie. Kort samengevat zijn de belangrijkste conclusies:

Analyse van de landelijke woningmarkt toont aan dat de Nederlandse bevolking in aantal nog maar nauwelijks toeneemt. Het aantal huishoudens daarentegen neemt, als gevolg van de nog steeds voortgaande individualisering van onze samenleving (mensen blijven langer alleen wonen, of gaan weer alleen wonen door scheiding of verbroken relatie). Binnen de totale bevolking vindt daardoor een verschuiving plaats naar kleinere huishoudens. Daarnaast neemt het aantal jongeren (<35 jaar) sterk af, eerst ten gunste van de 35-45-jarigen. Ook zal de groep ouderen toenemen, op termijn zelfs zeer sterk. Dit heeft op termijn grote consequenties voor de woningvoorraad. Een andere huishoudensamenstelling leidt tot een andere gewenste samenstelling van de woningvoorraad.

Een tweede ontwikkeling, die van grote invloed is op de samenstelling van de woningvoorraad wordt gevormd door de economische groei. Door een sterk verbeterde inkomenspositie worden koopwoningen steeds meer waard. Tussen 1998 en 2006 is de verkoopprijs van bijvoorbeeld een gewone tussenwoning gestegen met 78%. Ook de huren zijn in die periode gestegen. Lag in 1998 het accent nog op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor huurtoeslag (prijsspeel 1-7-2006) <€320, in 2006 is dit accent verschoven naar de klassen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (€339-€520). Daarnaast is het aantal woningen boven de liberalisatiegrens (>€615) afgenomen.

Jongeren (<25 jaar), alleenstaanden en 65 plussers hebben zich de afgelopen jaren relatief vaak gericht op de huursector. Kleine huishoudens zijn relatief sterk georiënteerd op meergezinswoningen.

In de periode 1994 – 2006 is het aandeel koopwoningen landelijk toegenomen van 48% naar 56%. Het aandeel meergezinswoningen is licht toegenomen tot circa 32% in het jaar 2006. Zowel van meergezins- als van eengezinswoningen is het gemiddelde woonoppervlak toegenomen.

In vergelijking met de laatste jaren van de vorige eeuw is de dynamiek op de woningmarkt stek afgenomen, de afgelopen 4 jaar echter minder sterk dan de periode daarvoor. Er wordt in verhouding tot de voorraad meer verhuisd naar huurwoningen dan naar koopwoningen. Motieven die verband houden met de woning vormen samen met motieven die betrekking hebben op de huishoudensvorming (huwelijk, zelfstandig gaan wonen en scheiding) verreweg de belangrijkste redenen om ergens een woning te betrekken. Motieven met betrekking tot werk of studie, de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid of de architectonische kwaliteit zijn slechts in zeer beperkte mate van belang. Huishoudens gaan wel vaak verhuizen als gevolg van sociale onveiligheid en negatieve verandering in buurtsamenstelling.

De kwalitatieve vraag is de afgelopen periode ook enigszins gewijzigd. In het jaar 2002 was de vraag naar grondgebonden koopwoningen duidelijk afgenomen ten opzichte van 1998. In 2006 trad hierin een duidelijk herstel op, dat ten koste ging van de grondgebonden huurwoningen. De vraag is vooral geconcentreerd op de grondgebonden koopwoningen en op huurappartementen. De markt voor grondgebonden huurwoningen en koopappartementen is klein. In de huursector is de vraag vrijwel volledig gericht op de klasse €339-€520. In de koopsector is een tekort aan nagenoeg alle prijscategorieën.

⁵⁴ Wonen op een rijtje: de resultaten van het Woononderzoek Nederland (RIGO Research en Advies BV februari 2007)

De meeste ouderen (55-plus) willen helemaal niet verhuizen, maar als ze dat toch willen dan wil tweederde van hen een nultredenwoning. Deze hoeft niet noodzakelijk gelabeld te zijn voor ouderen. Vooral jongere ouderen willen nog niet geassocieerd worden met een seniorenlabel. Oudere ouderen wensen vaak een woning in een complex.

Bijlage 9: Woonruimteverdeling

In hoofdstuk 4 is reeds ingegaan op de twee systemen voor woonruimteverdeling die in Helmond worden toegepast, namelijk Huren in Helmond (van Woonpartners, woCom en Compaen) en het systeem van Volksbelang. Bij Huren in Helmond staan op 1 januari 2007 6.328 personen als woningzoekend geregistreerd. In het systeem van Volksbelang 2.612. 1.685 personen staan in beide systemen geregistreerd. In totaal zijn dus 7.255 personen in Helmond als woningzoekend geregistreerd. Werd verleden jaar nog vanuit diverse hoeken aangegeven dat Helmond een enorm tekort aan huurwoningen kende. Nu de nieuwe systemen ruim een jaar werkzaam zijn, blijkt het met dit tekort wel mee te vallen. Vrijkomende huurwoningen moeten diverse malen aangeboden worden voordat ze geaccepteerd worden. Aan het absolute aantal van ruim 6.000 woningzoekenden moet dan ook niet al te veel waarde gehecht worden.

