

Evaluatie Woonvisie 2007-2015

Helmond bouwt de toekomst: Goed wonen dus!

Bijlagen

Helmond, 25 november 2009

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Regionale Woningbehoefteonderzoek 2008	5
Bijlage 2: Het Regionale Woningbouwprogramma 2010-2020	35
Bijlage 3: Bevolkingsprognose Helmond 2008, Samenvatting	67
Bijlage 4: Migratie Helmond 2008	75
Bijlage 5: Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad 2009-11-17	113
Bijlage 6: Mogelijkheden voor appartementen op de Helmondse woningmarkt	125
Bijlage 7: Taskforce Woningbouw	153

Bijlage 1

Regionale Woningbehoefteonderzoek 2008

Wonen in Helmond

Onderdeel van Wonen in Zuidoost-Brabant

Colofon

Titel: Wonen in Helmond, onderdeel van Wonen in Zuidoost-Brabant
Opdrachtgever: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
Opdrachtnemer: Afdeling Onderzoek en Statistiek Gemeente Helmond
Gooitske Marsman en Wilma Timmers
Bureau Beleidsinformatie en Onderzoek Gemeente Eindhoven
Jan Vriens en Martijn Teuwen
Datum: 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	11
1.1	Aanleiding	11
1.2	Aanpak.....	11
1.3	Opbouw notitie.....	11
2	Huidige situatie	13
2.1	Inwoners en huishoudens.....	13
2.2	Huishoudensprognose.....	15
2.3	Samenstelling woningvoorraad	16
2.4	Gebruik en behoefte aan voorzieningen en diensten.....	20
3	Gerealiseerde verhuizingen.....	21
3.1	Verhuizen binnen de eigen wijk en gemeente	21
4	Woonwensen	23
4.1	Gewenste verhuisbewegingen in komende vijf jaar	23
4.2	Kenmerken verhuisgeneigde huishoudens	23
4.3	Verhuisredenen	24
4.4	Gewenste locatie	24
4.5	Kenmerken gewenste woning	25
4.6	Zorgwoning gewenst	27
5	Vraag-aanbod geconfronteerd.....	29
5.1	Naar eigendom en type	29
5.2	Naar prijsklassen	30
5.3	Wensen geconfronteerd met de bouwplannen.....	30
6	Bijlage definities	32

Inleiding

Aanleiding

In het najaar 2007 is in de regio Zuidoost-Brabant een regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek (kwmo) uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn beschreven in het SRE-rapport 'Wonen in Zuidoost-Brabant' (juli 2008). Het rapport dat voor u ligt presenteert de uitkomsten van dit kwalitatieve woningmarktonderzoek op hoofdlijnen op het niveau van de gemeente Helmond.

Het onderzoek geeft inzicht in de huidige situatie op de lokale woningmarkt, in de ontwikkeling naar 2020 en in mogelijke knelpunten. Tenzij anders verteld zijn de cijfers in deze notitie afkomstig van het regionale kwmo. Helmond heeft er voor gekozen om in te zoomen op wijkniveau. De resultaten daarvan zijn meegenomen in deze notitie.

Aanpak

In Helmond zijn 4.400 enquêtes verspreidt hiervan zijn er 1.817 ingevuld en teruggestuurd. Dit betekent een respons van 41%.

Aantal respondenten per wijk

	Aantal respondenten
Binnenstad	159
Helmond-Oost	226
Helmond-Noord	171
t Hout	116
Brouwhuis	173
Helmond-West	198
Warande	96
Stiphout	300
Rijpelberg	161
Dierdonk	89
Brandevoort	128
Totaal	1.817

Opbouw notitie

In deze profielschets komen achtereenvolgens aan de orde: de huidige situatie op de woningmarkt, de dynamiek op de woningmarkt (gerealiseerde verhuisstromen), de geplande/gewenste verhuisstromen en de confrontatie van vraag en aanbod. Waar relevant, worden de resultaten afgezet tegen die van de Peelregio (exclusief Helmond) en Zuidoost-Brabant als totaal. Bij het inzoomen op het wijkniveau komt het voor dat er te weinig gegevens verzameld zijn (gering aantal respondenten) om betrouwbare uitspraken te kunnen doen, bijvoorbeeld als op subgroepen (starters) wordt ingezoomd. Waar dit het geval is wordt dit aangegeven.

Voor gedetailleerde cijfermatige gegevens wordt verwezen naar het digitale databestand dat te vinden is op www.sre-wmo.databank.nl. De gegevens over de wijken zijn hier echter niet terug te vinden. Daarvoor bent u aangewezen op deze publicatie.

Huidige situatie

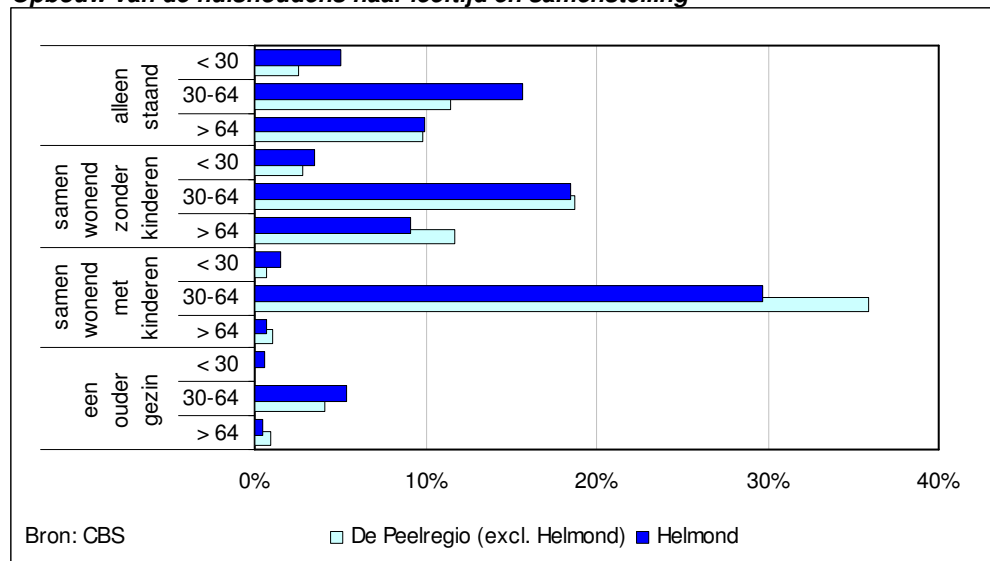
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt in Helmond.

Inwoners en huishoudens

Anno september 2007 telt Helmond zo'n 86.000 inwoners, zij vormen circa 36.700 huishoudens.¹

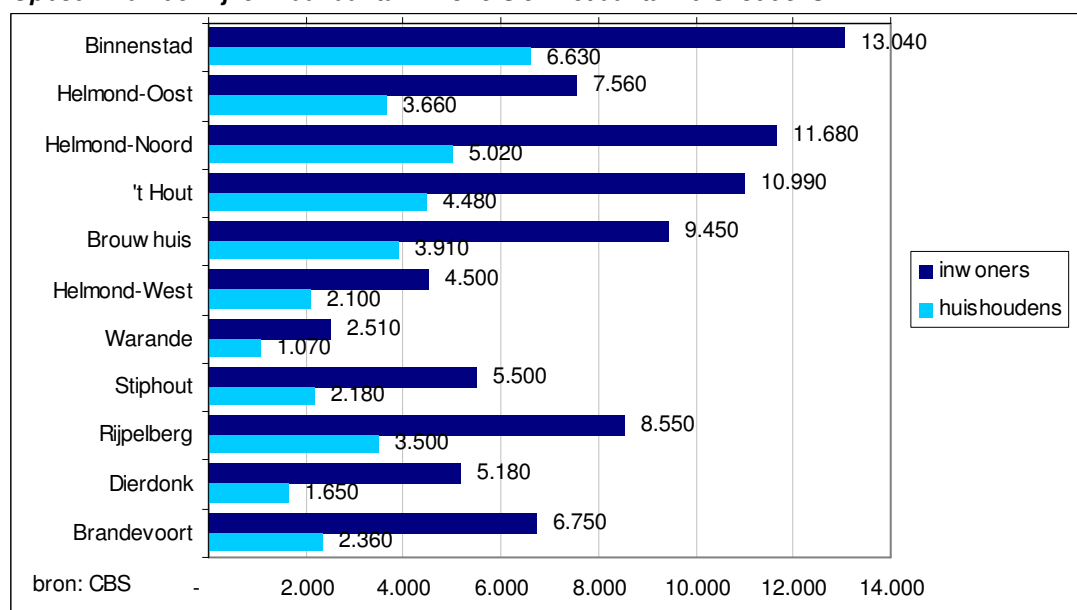
20% van de huishoudens is een 65-plushuishouden, 73% valt in klasse 30-64 jaar en 11% kan jong (tot 30 jaar) worden genoemd. Vergeleken met de andere gemeenten in de Peelregio wonen in Helmond wat meer jongeren en minder 65-plussers.

Opbouw van de huishoudens naar leeftijd en samenstelling



De wijken zijn, als er gekeken wordt naar het aantal inwoners en huishoudens niet even groot. Warande is de wijk met de minste inwoners en huishoudens, Binnenstad de grootste.

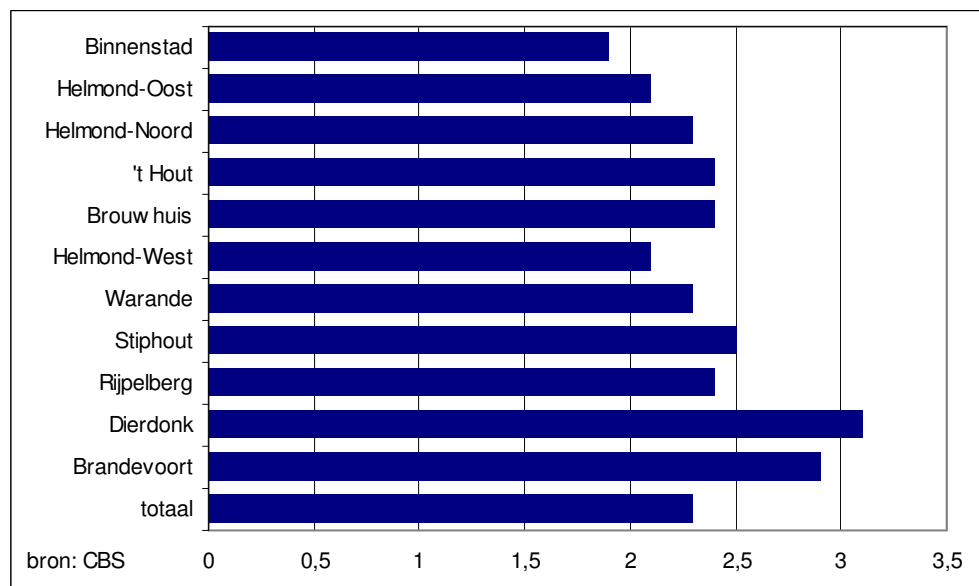
Opbouw van de wijken naar aantal inwoners en het aantal huishoudens



¹ Bron: CBS-Statline

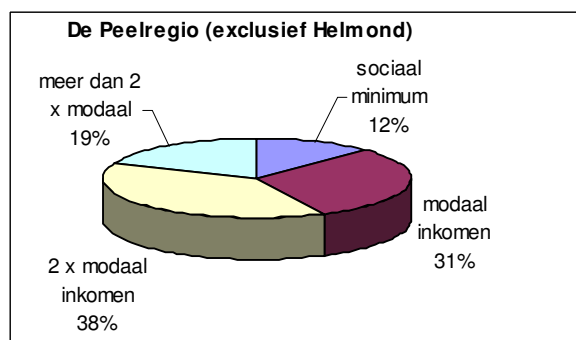
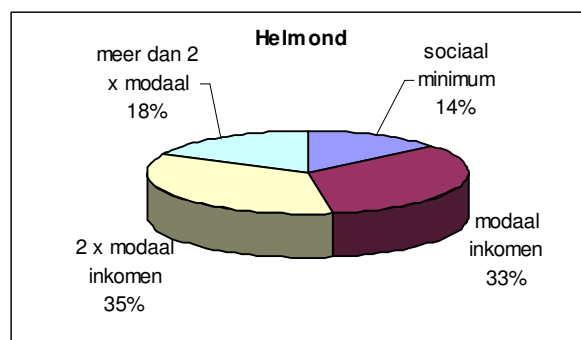
Samenhangend met het type huishoudens zijn de huishoudens in Dierdonk en Brandevoort het grootst. In de Binnenstad, Helmond-West en Helmond-Oost zijn de huishoudens het kleinst.