In hoofdstuk 4 is ingegaan op de woonwensen van de woningzoekenden. In deze bijlage zal verder ingegaan worden op de verhuringen/toewijzingen.

In het jaar 2006 zijn via Huren in Helmond 923 woningen verhuurd en via het systeem van Volksbelang 367. In totaal zijn dus in 2006 1.290 woningen via de Helmondse corporaties toegewezen. 18% van de verhuring via Huren in Helmond was aan huishoudens die niet uit Helmond afkomstig waren. Bij Volksbelang bedroeg dit aandeel 4%.

73% Van de toewijzingen in 2006 via Volksbelang was aan 1- en 2-persoonshuishoudens. Bij Huren in Helmond zijn deze gegevens alleen voor het 4^e kwartaal beschikbaar. Daar bedroeg het percentage 31%.

Bijlage 10: Woonvormen voor specifieke doelgroepen**W065 Woningvoorraadstatistiek Bijzondere Woongebouwen - stand per 1-1-2007**

Woonplaats	Straatnaam	Huisnr	Postcode	Categorie	Capaciteit
HELMOND					
079405	Wethouder Ebbenlaan	129	5701AH	Opvangcentrum Volwassenen	20
	Margrietlaan	4	5701ED	Gezinsvervangend tehuis	11
	Burgemeester van Houtlaan	10	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Burgemeester van Houtlaan	12	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Burgemeester van Houtlaan	14	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Burgemeester van Houtlaan	16	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Burgemeester van Houtlaan	18	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Burgemeester van Houtlaan	26	5701GH	Psychiatrische inrichting	4
	Lavendelheide	36	5704HA	Zwakzinnigeninrichting	7
	Bakelsedijk	9	5701HA	Gezinsvervangend tehuis	26
	Bakelsedijk	6	5701HC	Gezinsvervangend tehuis	12
	Gerardusplein	1	5701HS	Gezinsvervangend tehuis	4
	Molenstraat	74	5701KH	Psychiatrische inrichting	10
	Zuid Koniginnewal	3	5701NS	Gezinsvervangend tehuis	3
	Zuid Koniginnewal	5	5701NS	Gezinsvervangend tehuis	3
	Zuid Koniginnewal	5A	5701NS	Gezinsvervangend tehuis	3
	Zuid Koniginnewal	7	5701NS	Gezinsvervangend tehuis	3
	Beugelsplein	5A	5701PK	Opvangcentrum Volwassenen	15
	Beugelsplein	10	5701PK	Gezinsvervangend tehuis	8
	Kanaaldijk Noord Oost	70	5701SB	Verpleeghuis	162
	De Waart	104	5701SC	Gezinsvervangend tehuis	3
	Torenstraat	36	5701SH	Gezinsvervangend tehuis	23
	Noordende	2	5701SR	Gezinsvervangend tehuis	6
	Noordende	2A	5701SR	Gezinsvervangend tehuis	6
	Bindersestraat	2	5701SZ	Opvangcentrum Volwassenen	58
	Matthijs Vermeulenstraat	2	5701TW	Gezinsvervangend tehuis	1
	Matthijs Vermeulenstraat	4	5701TW	Gezinsvervangend tehuis	2
	Matthijs Vermeulenstraat	27	5701TW	Gezinsvervangend tehuis	3
	Wezelstraat	3	5701VP	per 01.01.2006 gewone woning	0
	Jan van Goyenlaan	1	5702BA	Bejaardenoord	154
	Nachtegaallaan	66	5702KP	Bejaardenoord	100
	Bosselaan	4	5702NV	Zwakzinnigeninrichting	8
	Bruhezerweg	34	5704CM	Zwakzinnigeninrichting	7
	Bruhezerweg	34A	5704CM	Zwakzinnigeninrichting	7
	Hoofdstraat	176	5706AP	Bejaardenoord	69
	Wesselmanlaan	25	5707HA	Verpleeghuis	15
	Volderhof	162	5709GC	Gezinsvervangend tehuis	1
	Baroniehof	191	5709HL	Psychiatrische inrichting	8
	Baroniehof	193	5709HL	Psychiatrische inrichting	8
	Baroniehof	195	5709HL	Psychiatrische inrichting	8
Totale Capaciteit:					798
Toevoegingen	Prins Karelstraat	100	5701VM	woonvorm religieuze gemeenschap	15
	Molenstraat	138	5701KK	Gezinsvervangend tehuis	8
Totale toevoeging:					23
Nieuwe Capaciteit:					821

Bijlage 11: Restcapaciteit per 1 mei 2007

Plancapaciteit (incl. verv. nieuwbouw) per periode/hardheid en bestemmingsplan

Bestemmingsplan	2008-2010	2010-2015	zacht	Totaal
City Nwest	0	701	1.066	1.767
Molenstraat	35	0	20	55
Heistraat	1	0	6	7
Zuidende	77	0	0	77
Stationskwartier	0	0	150	150
Kanaalzone	150	161	70	381
Suytkade	334	444	0	778
Binnenstad-Oost	372	636	29	1.037
Helmond-Oost	71	0	50	121
Helmond-Noord	194	0	130	324
Kroon-/Krollaan	0	0	60	60
Apostelhuis	38	0	0	38
Mierlo-Hout	68	106	77	251
Akkers	85	12	0	97
Brandevoort	371	119	17	507
Brandevoort II	289	1.757	642	2.688
Brouwhuis	136	48	0	184
Brouwhuis 5	0	0	12	12
Brouwhuis 9	0	140	11	151
Helmond-West	181	0	329	510
Helmond-Nwest	117	0	0	117
Steenweg	9	25	9	43
Vennen	0	0	6	6
Weve	0	30	0	30
Rootakkers	0	0	40	40
Stiphout Centrum	37	62	7	106
Dierdonk	70	0	0	70
Totaal	2.635	4.241	2.731	9.607

In het kader van de woningbouwafspraken met de rijksoverheid en ook in SRE- en BOR-verband heeft Helmond voor de periode 2005-2010 een taakstelling van 3.750 woningen (zijnde 3.000 woningen toevoeging en 750 woningen vervangende nieuwbouw). In 2005, respectievelijk 2006 heeft Helmond 372 en 787 woningen gerealiseerd, terwijl voor het jaar 2007 een productie verwacht wordt van 667 woningen. Resteert voor de jaren 2008 en 2009 een bouwopgave van 1.924 woningen, ofwel een gemiddelde van 962 woningen per jaar. Wat capaciteit betreft kan Helmond met 2.635 woningen in de planning tot 2010 ruim voldoen aan deze taakstelling. De vraag is echter of de opnamecapaciteit van de woningmarkt deze hoge productie aan kan.

Bijlage 12: Analyse per wijk

Wijkgerichte benadering

Wijk: Binnenstad

De woningvoorraad bestaat uit 6.586 woningen, waarvan 25 % koop- en 75 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 55 % versus 45 %.

Een groot deel (1/3) van de woningvoorraad is gebouwd voor 1950.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief laag.

Een en ander komt eveneens tot uiting in de lage gemiddelde WOZ waarde (€ 137.000,-).

De huidige bevolking bestaat voor 28 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 43 % uit 25- 54 jaar, voor 20 % uit 55 – 74 jaar en voor 9 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 72 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een hoog aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer hoog is. De Binnenstad ondergaat op dit moment een herstructurering. De waardering voor de woonomgeving is thans laag, maar dit zal binnen enkele jaren zeker ten goede keren.

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 sterk toenemen, met name vanwege het hoge woningbouwprogramma in zowel het centrum gebied als Binnenstad Oost. Door deze toename aan personen is sprake van een redelijk evenwichtige opbouw van de wijk op middellange termijn. Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 1.470, waarvan 45 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is, mede vanwege de herstructurering hoog.

Vanwege de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (zeer veel sociale huur) is een aantal jaren geleden gekozen voor een transformatie door vervangende nieuwbouw waardoor de uiteindelijke verhoudingen huur-koop nagenoeg 50-50 zal bedragen. Daarnaast zal in het centrumgebied een aanzienlijk aantal, voornamelijk appartementen, worden toegevoegd.

De wijk levert een zeer groot aandeel in de woonopgave. Het betreft voornamelijk centrumstedelijke woonmilieus. De verplaatsing van bewoners naar andere wijken vraagt aandacht, daarnaast dient de invulling te worden gegeven aan een goede zorgvoorziening in Binnenstad Oost.

Wijk: Helmond-Oost

De woningvoorraad bestaat uit 3.568 woningen, waarvan 28 % koop- en 72 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 60 % versus 40 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950 – 1980 (76 %).

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief laag.

Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 137.780,-).

De huidige bevolking bestaat voor 27 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 42 % uit 25- 54 jaar, voor 23 % uit 55 – 74 jaar en voor 8 % uit 75 jaar en ouder. 69 % Van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een gemiddeld aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering iets hoger dan het gemiddelde is. De waardering woonomgeving is iets hoger dan gemiddeld, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek. Wel wordt vanuit de wijk de zorg over de ontwikkelingen in de wijk op korte termijn uitgesproken.

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven. Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar en 25 -54 enigszins zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. De wijk krijgt te maken met ontgroening en vergrijzing. Mede door een laag woningbouwprogramma is sprake van een afname van het aantal inwoners, met name veroorzaakt door negatieve migratie (op basis van autonome ontwikkelingen blijft de be-

volking qua omvang nagenoeg stabiel), veroorzaakt zowel door vertrek naar wijken binnen de gemeente als naar andere gemeenten.

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 600, waarvan 30 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit ligt iets boven het gemiddelde.

Gelet op de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (goedkope eengezinswoningen en relatief veel goedkope meergezinswoningen) zal de bestaande woningvoorraad aangepast moeten worden om te komen tot een meer evenwichtige samenstelling. Toevoegingen aan woningvoorraad dienen bij voorkeur in de eengezins koopssfeer plaats te vinden (middensegment)

Wijk: Helmond-Noord

De woningvoorraad bestaat uit 4.976 woningen, waarvan 43 % koop- en 57 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 80 % versus 20 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950 – 1990 (84%).