Grootte van de huishoudens

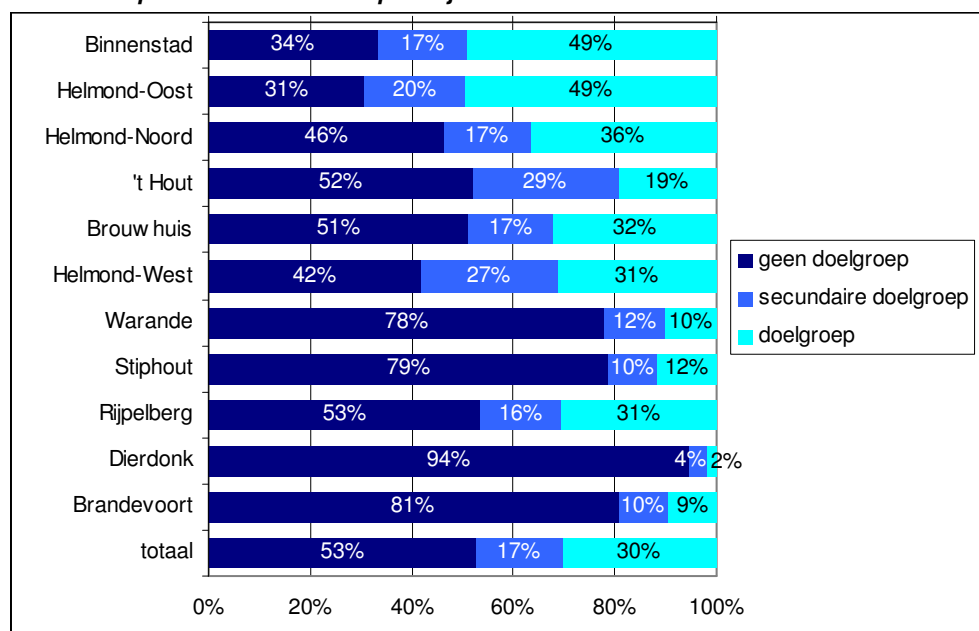


Wat betreft de inkomensopbouw wijkt Helmond niet veel af van het gemiddelde van de overige gemeenten in de Peelregio. In de Binnenstad en Helmond-Oost wonen relatief veel huishoudens die tot de doelgroep gerekend kunnen worden. Dit zijn huishoudens die, als zij in een huurwoning wonen, gegeven de hoogte van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. In Dierdonk, Warande, Stiphout en Brandevoort is deze groep relatief klein. Dit kan mede verklaard worden door de opbouw van de woningvoorraad, weinig huurwoningen en weinig goedkope/middeldure woningen. Huishoudens die tot de secundaire doelgroep wonen, verdienen teveel om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, maar vaak te weinig om de stap naar de koopsector te kunnen doen (inkomen tot 40.000 euro). Deze groep is relatief groot in de wijken 't Hout en Helmond-West.

Inkomensopbouw huishoudens



Inkomensopbouw huishoudens per wijk



Huishoudensprognose

Afgelopen jaren is al zichtbaar dat de bevolking en huishoudens in de regio Zuidoost-Brabant van samenstelling aan het veranderen is. Er komen meer ouderen en meer eenpersoonshuishoudens. In Helmond is dit proces van vergrijzing en gezinsverduunning nog niet zo sterk zichtbaar. Dit kan met name verklaard worden door de sterke groei (mede als groeistad) die Helmond in de laatste decennia heeft doorgemaakt. Het aantal gezinnen met kinderen ligt hierdoor relatief hoger dan in de regio.

Volgens de provinciale prognose zullen echter in Helmond ook deze demografische ontwikkelingen zichtbaar worden. Het aantal alleenstaande huishoudens zal in de komende twintig jaar met zo'n 3.500 toenemen, terwijl voor het eerst zichtbaar wordt dat het aantal gezinnen met kinderen niet verder groeit (-400). Het aantal (echt)paren zonder kinderen zal ook stijgen (+2.900).

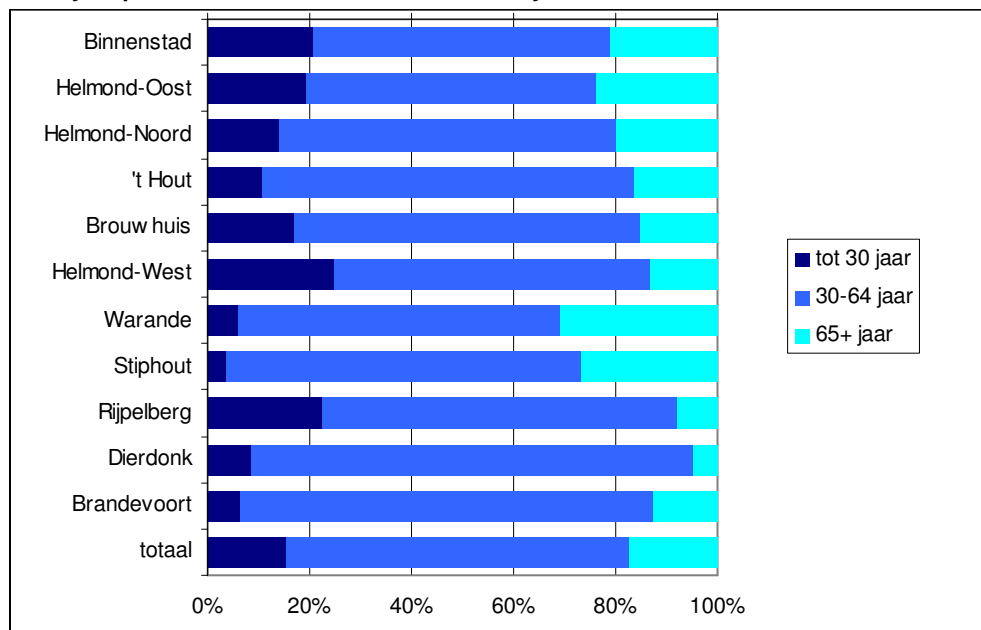
Verwachte ontwikkeling van de huishoudens in aantal, samenstelling en leeftijd

		2007	2010	2015	2020	2025
totaal huishoudens		37.000	37.900	39.600	41.200	42.700
samenstelling	alleenstaand	11.200	11.700	12.600	13.600	14.700
	(echt)paar met kinderen	11.800	11.800	11.700	11.500	11.400
	(echt)paar zonder kinderen	11.300	11.700	12.600	13.500	14.200
	een ouder	2.400	2.500	2.500	2.400	2.200
	overig	200	200	200	200	200
leeftijd	15-29 jaar	11%	11%	11%	12%	12%
	30-54 jaar	52%	51%	48%	44%	41%
	55-64 jaar	16%	17%	17%	18%	20%
	65-74 jaar	11%	12%	14%	14%	15%
	> 74 jaar	9%	9%	10%	11%	13%

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant: actualisering 2005

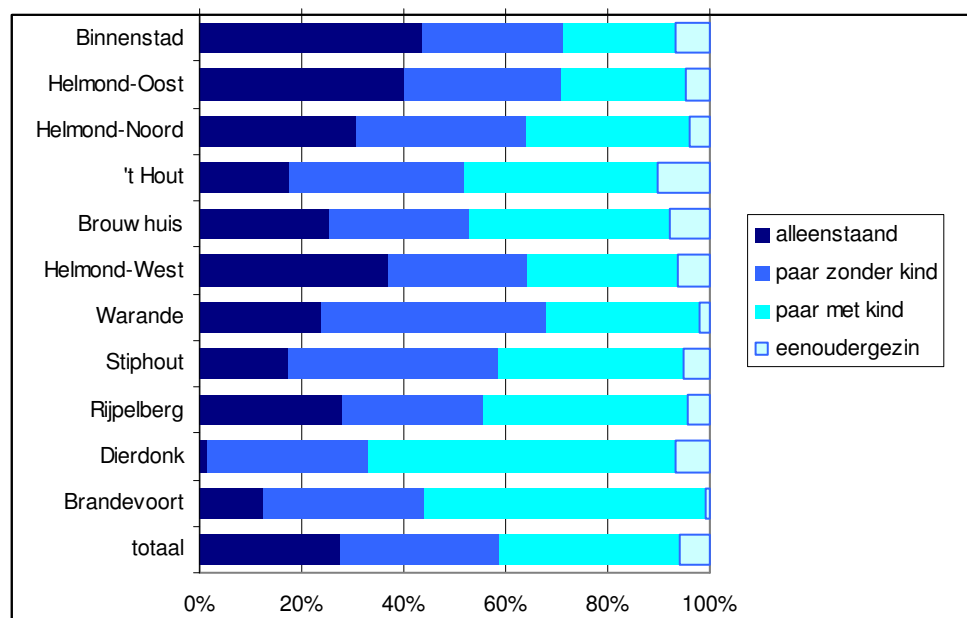
De opbouw van de wijken, als gekeken wordt naar de leeftijd van de huishoudens, verschilt. In Warande en Stiphout, maar ook Brandevoort en Dierdonk wonen relatief weinig jongere huishoudens (tot 30 jaar). Deze groep woont relatief vaak in Helmond West, Rijpelberg en Binnenstad. In Warande, Stiphout en Helmond-Oost wonen relatief veel huishoudens van 65 jaar en ouder.

Leeftijdsofbouw van de huishoudens in de wijken in Helmond



Mede samenhangend met de leeftijdsopbouw in de wijk, verschillen de wijken ook als er gekeken wordt naar de samenstelling van de huishoudens. De opbouw van de voorraad speelt hier natuurlijk ook een rol bij. In de twee nieuwste wijken, Dierdonk en Brandevoort, wonen relatief veel gezinnen met thuiswonende kinderen en weinig alleenstaanden. In de oudere wijken van de stad Binnenstad, Helmond-Oost en Helmond-West, wonen relatief veel eenpersoonhuishoudens en relatief weinig gezinnen met thuiswonende kinderen. In Warande en Stiphout wonen relatief veel paren zonder thuiswonende kinderen.

Gezinssamenstelling van de huishoudens in de wijken en kernen van Helmond

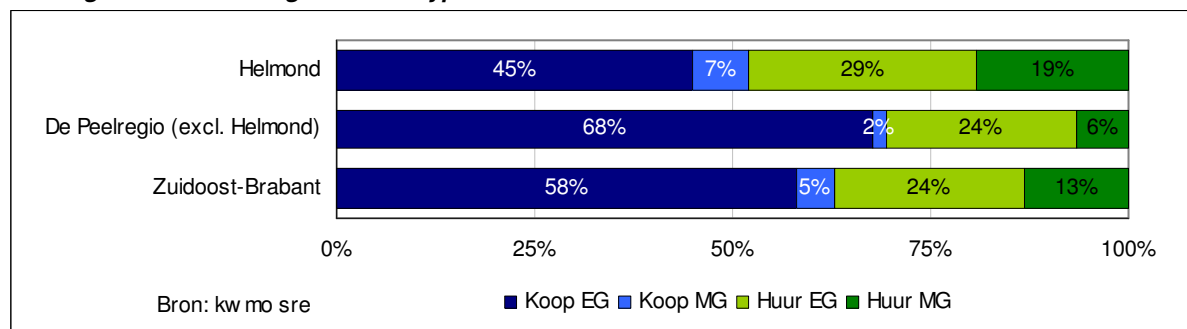


Samenstelling woningvoorraad

In Helmond staan eind 2007 ruim 37.000 woningen. 52% daarvan is een koopwoning en 48% een huurwoning. De woningvoorraad wordt gedomineerd door eengezinswoningen. Een kwart is een appartement. De opbouw van de woningvoorraad wijkt wat betreft eigendomsvorm en type af van de

andere gemeenten in de Peelregio. In Helmond staan relatief veel appartementen en meer huurwoningen. Ook vergeleken bij Zuidoost-Brabant als totaal staan er in Helmond relatief meer huurwoningen en meer appartementen.

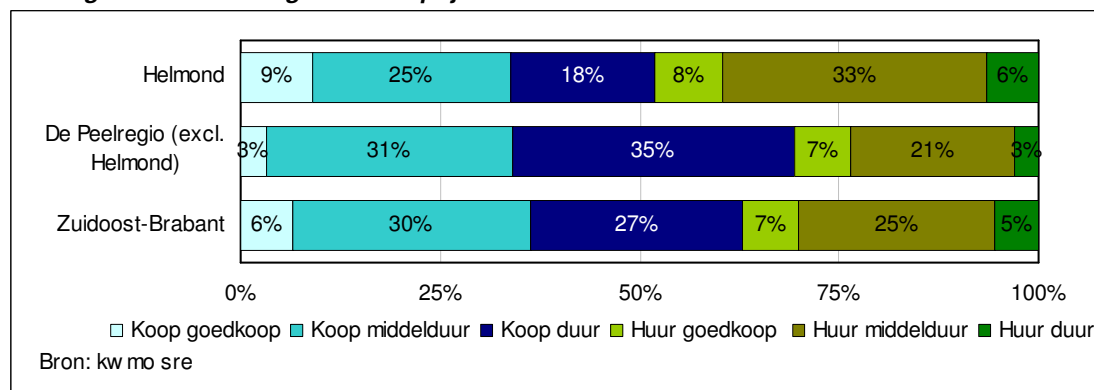
Woningvoorraad naar eigendom en type



De koopvoorraad bestaat grotendeels uit woningen in de middel- en dure prijsklassen. Het aandeel goedkope woningen ligt iets hoger dan in de andere gemeenten van de Peelregio.