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief laag. Een en ander komt eveneens tot uiting in de lage gemiddelde WOZ waarde (€ 147.670,-).

De huidige bevolking bestaat voor 28 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 40 % uit 25- 54 jaar, voor 25 % uit 55 – 74 jaar en voor 6 % uit 75 jaar en ouder. Circa 63 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een gemiddeld aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage iets meer dan gemiddeld is en het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs iets hoger ligt. De waardering woonomgeving is overeenkomstig het gemiddelde van Helmond, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang tot 2015 beperkt afnemen. Ook de leeftijdsopbouw zal slechts in geringe mate wijzigen. In de wijk zal nog slechts beperkt nieuwbouw plaats te vinden. Daarom zal er op termijn wel sprake zijn van een afname van het aantal inwoners, met name veroorzaakt door negatieve migratie (op basis van autonome ontwikkelingen blijft de bevolking qua omvang nagenoeg stabiel). Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 800, waarvan 40 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is hoog.

De wijk kent een vrij gevarieerde opbouw van de woningvoorraad. In deze wijk zijn enkele grootschalige complexen voor ouderen gelegen. In de periode 2007-2015 zal met name de extramuralisatie van deze woon-zorginstellingen centraal staan.

Wijk: 't Hout

De woningvoorraad bestaat uit 4.509 woningen, waarvan 60 % koop- en 40 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 90 % versus 10 %.

Twee derde van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950 – 1990.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte liggen iets boven het Helmondse gemiddelde. Een en ander komt eveneens tot uiting in de gemiddelde WOZ waarde die ook iets hoger ligt dan het Helmondse gemiddelde (€ 202.893,-).

De huidige bevolking bestaat voor 30 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 45 % uit 25- 54 jaar, voor 20 % uit 55 – 74 jaar en voor 5 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een relatief laag aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs laag is. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven, mede omdat er nog enige nieuwbouw zal plaatsvinden.

Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar enigszins zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. De wijk krijgt zeer geleidelijk te maken met ontgroening en vergrijzing. In 2006 kende de wijk een negatief migratiesaldo van circa 100 personen, dat voor de helft gecompenseerd is door een positieve natuurlijke aanwas. Het aantal binnenverhuizingen bedraagt

ca. 700, waarvan 50 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is lager dan het gemiddelde voor Helmond.

De wijk kent een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad en kan in voldoende mate inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte uit de wijk.

De woningvoorraad zal met name in woontechnische kwaliteit moeten worden verbeterd. Voorts zal de nieuwbouw zich moeten richten op de vergrijzing in deze wijk.

Wijk: Brouwhuis

De woningvoorraad bestaat uit 3.802 woningen, waarvan 60 % koop- en 40 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 88 % versus 12 %.

Vrijwel de gehele woningvoorraad is gebouwd in de periode 1980 – 2000.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief laag. Een en ander komt eveneens tot uiting in iets lager dan de gemiddelde Helmondse WOZ waarde (€ 181.002,-).

De huidige bevolking bestaat voor 35 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 50 % uit 25- 54 jaar, voor 12 % uit 55 – 74 jaar en voor 3 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 55 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een gemiddeld aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs lager ligt dan het gemiddelde voor Helmond. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 iets afnemen. Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. Hoewel de wijk nog steeds een relatief jonge bevolking kent krijgt deze toch te maken met de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Mede door een laag woningbouwprogramma is sprake van een afname van het aantal inwoners, met name veroorzaakt door negatieve migratie (op basis van autonome ontwikkelingen blijft de bevolking qua omvang nagenoeg stabiel), door zowel vertrek naar wijken binnen de gemeente als naar andere gemeenten.

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 650, waarvan 30 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is iets hoger dan het gemiddelde in Helmond.

Voor de korte termijn worden in de wijk geen problemen met de woningvoorraad verwacht. Wel is het van belang tijdig in te spelen op de vraag naar seniorenwoningen en in deze wijk kansen te bieden voor starters.

Wijk: Helmond-West

De woningvoorraad bestaat uit 2.041 woningen, waarvan 32 % koop- en 68 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 71 % versus 29 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode vóór 1980.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning is laag en de gemiddelde kaveloppervlakte is de laagste van Helmond. Een en ander komt eveneens tot uiting in de lage gemiddelde WOZ waarde (€ 147.499,-).

De huidige bevolking bestaat voor 30 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 47 % uit 25- 54 jaar, voor 19 % uit 55 – 74 jaar en voor 4 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een relatief hoog aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer hoog is. De waardering woonomgeving is laag, er is sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek. Ook voelen relatief veel mensen zich er onveilig.

De mutatiegraad ligt, mede vanwege de herstructureringsopgave, iets boven het gemiddelde. Een groot aantal mutaties vindt binnen de wijk plaats (40 %)

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven, wel zal sprake zijn van een beperkte vergrijzing.

Een belangrijk deel van de woningvoorraad is in eigendom van Wocom. Door een gerichte wijkaanpak wordt thans gewerkt aan een kwaliteitsverbetering. Door strategische nieuwbouw en de verkoop van een deel van het sociale huur bestand kan meer evenwicht ontstaan in de huidige samenstelling van zowel de bevolking als de woningvoorraad. De nieuwbouw dient zich te richten op senioren. Gelet op het aandeel appartementen in de wijk gaat de voorkeur uit naar met name grondgebonden ontwikkelingen.

Wijk: Warande

De woningvoorraad bestaat uit 1.083 woningen, waarvan 89 % koop- en 11 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 91 % versus 9 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd vóór 1980.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 355.914,-).

De huidige bevolking bestaat voor 25 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 35 % uit 25- 54 jaar, voor 30 % uit 55 – 74 jaar en voor 10 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 relatief sterk gegroeid zijn. Dit wordt veroorzaakt door met name de ontwikkeling van de Groen Loper.

De wijk kent thans een positief migratiesaldo terwijl het aantal binnenverhuizingen relatief laag is.

De wijk kent de komende periode slechts op beperkte schaal mutaties in de woningvoorraad. De belangrijkste is de ontwikkeling van de Groene Loper.

Wijk: Stiphout

De woningvoorraad bestaat uit 2.153 woningen, waarvan 80 % koop- en 20 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 94 % versus 6 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1950 – 1990.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 344.974,-).

De huidige bevolking bestaat voor 28 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 38 % uit 25- 54 jaar, voor 28 % uit 55 – 74 jaar en voor 6 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 nagenoeg gelijk blijven. Wel valt op dat het aandeel tot 24 jaar en 25 -54 enigszins zal afnemen, terwijl het aantal personen boven de 55 jaar toeneemt. De wijk krijgt te maken met ontgroening en vergrijzing. Mede door een laag woningbouwprogramma is sprake van een afname van het aantal inwoners, met name veroorzaakt door negatieve migratie (op basis van autonome ontwikkelingen blijft de bevolking qua omvang nagenoeg stabiel), veroorzaakt zowel door vertrek naar wijken binnen de gemeente als naar andere gemeenten.

Het aantal binnenverhuizingen bedraagt ca. 200, waarvan 40 % binnen de wijk. De mutatiegraad in het woningbezit is laag.

Gelet op de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (eengezins koopwoningen in midden en duurder segment) zal de bestaande woningvoorraad onvoldoende inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte uit de wijk.

Het aanbod zal met name bestaan uit eengezinswoningen in het midden en duurdere segment. De vraag bestaat met name aan woningen geschikt voor senioren (goedkope en middeldure huur en koop) en woningen voor starters (goedkope huur en koopwoningen).

Zonder ingrijpen krijgt de wijk te maken met een mismatch tussen vraag en aanbod.

Wijk: Rijpelberg

De woningvoorraad bestaat uit 3.468 woningen, waarvan 64 % koop- en 360% huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 87 % versus 13 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1980 – 1989.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 156.445,-).

De huidige bevolking bestaat voor 34 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 52 % uit 25- 54 jaar, voor 12 % uit 55 – 74 jaar en voor 2 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit dat iets lager ligt dan het gemiddelde voor Helmond, ook het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs ligt iets lager dan het gemiddelde voor Helmond. De waardering woonomgeving is gemiddeld, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek, behoudens de huisvesting van seizoenarbeiders in reguliere woningen

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 afgenomen zijn. Wat voorts opvalt is dat met name de leeftijdsgroepen tot 24 en tot 54 jaar zullen afnemen ten gunste van de groep 55- 74 jaar.

De wijk kent een negatief migratie saldo. Het aantal mutaties is weliswaar gemiddeld t.o.v. van het stedelijk niveau, wat opvalt is dat het aantal binnenverhuizingen relatief laag is.

Door de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad, voornamelijk eengezinswoningen in lager en middensegment zal zowel t.a.v. de woningtypologie als de (woon-)technische kwaliteit van de woningvoorraad een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan. Ingrijpen in de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad is dan ook in de komende periode gewenst.

Wijk: Dierdonk

De woningvoorraad bestaat uit 1.630 woningen, waarvan 97 % koop- en 3 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 100 % versus 0 %.

Het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1990 – 1999.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 326.562,-).

De huidige bevolking bestaat voor 38 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 50 % uit 25- 54 jaar, voor 11 % uit 55 – 74 jaar en voor 1 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 37 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek.

Het aantal binnenverhuizingen in de wijk is zeer hoog (50 % van het aantal personen dat uit Dierdonk verhuist en binnen de gemeente Helmond blijft, kiest wederom voor de wijk Dierdonk).

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 iets afnemen. De wijk krijgt te maken met een afname van de leeftijdsgroepen tot 55 jaar en een toename van met name de leeftijdsgroep 55 – 75 jaar.