De prijs van de huurwoningen valt voor het merendeel in het middensegment. Vergeleken met het gemiddelde in de Peelregio (exclusief Helmond) verschilt de opbouw in het huursegment niet noemenswaardig.

Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse



De huur- en koopwoningen zijn niet evenredig over de wijken van Helmond verdeeld. In de Binnenstad, Helmond-Oost en Helmond-West staan relatief veel huurwoningen. In Warande, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort, maar ook Rijpelberg, staan relatief veel koopwoningen. Daarbij wijkt Rijpelberg als gekeken wordt naar prijs af van de andere wijken met veel koopwoningen. In Rijpelberg is deze relatief vaak goedkoop, terwijl in de andere wijken deze relatief vaak tot de dure categorie gerekend kan worden. In Helmond-Oost staan relatief veel goedkope huurwoningen.

Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse in de wijken en kernen van Helmond (donker blauw lager dan gemiddeld in de gemeente, lichtblauw hoger dan gemiddeld in de gemeente; prijsklassen door N indicatief: hoe meer x hoe meer deze woning er staat)

	eigendom*		prijsklasse**					
	koopwoning	huurwoning	goedkoop	huur	middelduur	duur	goedkoop	koop
Binnenstad	27%	73%	x	xxxxx	x		x	x
Helmond-Oost	28%	72%	xx	xxxxx	x		x	xx
Helmond-Noord	44%	56%	x	xxxxx			x	xxx
't Hout	61%	39%	x	xxx	x		x	xxx
Brouwhuis	60%	40%	x	xxx	x		x	xxxx
Helmond-West	32%	68%		xxxxxx	x		x	xx
Warande	91%	9%						xxx
Stiphout	81%	19%		x	x			xxx
Rijpelberg	65%	35%	x	xxx			xx	xxx
Dierdonk	98%	2%						xx
Brandevoort	80%	20%		x	x			xxx
totaal	52%	48%	8%	33%	6%		9%	25%
								18%

* Bron: gemeente Helmond: Statistisch Jaarboek 2008; ** Bron: Woningmarktonderzoek SRE 2007 – volgens opgave bewoners

Mede samenhangend met de eigendomsvorm en prijs laat de opbouw van de woningvoorraad naar kwaliteiten in de wijken van Helmond ook verschillen zien. Appartementen staan er relatief veel in de Binnenstad en Helmond-Oost. Hiermee samenhangend staan hier ook wat kleinere woningen. Eengezinswoningen domineren, met uitzondering van de twee hierboven genoemde wijken en in mindere mate Helmond-West, de woningvoorraad in de wijken. In de wijken met de dure koopvoorraad staan relatief veel woningen met een buitenruimte en 6 of meer kamers. Dit betreffen Warande, Stiphout en de twee nieuwste wijken Dierdonk en Brandevoort.

Woningvoorraad naar kwaliteiten in de wijken en kernen van Helmond (donker blauw lager dan gemiddeld in de gemeente, lichtblauw hoger dan gemiddeld in de gemeente)

	type*		buitenruimte**			kamers**		
	eengezins	appartement	geen	beperkt	buitenruimte	1-3x	4-5x	6 of meer
Binnenstad	53%	47%	15%	23%	61%	51%	47%	2%
Helmond-Oost	59%	41%	6%	20%	73%	40%	57%	3%
Helmond-Noord	80%	20%	4%	11%	85%	29%	63%	9%
't Hout	89%	11%	5%	7%	88%	15%	67%	18%
Brouwhuis	88%	12%	1%	16%	83%	34%	55%	11%
Helmond-West	68%	32%	1%	29%	69%	33%	57%	10%
Warande	91%	9%	0%	4%	96%	6%	50%	44%
Stiphout	94%	6%	1%	2%	98%	17%	49%	33%
Rijpelberg	87%	13%	4%	18%	78%	32%	62%	6%
Dierdonk	100%	0%	1%	2%	97%	2%	63%	35%
Brandevoort	87%	13%	3%	6%	91%	24%	47%	29%
Totaal	77%	23%	5%	14%	81%	30%	57%	14%

* Bron: gemeente Helmond: Statistisch Jaarboek 2008; ** Bron: Woningmarktonderzoek SRE 2007 – volgens opgave bewoners

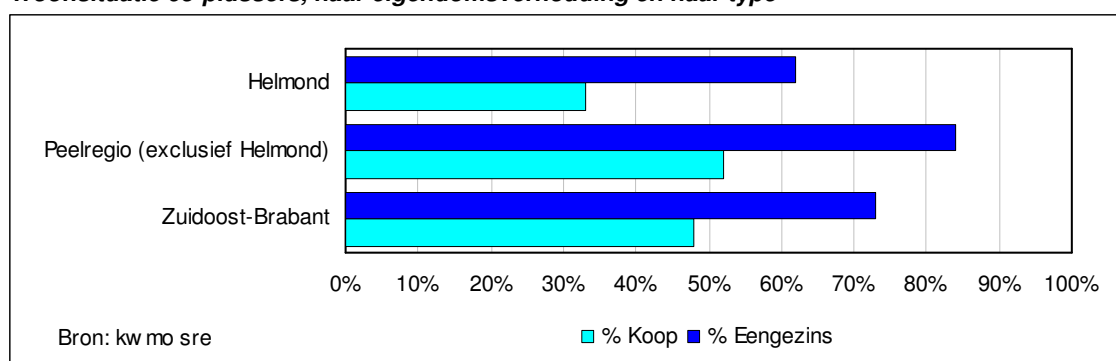
Gezien de komende vergrijzing is er in het gemeentelijk woonruimtebeleid bijzonder aandacht voor geschikte woningen voor mindervaliden. Eenderde deel van de voorraad kan worden getypeerd als een woning die aangepast is of waar een of andere vorm van zorg mogelijk is (o.a. nultredenwoning, zorgwoning enz.). Wel moet worden opgemerkt dat vooral de meer beschermde woonvormen in het woningmarktonderzoek minder goed naar voren komen, omdat een groot deel nog niet in de zelfstandige woonvormen wordt aangeboden. Het aanbod aan zorgwoningen in Helmond verschilt niet veel van het aanbod in de regio Zuidoost-Brabant.

Wonen en zorg (- te weinig waarnemingen)

		Helmond		Peelregio (excl. Helmond)	Zuidoost-Brabant
		in aantal	in %		
koop	geen zorgwoning	13.430	37%	46%	45%
	nultredenwoning	4.800	13%	21%	15%
	aangepast	500	1%	2%	2%
	verzorgd wonen	-	0%	0%	1%
	beschermd wonen	-	0%	0%	0%
huur	geen zorgwoning	10.250	28%	17%	21%
	nultredenwoning	5.890	16%	10%	12%
	aangepast	320	1%	2%	2%
	verzorgd wonen	810	2%	1%	1%
	beschermd wonen	-	0%	1%	0%
totaal	geen zorgwoning	23.680	66%	62%	66%
	nultredenwoning	10.690	30%	31%	27%
	aangepast	810	2%	4%	4%
	verzorgd wonen	930	3%	2%	2%
	beschermd wonen	-	0%	1%	1%

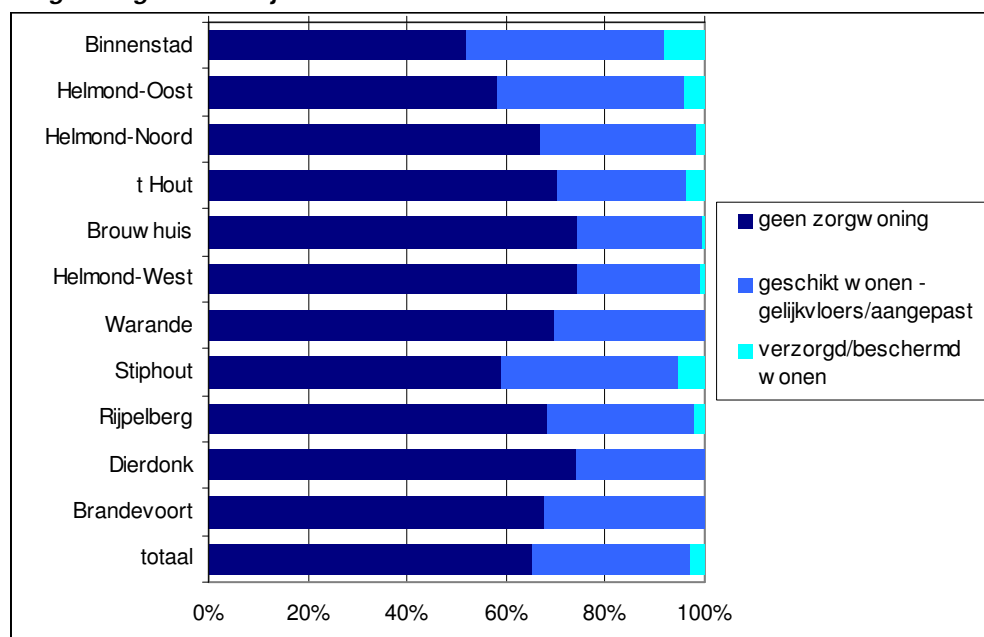
65-Plussers wonen in Helmond relatief wat minder vaak in een eengezinswoning dan gemiddeld in de regio. Zij wonen ook wat minder vaak in een koopwoning. Dit heeft natuurlijk ook te maken met het aanbod van dit type woning in de voorraad.

Woonsituatie 65-plussers, naar eigendomsverhouding en naar type



Als er gekeken wordt naar de verdeling van de zorgwoningen over de gemeente dan vallen vooral de Binnenstad en Helmond-Oost op. Hier staan relatief veel zorgwoningen. Opgemerkt dient te worden dat ook eengezinswoningen als zij de natte cel en een extra kamer op de begane grond hebben, iets wat men bijvoorbeeld ook bij de grotere eengezinswoningen ziet, fysiek geschikt zijn voor mindervaliden. In Brouwhuis, Helmond-West en Dierdonk staan relatief weinig zorgwoningen.

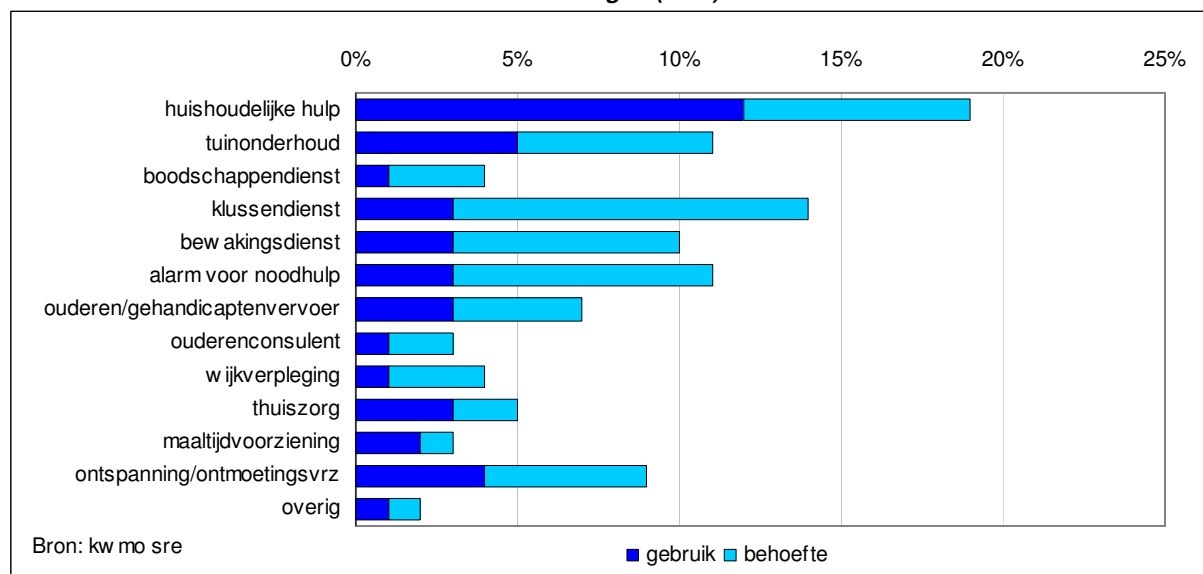
Zorgwoningen in de wijken en kernen van Helmond



Gebruik en behoefte aan voorzieningen en diensten

12% van de Helmondse huishoudens maakt gebruik van huishoudelijke hulp; het is daarmee de voorziening die het meest gebruik wordt. Maar het is ook een voorziening voor zowel jongere als oudere huishoudens. Dit geldt niet voor veel van de andere in het onderzoek betrokken diensten/voorzieningen; deze hebben veelal te maken met fysieke en/of geestelijke beperkingen van een of meer personen in het huishouden. De grootste aanvullende behoefte is zichtbaar bij de klussendienst, huishoudelijke hulp, alarm voor noodhulp en bewakingsdienst.