Er is geen sprake van sociaal- maatschappelijk problemen in de wijk

Behoudens de toevoeging van woningen op het terrein van de voormalige manage zijn in deze wijk geen ontwikkeling gepland. Voor de planperiode is ingrijpen in de bestaande woningvoorraad niet nodig.

Wijk: Brandevoort

De woningvoorraad bestaat uit 2.180 woningen, waarvan 86 % koop- en 14 % huurwoningen. De verhouding eengezins- meergezinswoningen bedraagt 93 % versus 7 %.

Vrijwel de gehele woningvoorraad is gebouwd vanaf 2000.

Zowel de gemiddelde inhoud van de woning als de gemiddelde kaveloppervlakte is relatief hoog. Een en ander komt eveneens tot uiting in de hoge gemiddelde WOZ waarde (€ 320.925,-).

De huidige bevolking bestaat voor 34 % uit de leeftijdsgroep 0 – 24 jaar, voor 56 % uit 25- 54 jaar, voor 9 % uit 55 – 74 jaar en voor 1 % uit 75 jaar en ouder. Ruim 60 % van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een en twee persoonshuishoudens.

De wijk kent een laag aandeel inwoners met een niet Nederlandse etniciteit, terwijl het werkloosheidspercentage alsmede het aantal personen met een uitkering verhoudingsgewijs zeer laag is. De waardering woonomgeving is hoog, er is geen sprake van specifieke sociale- maatschappelijk problematiek

Op grond van de bevolkingsprognose zal de bevolkingsomvang in 2015 fors gegroeid zijn, hetgeen uiteraard verklaarbaar is door het groot aantal nieuw te bouwen woningen.

De wijk Brandevoort kent zowel een positief migratiesaldo vanuit andere wijken in de gemeente als vanuit buiten de gemeente.

Ook voor Brandevoort geldt dat de binnenverhuizing in de wijk zeer hoog is. Veel bewoners in Brandevoort kiezen ervoor hun wooncarrière in de wijk voort te zetten.

Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van Brandevoort II (de Voltooling) is het van belang goed in te spelen op de regionale vraag, terwijl meer dan in het verleden starters kansen geboden moeten worden.

Bijlage 13: Woonlastenschema

Bijlage 14: Woningbouwplanning 2007-2015

2007

Wijk/ Locatie	Huur <520	Huur >520	Koop <169.200	Koop 169.200- 186.000	Koop 186.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Binnenstad							
Suytkade					11	4	15
Vossenbergr 5	44			23	8		75
Vossenbergr 11		2			37		39
Zangershof	21				8		29
Zonnekwartier C					31		31
Zonnekwartier I					26		26
Tiendplein	26						26
Totaal Binnenstad	91	2	0	23	121	4	241
Helmond-Oost							
Braaksestraat						2	2
Totaal Helm.-Oost	0	0	0	0	0	2	2
Helmond-Noord							
Oostende				40			40
Totaal Helm.-Noord	0	0	0	40	0		40
't Hout							
Burg. Krollaan						3	3
Geldropseweg						3	3
Hoofdstraat					1		1
Akkers						2	2
Totaal 't Hout	0	0	0	0	1	8	9
Brouwhuis							
Diversenraat						3	3
Totaal Brouwhuis	0	0	0	0	0	3	3
Helmond-West							
Arbergstraat 1							0
Eijkendonk 2							0
Totaal Helm.-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	0	0
Stiphout							
Stiphout-Centrum						1	1
Leemkuilenweg						1	1
Totaal Stiphout	0	0	0	0	0	2	2
Rijpelberg							
Berkendonkn						1	1
Totaal Rijpelberg	0	0	0	0	0	1	1
Dierdonk							
Diversen						8	8
Totaal Dierdonk	0	0	0	0		8	8
Brandevoort							
Veste 4	28				23		51
Veste 5	16				6	27	49
Veste 8	58				22		80
Veste 9					19		19
Brand 2G						57	57
Stepekolk 3F	39						39
Partikulieren						69	69
Totaal Brandevoort	141	0	0	0	70	153	364
Totaal	232	0	0	63	192	181	670

2008

Wijk/ Locatie	Huur <520	Huur >520	Koop <169.200	Koop 169.200- 186.000	Koop 186.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Binnenstad							
Molenstraat	6	11					17
Heistraat					1		1
Suytkade						46	46
Vossenbergh 1					6		6
Vossenbergh 2	23						23
Vossenbergh 7					35		35
Vossenbergh 15	14						14
Raab Karcher					30		30
Zonnekwartier J	20						20
Zonnekwartier K	38						38
Bedrijvenplein	10			12			22
Heistraat 21/25				15			15
W. Prinzenstraat						1	1
Totaal Binnenstad	111	11	0	27	72	46	268
Helmond-Oost							
Margrietln/Bernadetteln	53						53
Totaal Helm.-Oost	53	0	0	0	0	0	53
Helmond-Noord							
Ruusbroecklaan		74					74
Totaal Helm.-Noord	0	74	0	0	0	0	74
't Hout							
Suurhoffstraat	8	30					38
Past. Verbraeckenstraat	8						8
Totaal 't Hout	16	30	0	0	0	0	46
Brouwhuis	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-West							
Glasdeco	45	45	20				110
Haeghest.		11					11
Valkenhaege		16					16
Tournooistraat	13						13
Totaal Helm.-West	58	72	20	0	0	0	150
Warande							
Groene Loper						26	26
Totaal Warande	0	0	0	0	0	26	26
Stiphout							
Kloosterw.					37	0	37
Totaal Stiphout	0	0	0	0	37	0	37
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk							
Dierdonkse Heide	30	4				36	70
Totaal Dierdonk	30	4	0	0	0	36	70
Brandevoort							
Veste 15		33			44		77
Veste 16		27			44		71
Stepekolk 3F						78	78
Totaal Brandevoort	0	60	0	0	88	78	226
Totaal	268	251	20	27	197	181	950

2009

Wijk/ Locatie	Huur <520	Huur >520	Koop <169.200	Koop 169.200- 186.000	Koop 186.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Binnenstad							
Molenstraat	18						18
Kluisstraat/Nrd.Kon.wal	40	8		10	15		73
Steenweg 48-50					9		9
Suytkade		36		4	213	35	288
Vossenbergr 3		12					12
Vossenbergr 8					24		24
Vossenbergr 13					12		12
Vossenbergr 14					11		11
Zonnekwartier L					37		37
Heistraat 58/66					12		12
Tiendplein II		60					60
Totaal Binnenstad	58	116	0	14	333	35	556
Helmond-Oost							
Lindbergplein		18					18
Totaal Helm.-Oost	0	18	0	0	0	0	18
Helmond-Noord							
Tamboerijnstraat	60						60
Totaal Helm.-Noord	6	0	0	0	0	0	60
't Hout							
Houtse Akkers				8	12	65	85
Totaal 't Hout	0	0	0	8	12	65	85
Brouwhuis							
Christus Koning	36						36
Totaal Brouwhuis	36	0	0	0	0	0	0
Helmond-West							
2 ^e Haagstraat	31						31
Totaal Helm.-West	31	0	0	0	0	0	31
Warande							
Carolus		52				65	117
Groene Loper						124	124
Totaal Warande	0	52	0	0	0	189	241
Stiphout	0	0	0	0	0	0	0
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort							
Brand E/F	11				11	16	38
Stepekolk A	27				31	26	84
Brandevoort II Stepekolk	36				44		80
Totaal Brandevoort	74	0	0	0	86	42	202
Totaal	259	186	20	22	431	331	1.238

2010

Wijk/ Locatie	Huur <501	Huur >501	Koop <150.000	Koop 150-180.000	Koop 180-250.000	Koop >250.000	Totaal
Binnenstad	236	112	0	6	177	0	531
Helmond-Oost	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-Noord	0	0	0	0	0	0	0
't Hout	106	0	0	30	30	0	166
Brouwhuis	0	48	0	0	0	0	48
Helmond-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	120	120
Stiphout	0	0	0	15	15	0	30
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort	68	0	7	7	116	213	411
Totaal	410	160	7	58	338	333	1.306

2011

Wijk/ Locatie	Huur <501	Huur >501	Koop <150.000	Koop 150-180.000	Koop 180-250.000	Koop >250.000	Totaal
Binnenstad	72	77	20	117	262	60	608
Helmond-Oost	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-Noord	200	0	0	0	0	0	200
't Hout	0	0	0	0	0	12	12
Brouwhuis	40	0	10	10	20	20	100
Helmond-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	41	41
Stiphout	0	0	0	0	62	0	62
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort	20	0	0	0	179	82	281
Totaal	332	77	30	117	523	215	1.304

2012

Wijk/ Locatie	Huur <501	Huur >501	Koop <150.000	Koop 150-180.000	Koop 180-250.000	Koop >250.000	Totaal
Binnenstad	40	120	0	30	194	10	394
Helmond-Oost	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-Noord	0	0	0	0	0	0	0
't Hout	0	0	0	0	0	0	0
Brouwhuis	0	15	15	30	55	25	140
Helmond-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	0	0
Stiphout	0	0	0	0	0	0	0
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort	98	0	0	0	75	127	300
Totaal	138	135	15	60	324	162	834

2013

Wijk/ Locatie	Huur <501	Huur >501	Koop <150.000	Koop 150-180.000	Koop 180-250.000	Koop >250.000	Totaal
Binnenstad	0	0	50	50	90	0	190
Helmond-Oost	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-Noord	0	0	0	0	0	0	0
't Hout	0	0	0	0	0	0	0
Brouwhuis	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	0	0
Stiphout	0	0	0	0	0	0	0
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort	148	0	0	25	115	56	344
Totaal	148	0	50	75	205	56	534