Gebruik van en behoefte aan diensten en voorzieningen (in %)



Gerealiseerde verhuizingen

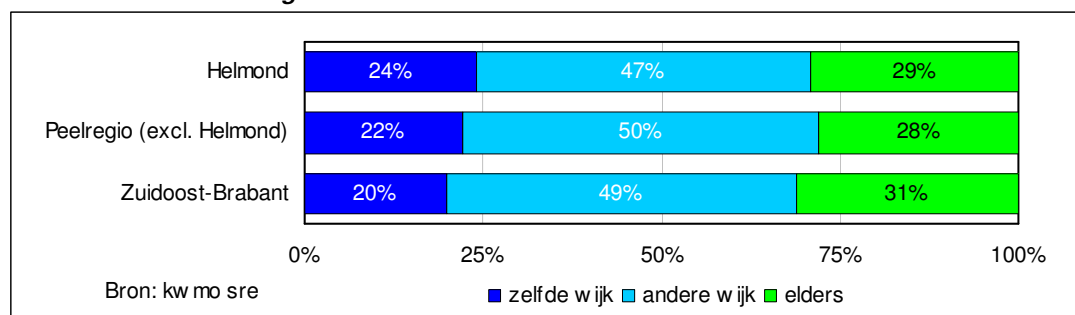
De woningmarkt in de gemeente is voortdurend aan verandering onderhevig. Er komen woningen bij, er worden mogelijk woningen gesloopt waardoor de voorraad en ook de kwalitatieve samenstelling ervan wijzigt. Daarnaast vindt er door continue verhuisprocessen wisseling van bewoners plaats. Voor bestuurders biedt inzicht in deze verhuisstromen achtergrondinformatie voor eventueel bijstelling en ontwikkeling van volkshuisvestingsbeleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuisbewegingen die zich in de afgelopen vijf jaar hebben voorgedaan. In het volgende hoofdstuk wordt naar de woonwensen voor de komende vijf jaar gekeken.

Verhuizen binnen de eigen wijk en gemeente

Vier van de tien de huishoudens is in de afgelopen vijf jaar minimaal één keer verhuisd. 20% hiervan kan als starter worden gekwalificeerd. Dit betekent dat dit huishoudentype voor het eerst een zelfstandige woning betrok.

Zeven op de tien huishoudens die van de ene zelfstandige woning naar de andere verhuisden, bleven in Helmond wonen. Dit beeld wijkt niet af van de gerealiseerde verhuizingen in de regio.

Gerealiseerde verhuizingen naar locatie



Het aandeel verhuisde huishoudens per wijk varieert. Het is niet verrassend dat een groot deel van de huishoudens pas korter dan vijf jaar in Brandevoort woont. Deze woonwijk is sinds 2000 pas echt in ontwikkeling. Ook in de Binnenstad ligt het aandeel huishoudens dat hier korter dan vijf jaar woont hoog. Dit kan mogelijk verklaard worden door de herstructurering en het type woning wat hier staat. In Helmond-Noord, Warande en Stiphout ligt het aandeel huishoudens dat in de afgelopen vijf jaar is verhuisd relatief laag. In Helmond-West en Rijpelberg zijn onder de verhuisden relatief veel startende huishoudens. In Warande en Dierdonk, met name te verklaren door de (dure) voorraad, zijn relatief weinig huishoudens in de afgelopen vijf jaar gestart op de woningmarkt.

Gerealiseerde verhuizingen naar wijk (donker blauw lager dan gemiddeld in de gemeente, lichtblauw hoger dan gemiddeld in de gemeente)

	korter 5 jaar	starter
Binnenstad	53%	19%
Helmond-Oost	37%	21%
Helmond-Noord	28%	22%
't Hout	32%	29%
Brouwhuis	38%	17%
Helmond-West	46%	37%
Warande	29%	8%
Stiphout	27%	18%
Rijpelberg	39%	32%
Dierdonk	44%	0%
Brandevoort	77%	14%
totaal	41%	20%

Verhuizen kenmerken woning

48% van de huishoudens die in de afgelopen vijf jaar is verhuisd, heeft een koopwoning betrokken. Ruim eenderde van de starters betrof een koopwoning. Doorstromers verhuizen vooral in het eigen segment: vanuit de koop ging men in hoofdzaak weer naar een koopwoning en vanuit de huur was de doorstroming voor ruim 69% weer naar huur. Door de samenstelling van de woningvoorraad wijken de verhuisstromen in Helmond af van die van de overige gemeenten in de Peelregio. Daar verhuizen meer huishoudens naar een koopwoning. Dit zien we in alle verhuisstromen terug. Ook in de regio Zuidoost-Brabant, wordt er wat meer naar de koopsector verhuisd.

Door- en instroming in woningvoorraad in de afgelopen 5 jaar naar eigendomsvorm

		Helmond		Peelregio (excl. Helmond)		Zuidoost-Brabant	
		koop	huur	koop	huur	koop	huur
vorige situatie	onzelfstandig	35%	65%	53%	47%	41%	59%
	huur	31%	69%	38%	63%	40%	60%
	koop	74%	26%	83%	17%	79%	21%
totaal		48%	52%	61%	39%	55%	45%

Bijna tweederde is verhuisd naar een eengezinswoning. Dit aandeel ligt lager dan in de andere gemeenten van de Peelregio. Ook hier is de woningvoorraad weer een verklarende factor. Huishoudens verhuizen van de ene eengezinswoning vaak opnieuw naar een eengezinswoning. Vanuit een appartement verhuist ruim de helft naar een eengezinswoning.

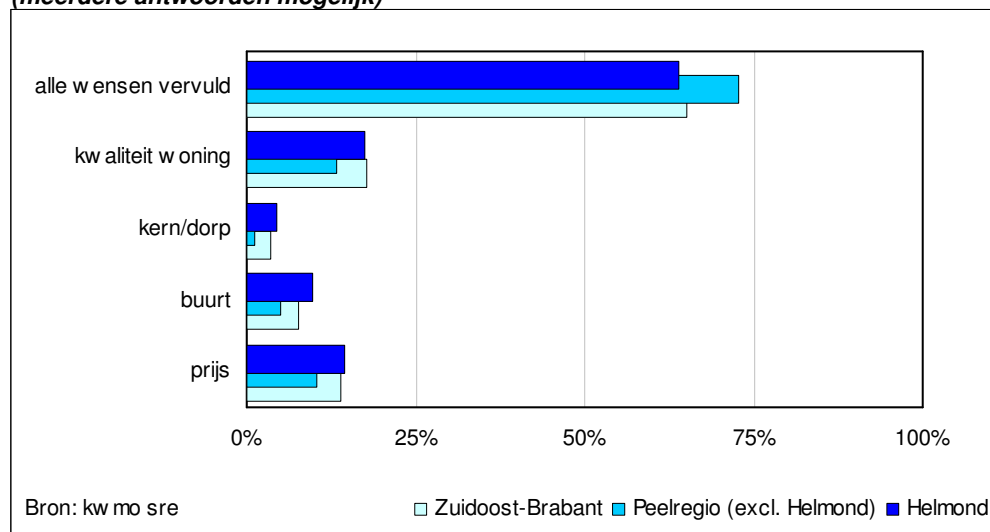
Door- en instroming in woningvoorraad in de afgelopen 5 jaar naar type

		Helmond		Peelregio (excl. Helmond)		Zuidoost-Brabant	
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	eengezins	appartement
vorige situatie	onzelfstandig	45%	55%	74%	26%	54%	46%
	eengezins	73%	27%	87%	13%	79%	21%
	appartement	55%	46%	78%	22%	61%	39%
		63%	37%	83%	17%	69%	31%

Woonwensen gerealiseerd

Tweederde van de huishoudens geeft aan dat alle wensen bij de laatste verhuizingen zijn vervuld. In de overige Peelgemeenten ligt dit percentage iets hoger, maar is wel vergelijkbaar met het gemiddelde van Zuidoost-Brabant. Op de kwaliteit van de woning en de prijs is het vaakst ingeleverd.

In welke mate hebben huishoudens die verhuisd zijn ingeleverd op de door hun gewenste woning (meerdere antwoorden mogelijk)



Woonwensen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woonwensen van de inwoners van Helmond.

Gewenste verhuisbewegingen in komende vijf jaar

Van de huishoudens in de gemeente Helmond wil 25% in de komende 5 jaren verhuizen; van de inwonenden is dat 59%. In de andere gemeenten van de Peelregio ligt de verhuiscapaciteit van huishoudens op 21%, in Zuidoost-Brabant op 26%. Van de verhuiscapaciteit kan 17% worden gekwalificeerd als starter. Dit is lager dan het gemiddelde van de Peelregio en ook lager dan gemiddeld in Zuidoost-Brabant.

Drie van de vijf huishoudens die een andere woning willen, willen binnen twee jaar verhuizen.

Verhuiscapaciteit onder zelfstandige huishoudens en inwonenden/inwonende kinderen vanaf 18 jaar

		Helmond	Peelregio	Zuidoost-Brabant
verhuiscapaciteit	zelfstandige huishoudens	26%	21%	26%
	inwonenden	60%	62%	68%

Samenstelling groep verhuiscapaciteit huishoudens

		Helmond	Peelregio	Zuidoost-Brabant
starter/doorstromer	starter	17%	33%	26%
	doorstromer	83%	67%	74%
verhuistijd	binnen 2 jaar	56%	49%	54%
	2-5 jaar	44%	51%	46%

De verhuiscapaciteit verschilt per wijk. In Helmond-West, Binnenstad en Rijkseiland ligt de verhuiscapaciteit hoger dan gemiddeld in de stad, in Dierdonk, Stiphout en Warande lager. Omdat het aantal respondenten per wijk te laag is, kan het verschil tussen de wijken voor de starters niet bepaald worden. Ter illustratie als 10 mensen de vraag beantwoord hebben, geeft elke respondent 10% weer. Ook is het, door het beperkte aantal respondenten, voor de wijken niet betrouwbaar om de verschillen in verhuiscapaciteit te berekenen. Vandaar is er gekozen voor een clustering van wijken.

Verhuiscapaciteit per wijk

	Zelfstandigwonende huishoudens		Inwonenden/inwonende kinderen van 18 jaar en ouder	
	%	N	%	N
Binnenstad	31%	154	76%	5
Helmond-Oost	27%	212	57%	14
Helmond-Noord	22%	163	52%	8
Stiphout	26%	108	74%	8
Brouwhuis	26%	161	37%	12
Helmond-West	35%	185	43%	13
Warande	18%	93	100%	3
Stiphout	14%	288	58%	12
Rijkseiland	31%	151	71%	10
Dierdonk	14%	86	59%	3
Brandevoort	23%	126	50%	2
Helmond	26%	1.727	60%	90

Kenmerken verhuiscapaciteit huishoudens

Het aandeel huishoudens in de leeftijdsklassen tot 30 jaar komt vergeleken met de samenstelling van alle Helmondse huishoudens relatief vaak voor. Oftewel je kan zeggen dat huishoudens tot 30 jaar relatief vaak verhuiscapaciteit zijn. Dit kan mede verklaard worden doordat de meeste starters in deze leeftijdsklasse vallen. (Echt)paren met kinderen zijn minder vaak verhuiscapaciteit.

Verhuisceneigde huishoudens t.o.v. de totale opbouw

		totaal	verhuisceneigden
leeftijd	tot 30 jaar	15%	36%
	30-64 jaar	68%	54%
	65 jaar e.o.	17%	10%
huishou- dentype	alleenstaand	27%	32%
	(echt)paar zonder kinderen	31%	34%
	(echt)paar met kinderen	35%	24%
	éénouder	6%	10%

Verhuisreden

De verhuisredenen verschillen iets tussen de wijken. Zo wordt (verwachte) lichamelijke beperkingen of behoefte aan zorg weinig genoemd in de Binnenstad/Helmond-West en relatief vaak in Helmond-Oost/Helmond-Noord, maar ook Warande/Stiphout. Deze verschillen kunnen verklaard worden door verschillen in de opbouw van de bevolking, maar ook de woningvoorraad. De kwaliteit van de woonomgeving wordt relatief vaak in de Binnenstad/Helmond-West en Brouwhuis/Rijpelberg genoemd en weinig in Warande/Stiphout.

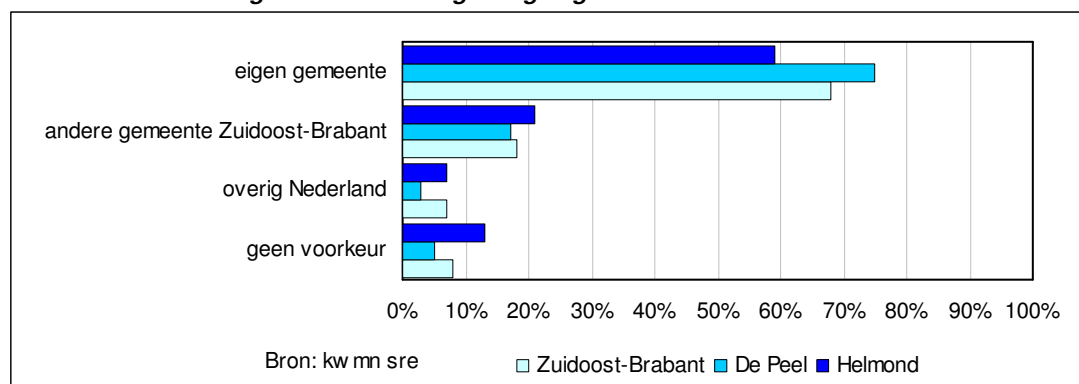
Belangrijkste verhuisreden (geel hoogste reden in gebied)

	Binnenstad Helmond-West	Helmond-Oost Helmond-Noord	't Hout, Dierdonk Brandevoort	Brouwhuis Rijpelberg	Warande Stiphout	totaal
Vanwege werk/studie	1%	6%	2%	9%	0%	4%
Terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	7%	2%	6%	4%	3%	5%
Zelfstandig gaan wonen	6%	7%	13%	14%	15%	10%
(Verwachte) Lichamelijke beperkingen/behoefte aan zorg	5%	20%	10%	10%	17%	11%
Kwaliteit van de woning voldoet niet meer	14%	10%	17%	10%	9%	13%
Verandering in de privé-situatie	20%	17%	9%	17%	14%	16%
Kwaliteit van de woonomgeving voldoet niet meer	23%	13%	11%	19%	5%	16%
Andere reden	24%	25%	31%	17%	38%	25%

Gewenste locatie

Huishoudens in Helmond geven wat minder vaak aan dat zij in de eigen gemeente blijven wonen dan gemiddeld in de regio. Zij lijken met name iets minder vaak een echte voorkeur te hebben.

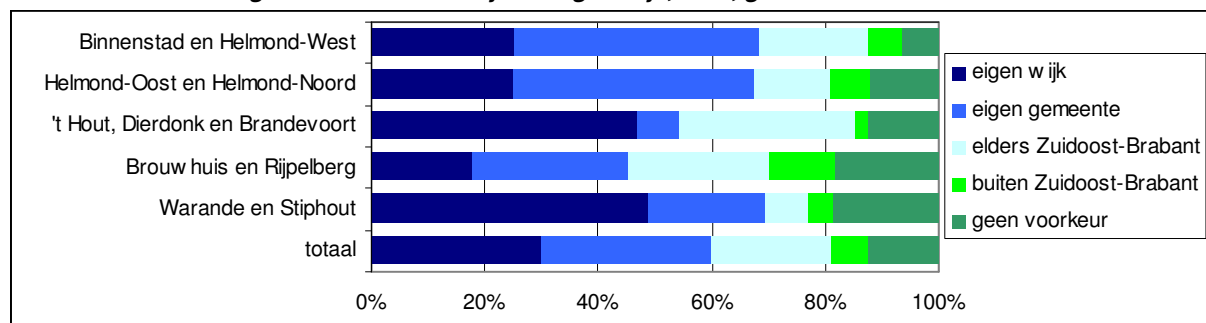
Gewenste locatie vergeleken met de regio: eigen gemeente of elders



Vooraf huishoudens in Brouwhuis en Rijpelberg geven relatief minder vaak aan in de eigen wijk of Helmond te willen blijven wonen. Inwoners uit 't Hout, Dierdonk en Brandevoort willen opvallend vaak

in de eigen wijk blijven wonen, maar relatief weinig in een andere wijk in Helmond. Ook in Warande en Stiphout wil men relatief vaak in de eigen wijk blijven wonen.

Gewenste locatie vergeleken tussen de wijken: eigen wijk, kern, gemeente of elders



Kenmerken gewenste woning

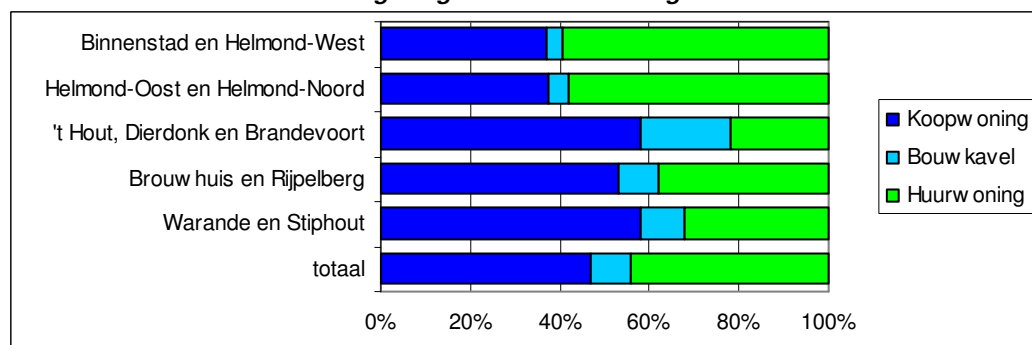
Evenals bij de gerealiseerde verhuizingen willen verhuiscandidate huishoudens het vaakst binnen hun eigen segment blijven. Men verhuist dus het liefst van een koopwoning naar opnieuw een koopwoning en van een huurwoning naar opnieuw naar een huurwoning. In Helmond lijken de starters iets minder vaak in een koopwoning te willen starten dan in de Peelregio en Zuidoost-Brabant.

Gewenste verhuistap naar eigendomsvorm

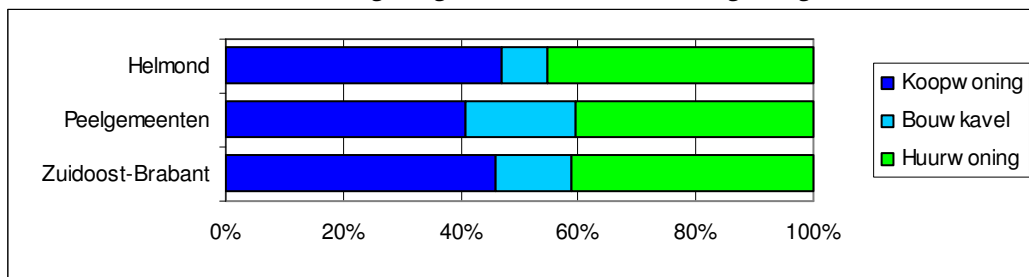
		gewenste situatie					
		Helmond		Peelregio		Zuidoost-Brabant	
huidige situatie	onzelfstandig	koop	huur	koop	huur	koop	huur
	huur	31%	69%	33%	67%	46%	54%
	koop	76%	24%	78%	22%	71%	29%
	totaal	56%	44%	60%	40%	59%	41%

In Helmond is vergeleken met de Peelregio de vraag naar koopwoningen relatief kleiner dan in de overige gemeenten in de Peelregio. Vooral het verschil in vraag naar een bouwkaavel valt daarbij op. In Helmond is 44% op zoek naar een huurwoning. Binnen Helmond valt vooral de wens van de huishoudens in 't Hout, Dierdonk en Brandevoort op. Zij willen relatief vaak een kavel en wat minder vaak een huurwoning. In de Binnenstad, Helmond-West, Helmond-Oost en Helmond-West wordt er relatief vaak een huurwoning gewenst.

Verhuiscandidate van alle verhuiscandidate in Helmond: eigendom en bouwkaavel

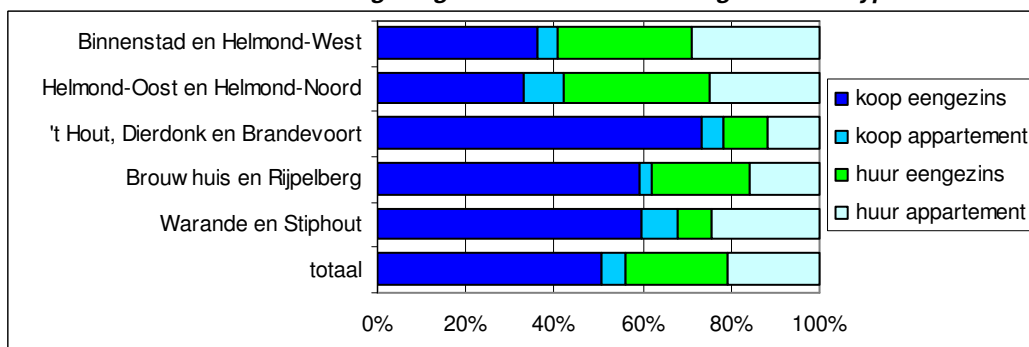


Verhuiscwensen van alle verhuiscwoneigden in Helmond en de regio: eigendom en bouwkwavel



Vooral in 't Hout, Dierdonk en Brandevoort is men wat minder vaak op zoek naar appartementen. In de Binnenstad, Helmond-West, Helmond-Oost en Helmond-West vraagt men relatief vaak een eengezinshuurwoning.

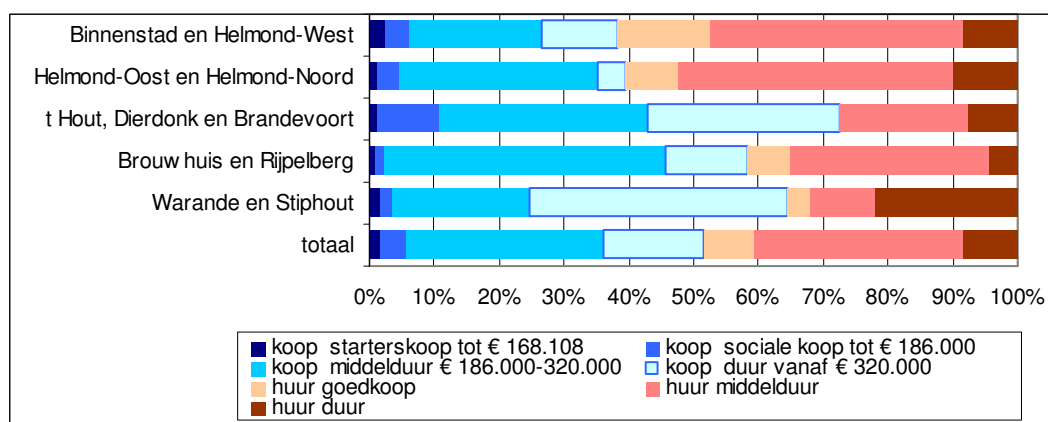
Verhuiscwensen van alle verhuiscwoneigden in Gemert-Bakel: eigendom en type



In Helmond-Oost, Helmond-Noord, Brouwhuis en Rijpelberg wensen de verhuiscwoneigden die een koopwoning zoeken relatief vaak een woning in het middeldure segment. In 't Hout, Dierdonk, Brandevoort, Warande en Stiphout zoekt men, als men een koopwoning wenst, relatief vaak in het dure segment.

Wordt er gekeken naar de huishoudens die een huurwoning wensen dan valt allereerst op dat het grootste deel een woning in het middensegment wenst. Alleen in Warande en Stiphout wordt relatief vaak een woning in het dure segment gewenst. Daarbij moet gezegd worden dat van de mensen die een huurwoning wensen 3% een huurwoning zoekt met een huur boven de 700 euro.

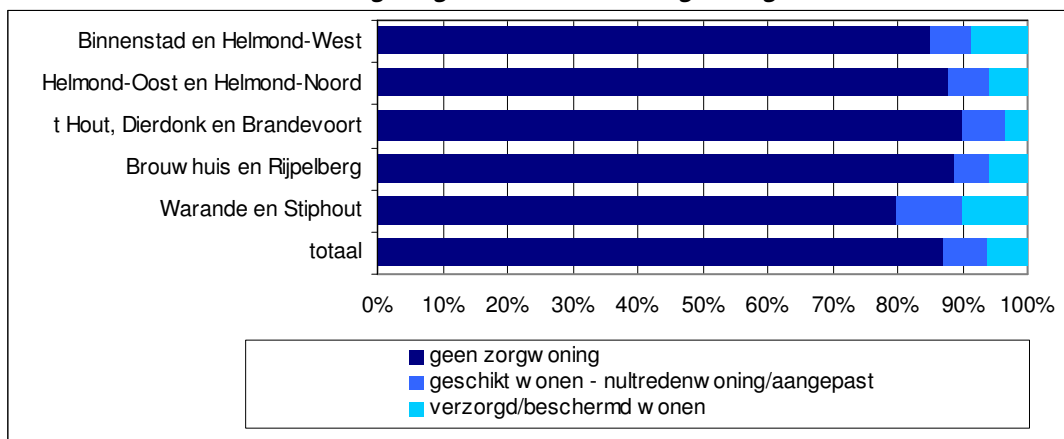
Verhuiscwensen van alle verhuiscwoneigden in Gemert-Bakel: prijsklasse



Zorgwoning gewenst

De wens met betrekking tot zorgwoning, zeker in de beschermde sfeer, is lastig met onderhavig woningmarktonderzoek in te schatten omdat veel mensen dit niet expliciet als wens zullen uitspreken maar meer als hen iets overkomt of hun fysieke gestel te slecht wordt. Het merendeel van de huishoudens wil geen zorgwoning. Dit komt door de levensfase waarin zij zitten. 6% van de huishoudens wil verzorgd/beschermd wonen. In de wijken waar meer senioren wonen, is de vraag naar een zorgwoning relatief hoog. Vooral de vraag van verhuisgeneigden in Warande en Stiphout valt hierbij op.