2014

Wijk/ Locatie	Huur <501	Huur >501	Koop <150.000	Koop 150-180.000	Koop 180-250.000	Koop >250.000	Totaal
Binnenstad	0	20	0	20	60	0	100
Helmond-Oost	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-Noord	0	0	0	0	0	0	0
't Hout	0	0	0	0	0	0	0
Brouwhuis	0	0	0	0	0	0	0
Helmond-West	0	0	0	0	0	0	0
Warande	0	0	0	0	0	0	0
Stiphout	0	0	0	0	0	0	0
Rijpelberg	0	0	0	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0	0	0	0
Brandevoort	70	20	20	0	150	170	390
Totaal	70	20	20	20	210	170	490

Bijlage 14: Matrix Wie Doet WAT

Woonopgave gemeente Helmond 2007 - 2015

	Woningcorporatie	Ontwikkelaar/ Bouwbedrijf	Zorginstelling	Sociaal-Maatschap- pelijke instelling	Belangenorganisa- tie	Woonconsumenten	Gemeente
Nieuwbouwprogramma Maximum variant: 8.725 wo- ningen	X	X				X	X
Nieuwbouwprogramma Minimum variant: 6.650 wo- ningen	X	X	X			X	X
Sociale huur, vervangende nieuwbouw: 320 woningen	X		X				
Sociale huur, ter vervanging van verkoop: 650 woningen	X						
Sociale huur, beschermd wonen: 400 eenheden	X		X	X			
Sociale huur, ten behoeve van autonome behoefte: 435 woningen	X						
Vrije sector huur: 613 wonin- gen	X	X	X				
Sociale koop: 665 woningen	X	X				X	X
Vrije sector koop (186.000,- - 320.000,-): 3.567 woningen		X				X	
In stand houden kernvoor- raad: 14.000 woningen	X						
Particulier opdrachtgever- schap: 10 % = 665 woningen		X				X	X
Consument gericht bouwen: 40 % = 2.660 woningen	X	X				X	X
Sloop: 800 woningen	X	X		X	X	X	X
Transformatie huur- koop: 650 woningen	X	X			X	X	
Wonen met zorg (extramura- lisatie): 400 eenheden	X	X	X	X	X	X	X
Seniorenwoningen: 1.900 woningen	X	X	X	X	X	X	X
Toepassing domotica	X	X	X	X	X		
Levensloopbestendige wo- ningvoorraad: in 2015	X	X	X	X	X	X	X
Starterswoningen: 100 per jaar	X					X	X
Starterslening: 20 per jaar						X	X
Opplussen bestaande wo- ningvoorraad: 3.000 wonin- gen	X					X	

Aandeel huur – koop in 2015 45 % - 55 %	X	X	X				X
Aandeel appartementen in 2015 Max: 24 % ofwel 260 per jaar	X	X	X				X
Bezoek- en aanpasbaar bouwen	X	X	X	X	X	X	X
Politie keurmerk veilig Wonen 80 % huurvoorraad won. Corp.	X	X				X	X
Duurzaam Bouwen: 15 % reductie energieverbruik in 2015	X	X				X	X
Energielasten/woonlasten: beperking energielasten	X	X				X	X
Stimulering Koude Warmte Opslag	X	X					X
Opvang dak- en thuislozen: opvang	X		X	X	X		X
Opvang jongeren Kamers met Kansen	X			X	X		
Taakstelling asielzoekers: Jaarlijkse taakstelling	X			X	X		X
Huisvesting seizoenarbeiders: minimaal 2 structurele projecten	X	X			X		X
Huisvesting woonwagenbewoners	X			X			X
Herverdeling huurvoorraad: Verhoging mutatiegraad met 15 %	X	X					X
Verbetering leefomgeving:	X	X	X	X	X	X	X
Leefbaarheid: instellen fonds	X						X
Woningverbetering: minimaal 50 woningen per jaar	X					X	
Woonruimteverdeling: uniformering systeem en verbetering management informatie	X						
Maatschappelijk ondernemersschap	X						
Wonen boven winkels: project 10 x 10 woningen	X	X					X

Bijlage 16: Lijst met afkortingen

GSB	Grotestedebelid
SRE	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
WGR	Wet Gemeenschappelijke Regeling
BOR	Bestuurlijk Overleg Regio Eindhoven
WBO	Woningbehoefteonderzoek
NVM	Nederlandse Vereniging voor Makelaars
OZB	Onroerend Zaak Belasting
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Plan Bureau
Wbv	Woningbouwvereniging
WMO	Wet Maatschappelijke Opvang
Azc	Azielzoekerscentrum
ASP	Algemeen Structuur Plan
NIBUD	Nationaal Instituut voor Budget Voorlichting
EPA	Energie Prestatie Advies
WOZ	Wet Onroerende Zaak
KWR	Kwalitatieve Woning Registratie
woOn	Woon Onderzoek Nederland
EPBD	Energy Preformance of Buildings Directive
PKVW	Politiekeurmerk Veilig Wonen
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huurwoningen
VIP	Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
SMO	Stichting Maatschappelijke Opvang
MaDiHP	Maatschappelijke Dienstverlening Helmond- de Peelzoom
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt
GPR-gebouw	Gemeentelijke Praktijk Richtlijn gebouw