Verhuiswensen van alle verhuisgeneigden in Helmond: zorgwoningen



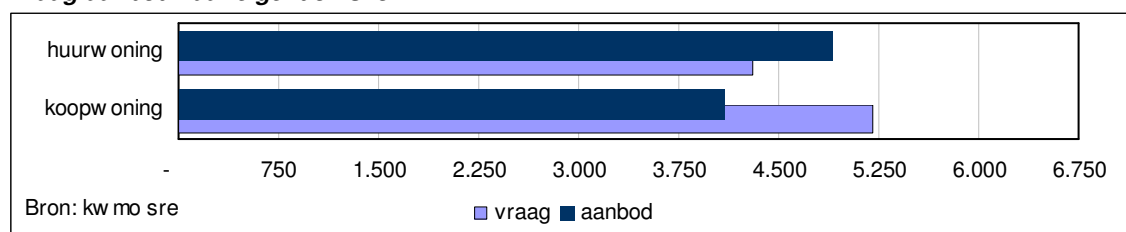
Vraag-aanbod geconfronteerd

In deze paragraaf worden vraag en aanbod van woningen in Helmond met elkaar geconfronteerd. Het is belangrijk om te realiseren dat het hier gaat om de wensen van de huidige inwoners van Zuidoost-Brabant en meer specifiek van Helmond. De confrontatie van vraag en aanbod geeft een beeld weer van theoretische overschotten en tekorten. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat iedereen zijn wens zal kunnen vervullen. Aangezien we de wensen van mensen die van buiten de regio in Helmond willen komen wonen, niet kennen is er voor gekozen dat de mensen die van buiten komen dezelfde wensen hebben als de mensen die buiten de regio willen gaan wonen. Hierdoor zou gezegd kunnen worden dat de migratie op 0 wordt gezet. Daarnaast is er een groep huishoudens die wel in Zuidoost-Brabant wil wonen maar nog niet weet waar. Van deze mensen is verondersteld dat zij in de huidige gemeente blijven wonen. Oftewel van de huishoudens die in Helmond aangaven nog niet te weten waar ze willen wonen, is aangenomen dat zij in Helmond blijven wonen.

Naar eigendom en type

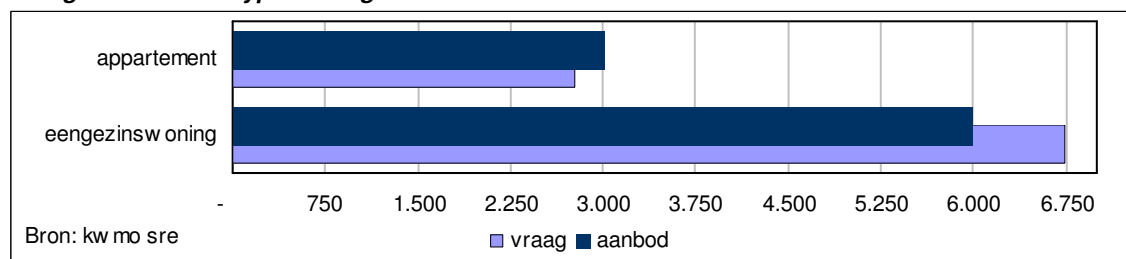
Als iedereen in Helmond zijn wens zou zien worden vervuld dan worden er zo'n 9.500 woningen gevraagd en komen er circa 9.000 woningen vrij. Dit betekent een tekort van 500 woningen. Als huishoudens alle wensen zouden kunnen vervullen dan zien we alleen in de koopsector potentiële tekorten naar voren komen. In de huursector lijkt enig overschot te ontstaan.

Vraag-aanbod naar eigendomsvorm



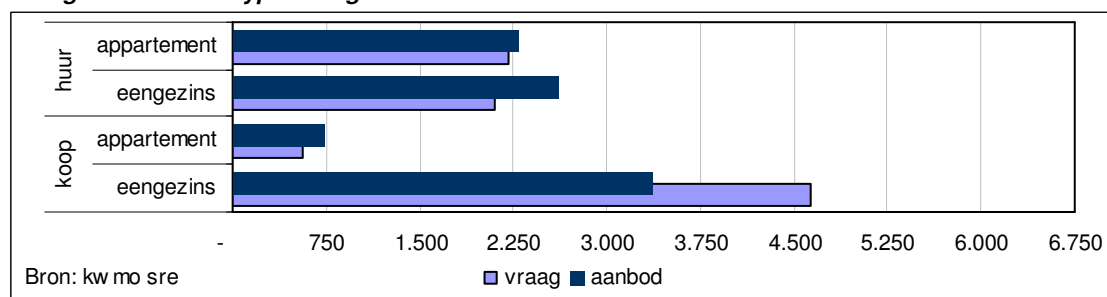
Doordat Helmond een relatief groot aanbod aan meergezinswoningen kent, zitten als er naar type gekeken wordt potentiële tekorten bij de eengezinswoningen.

Vraag-aanbod naar type woning



Zoomen we verder in op de combinatie tussen type en eigendomsvorm dan wordt duidelijk dat de tekorten in de koopsector vooral bij eengezinswoningen terug te zien zijn.

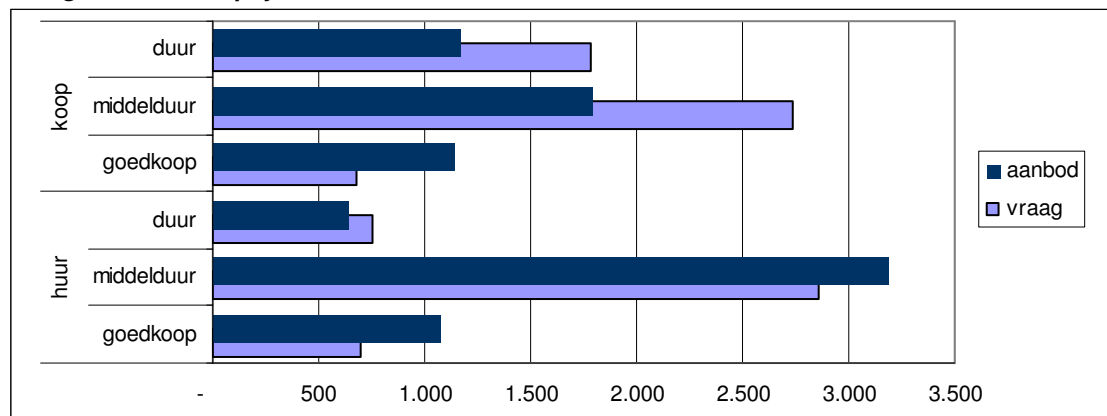
Vraag-aanbod naar type en eigendomsvorm



Naar prijsklassen

Wordt de vraag en aanbod uitgesplitst naar prijsklassen dan wordt duidelijk dat in de koopsector de tekorten zichtbaar worden in het middeldure en dure segment. Het potentiële overschot in de huursector komt in alle prijssegmenten terug, met uitzondering van het dure segment.

Vraag-aanbod naar prijsklasse



Wensen geconfronteerd met de bouwplannen

Tot slot worden de uit de wensen van de inwoners van Zuidoost-Brabant af te leiden potentiële tekorten en overschotten geconfronteerd met de bouwplannen van de gemeente. Gerealiseerd moet worden dat uit een woningmarktonderzoek als dit geen bouwprogramma rolt. Immers het gaat hier, wel om een grote groep huishoudens die de komende jaren wil verhuizen, maar niet om alle huishoudens die zullen verhuizen. Belangrijk daarbij is dat Helmond in de komende jaren een opvangfunctie heeft in het kader van de Brainport-ontwikkelingen. Hierdoor wordt er rekening gehouden met instroom van buiten de regio.

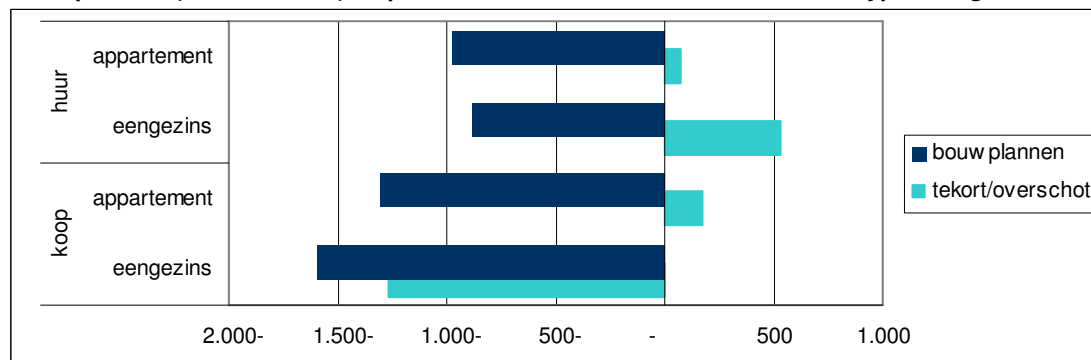
Bij het bepalen van het bouwprogramma spelen ook beleidsmatige overwegingen mee waar men in de gemeente en de regio rekening mee moet houden. Dit betreffen vragen als welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn gewenst. Hoe concurreren mogelijke bouwprojecten in verschillende gemeenten met elkaar en hoe kunnen dan toch de meest gewenste projecten van start gaan, etc. Het onderzoek geeft een indicatie hoe passend het bouwprogramma bij de wens van de inwoners is.

In de periode 2007-2015 wordt op basis van de beschikbare provinciale prognose in Helmond een groei van 2.700 huishoudens verwacht. Dit betekent rond de 330 huishoudens per jaar. Oftewel voor de komende vijf jaar zal het aantal huishoudens met zo'n 1.650 toenemen. In het bouwprogramma 2007-2012² staan zo'n 4.750 woningen gepland. Dit is bijna het drievoudige dan op basis van de huishoudensprognose verwacht wordt. Ook vanuit het onderzoek lijkt het aantal geplande woningen het tekort (500) te overstijgen. Als kanttekening daarbij moet gezegd worden dat er geen rekening gehouden is met de sloop van zo'n 500 woningen en de bouw van zo'n 400 woningen in het kader van de extramuralisering. Maar ook met deze aantallen erbij is het bouwprogramma ambitieus.

Er staan relatief veel eengezinskoopwoningen gepland hier is ook het grootste tekort zichtbaar..

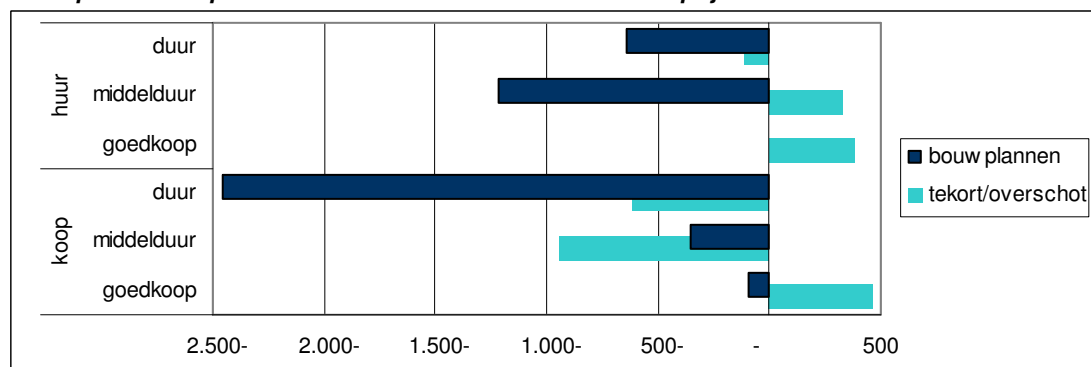
² Stand van zaken op 1-4-2007, volgens gegevens door de gemeente aangeleverd aan de Provincie Noord-Brabant.

Bouwplannen (2007 t/m 2011) en potentiële tekorten en overschotten naar type en eigendomsvorm



Hierboven werd al duidelijk dat de tekorten met name in de middeldure en dure sector naar voren kwamen. De bouwplannen in de koopsector staan met name in het dure segment gepland. In de huursector in het middeldure en dure segment

Bouwplannen en potentiële tekorten en overschotten naar prijsklasse



Bijlage definities

Doelgroep (Primaire doelgroep)

Huishoudens met een inkomen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM. Voor de periode van 01/01/2007 tot en met 31/12/2007 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 20.300
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 27.575
Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 18.250
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 24.275

In het onderzoek is ook een secundaire doelgroep onderscheiden. Dit zijn huishoudens met een jaarinkomen tot 40.000 euro.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Eengezinswoning

Woningen waarbij geen sprake is van onder- of bovengelegen woningen.

Huishoudentypen

- Alleenstaanden is gelijk aan eenpersoonshuishoudens
- Paren zonder kinderen: (gehuwd) samenwonenden zonder thuiswonende kinderen (tweepersoonshuishouden)
- Gezinnen: paren met kinderen: (gehuwd) samenwonenden met thuiswonende kinderen
- Eenoudergezinnen: een volwassene die samen met een of meerdere kinderen woont.

Inkomensgrenzen

In het onderzoek zijn de volgende inkomensgrenzen gehanteerd (het betreft het netto maandinkomen van een huishouden):

Grens sociaal minimum alleenstaande	€950
Grens sociaal minimum samenwonenden	€1.300
Grens modaal inkomen	€1.900
Grens 2x modaal inkomen	€3.150

Zie voor verdere definities m.b.t. het inkomen ook onder het kopje doelgroep.

Kernvoorraad

Alle betaalbare (goedkope en middeldure) huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	Betaalbare huurwoningen / kernvoorraad		Vrij
Koop	Vrij	Vrij	Vrij

Meergezinswoning

Een deel van een meergezinspand, zoals een appartement, flat-, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Migratiesaldo-nul

Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

Prijsgrenzen huur [1]

Deze worden jaarlijks bepaald door VROM. Voor de periode van 01/07/2007 tot en met 30/06/2008 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	huur tot €343,49
Middelduur	huur van €343,49 tot €526,89
Betaalbaar	Goedkoop + Middelduur: huur tot €526,89
Duur	huur vanaf €526,89

Prijsgrenzen koop

Deze worden jaarlijks bepaald.

Voor de periode van 01/07/2007 tot en met 30/06/2008 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	Starterskoop tot €168.100 Sociale koop tot €186.000
Middelduur	Koopprijs van €186.000 tot €320.000*
Duur	Koopprijs vanaf €320.000

Starter

Starter: huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.

Theoretisch tekort/overschot

Het verschil tussen woningvraag en woningaanbod.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag "Wilt u binnen vijf jaar gaan verhuizen?" met 'ja' heeft beantwoord.

Woningaanbod

Is de som van alle woningen die in een bepaalde periode worden aangeboden als gevolg van doorstroming.

Woningmarktsectoren

- Sociale sector: alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen.
- Vrije sector: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	Sociaal	Sociaal	Vrij
Koop	Sociaal	Vrij	Vrij

Woningvraag

Is de som van alle vraag die door woningzoekers in een bepaalde periode (bijvoorbeeld vijf jaar) wordt uitgeoefend.

Zorgwoning

Verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.

- *Beschermd wonen*: woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt bedoeld op de zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen, met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Het kan voorkomen dat er voorzieningen voor zelfstandig wonen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een keuken). Vaak ligt de nadruk op groepswonen. Plaatsen waar "beschermd wonen" wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld:
 - verpleeghuizen;
 - deel van de verzorgingshuizen;
 - kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen).
- *Verzorgd wonen*: al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging & begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in:
 - Verzorgingshuizen;
 - Woonzorgcomplexen;
 - Aanleunwoningen;
 - ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften);

- In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid met woonzorgzones).
- *Geschikt wonen (nultredenwoning)*: heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap is te bereiken en waar drempels laag zijn of ontbreken. In deze woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep geleverd. Wel kan het zijn dat er aanpassingen aanwezig zijn of dat er zorg op afspraak wordt geleverd (zoals thuiszorg). Daarnaast kan het zijn dat er allerlei welzijnsdiensten worden aangeboden zoals personenalarmering, huishoudelijke hulp, maaltijdservice en een klussendienst. Bij de geschikte woningen horen bijvoorbeeld flats, appartementen, patiowoningen en bungalows.
- *Geschikt wonen (aangepast)*. ingrijpend aangepaste woningen voor onder andere gehandicapten (dit hoeven niet per sé nultredenwoningen te zijn).

Bijlage 2

Het Regionale Woningbouwprogramma 2010-2020

ONTWERP

REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA 2010-2020



Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	
Ontwerp	
In opdracht van	Dagelijks Bestuur
Opgesteld door	SRE Eindhoven Keizer Karel V Singel 8 Postbus 985 5600 AZ Eindhoven 040 2594594
Auteur	Simon Wessels (projectleider) Nicole Rongen Kristy Gilsing Ralf de Brouwer Ron Hensen
projectnummer	C01-1-04-03
Datum	Oktober 2009
Status	Ontwerp

Inhoudsopgave

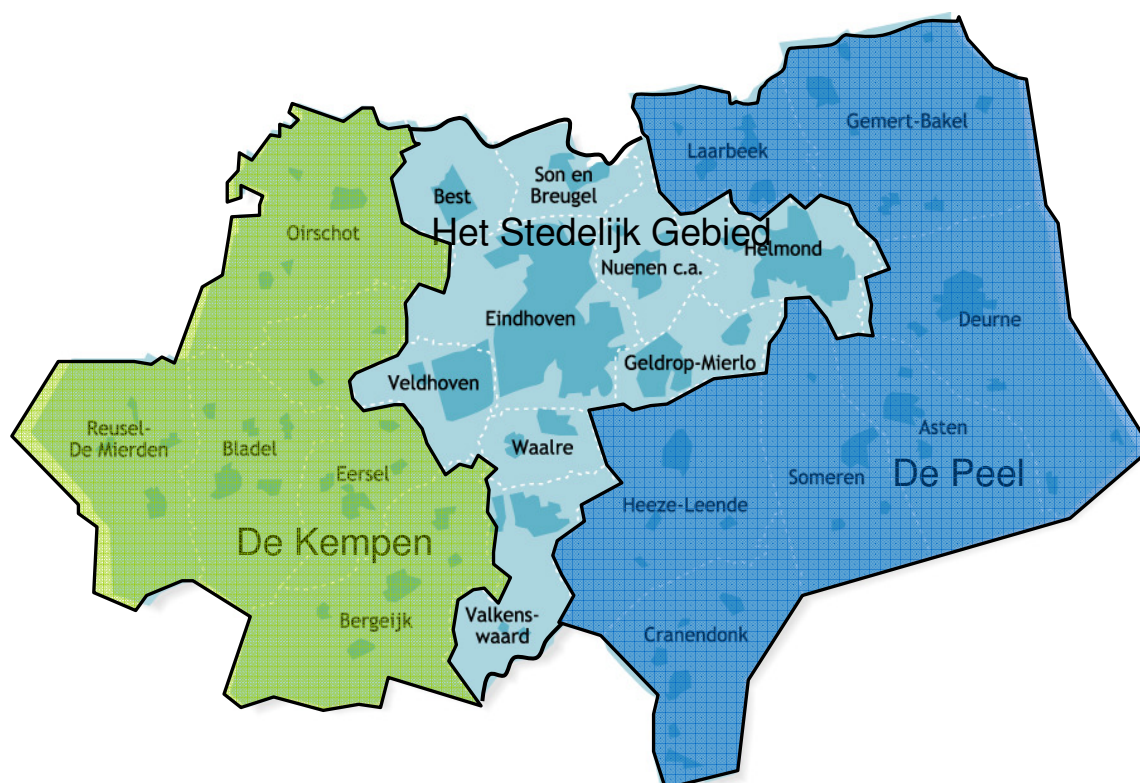
I.	Inleiding	41
1.	Achtergrond Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	41
2.	Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	42
2.1	BOR-afspraken	42
2.2	Pilot MIRT-verkenning Zuidoostvleugel BrabantStad	42
2.3	Verstedelijkingsafspraken 2010-2020	43
2.4	Ruimtelijk Programma Brainport	43
2.5	Regionale Woonvisie 2010-2020	43
3.	Leeswijzer	43
II.	Sturingskader: De gemeenten aan het stuur	44
1.	Afsprakenkaders	44
1.1	Stedelijk Gebied: BSGE-Convenant, BOR-afspraken	44
1.2	Landelijk Gebied: provinciale prognose en migratiesaldo-nul	44
1.3	Relatie tussen Stedelijk en Landelijk Gebied	45
2.	Samenwerkingsafspraken provincie Noord-Brabant en SRE	45
3.	Monitoring	46
3.1	Rapporteren van de voortgang	46
3.2	Sturingsgegevens	46
4.	Programmasturing	47
4.1	Procesafspraken	47
4.2	Flexibiliteit	47
4.3	Plancapaciteit	47
4.4	Fasering	48
4.5	Sociale sector	48
5.	Stappenplan sturingskader	48
III.	Kwantiteit: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	49
1.	Woningbouwprogramma per subregio	49
1.1	Stedelijk Gebied	49
1.2	De Kempen	51
1.3	De Peel	52
2.	De cijfers	53
3.	De overloop	54

IV. Kwaliteit: Toelichting Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	55
1. Bestaande woningvoorraad	55
1.1 Corporatiebezit.....	55
1.2 Particuliere woningvoorraad	55
1.3 Transformatieopgaven	55
1.4 Kernvoorraad	56
2. Nieuwbouwopgave.....	56
2.1 Eengezins- en meergezinswoningen.....	56
2.2 Fasering	56
3. Sociale woningbouw	57
3.1 Verdeling sociale woningen	57
3.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)	57
3.3 Sociale huur vergroot flexibiliteit	57
4. Betaalbaarheid	58
4.1 Woonlasten	58
4.2 Betaalbare huurwoningen.....	58
4.3 Betaalbare koopwoningen	58
4.4 Grondpolitiek.....	58
4.5 Kwaliteitsdiscussie	58
5. Doelgroepen	59
5.1 Starters	59
5.2 Senioren.....	59
5.3 Wonen en zorg.....	60
5.4 Statushouders en buitenlandse werknemers	60
6. Duurzaamheid.....	60
7. Doorstroming	61
8. Kredietcrisis	61
9. Aandachtspunten per gemeente.....	62
Bijlage 1. Begrippenlijst.....	65

I. Inleiding

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio.

Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel. In onderstaande figuur is deze onderverdeling te zien:



- **Het Stedelijk Gebied:** Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, en Waalre.
- **De Kempen:** Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, en Reusel-De Mierden.
- **De Peel:** Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, en Someren.

1. Achtergrond Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

De woningmarktopgave is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente of de SRE-regio. Op een hoger schaalniveau is er zelfs sprake van relaties met stedelijke regio's als Weert, Venlo, Tilburg en Uden/Veghel. Woningbouw en economische ontwikkelingen in deze regio's kennen hun invloed op de woningmarkt van de SRE-regio.

Met een regionaal woningbouwprogramma spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Meerwaarde voor de regio als geheel, en de gemeenten als onderdeel daarvan, ontstaat bij regionale samenwerking en afstemming op het gebied van woningbouw en niet bij concurrentie tussen gemeenten onderling. Een regionaal woningbouwprogramma koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gezamenlijke regiogemeenten. De regio zou eigenlijk

moeten opereren als één woningmarkt, waarbij elke gemeente eigen potenties en doelen heeft die duidelijk op elkaar zijn afgestemd.

Uitgangspunt voor het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2010-2020 vormt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose, actualisatie 2008. Hierin is opgenomen dat de landelijke regio's zorg dragen voor de opvang voor lokale behoefte (migratiesaldo-nul). Het Stedelijk Gebied draagt daarboven, in het kader van het bundelingsbeleid vanuit het Rijk, zorg voor de opvang van mensen die van buiten de regio naar deze regio komen (migratie).

2. Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Als Brainport-regio is Zuidoost-Brabant ambitieus en dat moet zich vertalen in het woningbouwprogramma. Afsgesproken is dat deze ambities niet leiden tot een gigantische opeenstapeling van woningbouwplannen (zoals de 30.000 woningen voor de gehele regio uit het woningbouwprogramma 2005-2010). Echter, ambities hoeven niet per definitie kwantitatief te zijn. Deze regio hecht namelijk ook veel waarde aan kwalitatieve ambities.

Het woningbouwprogramma volgt de ambities van de regio zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Programma Brainport, de MIRT-pilot en de Verstedelijkingsafspraken. Daarmee wordt het een reëel ambitieus of ambitieus reëel programma, met een balans tussen regionale afstemming en lokale ambities. Hieronder wordt toegelicht hoe het RWP 2010-2020 past binnen de verschillende regionale visies.

2.1 BOR-afspraken

De BOR-afspraken (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) heten nu de BSGE-afspraken (Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven). Echter, omdat deze afspraken nog steeds het beste bekend blijken te zijn onder de naam BOR-afspraken, zullen we deze term in dit stuk gebruiken. Het BSGE-convenant moet een oplossing bieden voor de ruimtelijke problematiek van Eindhoven. De gezamenlijke opgave voor de randgemeenten in de periode 2010-2030 is namelijk de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van Eindhoven. Er zijn afspraken gemaakt over aantallen woningen (kwantiteiten) en sociale woningbouw en woonmilieus (kwaliteiten). Bovendien moet de scheefheid goedkope woningen/dure woningen tussen Eindhoven enerzijds en de randgemeenten anderzijds teruggedrongen worden. Deze BOR-afspraken zijn een belangrijk uitgangspunt van dit RWP 2010-2020. De doelstellingen die aan deze afspraken verbonden zijn, zijn meegenomen in het RWP 2010-2020.

Afspraken in het convenant worden bewaakt door de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE). Bij het niet naleven van de afspraken heeft de minister een eventuele herindeling als stok achter de deur. Het niet-vrijblijvende karakter zien we terug in de sanctiemethodiek die in het convenant is opgenomen. Als een gemeente te weinig bouwt, dan gelden, met name voor de sociale sector, flinke boetes. Het convenant is ondertekend door de provincie, SRE en door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Veldhoven en Waalre³.

2.2 Pilot MIRT-verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad

In het bestuurlijk overleg tussen Rijk en regio van mei 2007 is besloten om een integrale gebiedsverkenning van de Zuidoostvleugel Brabantstad op te starten en gebruik te maken van de kansen die in deze regio liggen voor een gezamenlijke aanpak. Deze zogenaamde pilot MIRT-Verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad moet een aanzet geven tot realisatie van de regionale ambities van de Brainport op het gebied van bereikbaarheid in relatie tot ruimte, economie en leefbaarheid. Binnen deze regionale ambities past ook het woonklimaat: Zuidoost-Brabant moet een prettige regio blijven om in te wonen. Het Regionaal Woningbouwprogramma levert hier een bijdrage aan.

³ De gemeente Helmond neemt niet deel aan de sanctiesystematiek en hoeft daarmee geen boetes te betalen voor niet gerealiseerde sociale en vrije sectorwoningen.

2.3 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020

Het kabinet wil voor de periode 2010-2020 verstedelijkingsafspraken maken. Hierbij streeft ze naar meer integraliteit. In de afspraken voor de periode 2010-2020 wil het kabinet de nadruk leggen op de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. De verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010-2020 worden als gebiedsagenda opgenomen in het MIRT. Het regionale woningbouwprogramma is belangrijke input voor de verstedelijkingsafspraken.

Drie belangrijke ontwikkelingen zijn aanleiding voor een andere aanpak van de verstedelijkingsopgave voor de komende jaren:

- de kwantitatieve woningbouwopgave blijft omvangrijk;
- de kwaliteitseisen van zowel consumenten als overheden voor de woningen worden veelomvattender;
- de complexiteit van de verstedelijkingsopgaven en -oplossingen neemt toe.

2.4 Ruimtelijk Programma Brainport

De ruimtelijke component van Brainport is onderzocht en beschreven in “Het Geniale Landschap: ruimtelijke scenario’s voor Brainport” (2007). Het Ruimtelijk Programma Brainport (RPB) regio Eindhoven vertaalt “Het Geniale Landschap” naar concrete projecten, binnen het ruimtelijk kader van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP 2005). Ook de uitvoering van het RWP 2010-2020 past binnen dit kader.

Voor de vertaling naar concrete projecten is in het RPB dankbaar gebruik gemaakt van de oogst uit de diverse integrale gebiedsontwikkelingen die onder regie van het SRE zijn en worden doorlopen (bijvoorbeeld Brainport Avenue en het Middengebied).

2.5 Regionale Woonvisie 2010-2020

Parallel aan het opstellen van het RWP 2010-2020 wordt gewerkt aan het opstellen van de Regionale Woonvisie voor de periode 2010-2020. In dit document wordt de visie van de regionale woningmarktpartijen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant vastgelegd. Waar willen we naar toe en welke maatregelen zijn nodig om daar te komen? Behalve een visie zal de Regionale Woonvisie ook een concreet uitvoeringsprogramma bevatten, waar het RWP 2010-2020 onderdeel van is.

Zowel visie als uitvoeringsprogramma sluiten aan op bestaande afspraken, zoals onder andere zijn vastgelegd in de Agenda Wonen 2010-2020. Daarnaast wordt de woonvisie in nauwe samenhang met het RWP 2010-2020 opgesteld. Naar verwachting wordt de Regionale Woonvisie 2010-2020 eind 2010 door de Regioraad vastgesteld.

3. Leeswijzer

Het RWP 2010-2020 is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk II wordt het sturingskader voor het RWP 2010-2020 beschreven. Daarin wordt toegelicht hoe de gemaakte afspraken bewaakt worden.

Het daadwerkelijke Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 bestaat uit twee delen. Allereerst worden in hoofdstuk III de cijfers uiteengezet: met hoeveel woningen mag de woningvoorraad in de gemeenten in de drie subregio’s groeien in de periode 2010-2020? In hoofdstuk IV volgt het kwalitatieve deel van het woningbouwprogramma, waarin de kwalitatieve afspraken, die binnen de (sub)regio zijn gemaakt, besproken worden. Tot slot is in de bijlage een begrippenlijst opgenomen.

II. Sturingskader: De gemeenten aan het stuur

Als gemeenten afspraken met elkaar maken en vastleggen in een woningbouwprogramma, hoe kunnen zij er dan voor zorgen dat die afspraken worden nagekomen? Hoe worden de afspraken bewaakt en kunnen ze eventueel nog bijgestuurd worden? In het RWP 2010-2020 zijn hierover nadere afspraken gemaakt. Wat de kaders zijn voor deze afspraken, wat deze inhouden en hoe ze worden ingevuld, is hieronder beschreven.

1. Afsprakenkaders

De gemeenten spreken samen af dat zij door middel van het RWP 2010-2020 willen voorzien in de eigen actuele woningbehoefte. Zij willen daarmee in ieder geval aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet komen. Dat samen afspreken doen de gemeenten in hun eigen subregio. Zoals in de inleiding al is beschreven zijn er 3 verschillende subregio's: het Stedelijk Gebied, de Kempen en de Peel.

Basis voor het bepalen van de actuele woningbehoefte vormt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (november 2008). Voor het Stedelijk Gebied zijn daarnaast de BOR-afspraken een belangrijk uitgangspunt.

1.1 Stedelijk Gebied: BSGE-Convenant, BOR-afspraken

In 2005 is het BSGE-convenant door 8 stedelijke gemeenten ondertekend. (Het BSGE-convenant is ook bekend onder de eerdere naam BOR-afspraken). In dit convenant is de woningbouwtaakstelling voor het Stedelijk Gebied tot 2030 vastgelegd, verdeeld in sociale en vrije sector. De BOR-afspraken en de bijbehorende doelstellingen zijn daarmee een belangrijk uitgangspunt geweest bij de intensieve discussie over de taakstelling van het Stedelijk Gebied in het woningbouwprogramma 2010-2020.

Voor de stedelijke gemeenten is de afgesproken taakstelling **minimaal**. Een eventuele extra ambitie die volgt uit de regionale plannen met betrekking tot Brainport zal in het woningbouwprogramma van het Stedelijk Gebied worden meegenomen. In de stedelijke gemeenten mag dus meer gebouwd worden dan de taakstelling, mits deze extra woningen gebaseerd zijn op een reële vraag.

Ten behoeve van een realistisch programma hebben de portefeuillehouders bovendien afgesproken dat niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** worden opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020. Dit uitgangspunt is vastgesteld door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen van 10 december 2008 en het DB van 15 december 2008 op basis van de notitie over de subregionale taakstellingen.

De gemeente Valkenswaard maakt wel onderdeel uit van het Stedelijk Gebied, maar neemt niet deel aan de BOR-afspraken. Daarom gaat deze gemeente uit van de woningbehoefte uit de provinciale prognose (netto toevoeging van 815 woningen in de periode 2010-2020). Ook voor Valkenswaard is dit een minimale taakstelling. Omdat Valkenswaard deel uitmaakt van het Stedelijk Gebied, wil het ook een deel van de eventuele extra taak opvangen. Hier geldt ook dat eventuele extra woningen gebaseerd moeten zijn op een reële vraag vanuit de markt.

1.2 Landelijk Gebied: provinciale prognose en migratiesaldo-nul

De Peel- en Kempengemeenten spreken uit te willen bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

De taakstelling voor de twee landelijke subregio's (De Peel en De Kempen) is dan ook **maximaal**. Basis voor deze taakstelling van de landelijke gemeenten is de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (actualisering 2008).

Startpunt voor de provinciale prognose is de stand van de woningvoorraad per 1 januari 2008. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de geprognosticeerde beginstand van de woningvoorraad in 2010. Voor de groei van de woningvoorraad in 2008 en 2009 worden dus aannames gedaan. Zeker in het licht van de huidige situatie op de woningmarkt (de kredietcrisis), is het de vraag of de gemeenten deze geprognosticeerde groei ook daadwerkelijk gaan realiseren en dus of de beginstand op 1 januari 2010 reëel is. Mocht duidelijk worden dat dit inderdaad niet het geval is, dan zal de eerstvolgende

provinciale prognose dit aantonen en zal dit aanleiding zijn voor een aanpassing van het woningbouwprogramma.

De prognose is voor de landelijke gemeenten opgesteld op basis van het principe “migratiesaldo-nul” zoals gehanteerd in het bundelingsbeleid van het Rijk:

“Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.”
(bron: Interimstructuurvisie Noord-Brabant van 2008)

Uitzondering op het principe van migratiesaldo-nul zijn provinciale pilots⁴, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels⁵ en woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen. In de provinciale prognose is al rekening gehouden met twee extra vraagfactoren: (1) een bepaald aantal woningen voor statushouders; en (2) een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.

Als er substantieel en structureel veel extra buitenlandse werknemers of statushouders in de gemeente komen wonen, zijn deze dus nog niet in de prognose opgenomen. Zijn er in de landelijke gemeenten extra woningen voor buitenlandse werknemers nodig, dan kan dit aanleiding zijn de prognose op te hogen.

Net zoals in het Stedelijk Gebied worden ook in de landelijke subregio's de niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020. Dit om een reëel woningbouwprogramma op te stellen, dat uitgaat van de daadwerkelijke behoefte in de betreffende gemeenten.

1.3 Relatie tussen Stedelijk en Landelijk Gebied

Natuurlijk houdt de woningmarkt niet op bij de grenzen van de drie subregio's. Vooral ook de relatie tussen het Stedelijk Gebied en de twee landelijke subregio's De Kempen en De Peel is van belang. Daarom is bijvoorbeeld gekozen om ook de gemeente Helmond aan te laten sluiten bij de besprekingen in subregio De Peel.

Bij het monitoren van die relaties tussen de stedelijke en de landelijke gemeenten is een cruciale rol weggelegd voor het SRE en de provincie. Omdat beide partijen deelnemen aan alle subregionale overleggen hebben zij een goed overall beeld van de woningmarkt in de gehele regio Zuidoost-Brabant. Het is aan het SRE en de provincie Noord-Brabant om eventuele knelpunten die ontstaan in de relaties tussen de drie subregio's te identificeren en bespreekbaar te maken op de daarvoor bestemde besprektafels.

2. Samenwerkingsafspraken provincie Noord-Brabant en SRE

Uitgangspunt voor de sturing op het RWP 2010-2020 zijn de concept samenwerkingsafspraken op het gebied van woningbouwprogrammering die gemaakt zijn tussen de provincie Noord-Brabant en het SRE. De bedoeling is dat dhr. Jacobs (portefeuillehouder SRE) en dhr. Rüpp (gedeputeerde provincie) nog dit jaar deze samenwerkingsafspraken ondertekenen:

- het SRE is trekker voor de woningbouwprogrammering in het SRE-gebied;
- het SRE stelt samen met de gemeenten een subregionaal woningbouwprogramma op, dus zowel voor De Kempen, de Peel als het Stedelijk Gebied;
- in dit programma worden, binnen de kaders van de provinciale prognose, de taakstellingen, zowel kwantitatief als kwalitatief, voor de subregio's vastgelegd;
- uitgangspunt voor de programmering zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en voor het stedelijk gebied ook de BOR-afspraken;
- voor het Landelijk Gebied is migratiesaldo-nul het uitgangspunt (met een nuancering voor huisvesting buitenlandse werknemers);

⁴ Een voorbeeld van een provinciale pilot is de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” waar Heeze-Leende en Bladel aan hebben deelgenomen. Deze pilot is in mei 2009 afgelopen, maar heeft voor de periode 2010-2020 wel nog gevolgen voor het lokale woningbouwprogramma.

⁵ BIO-kavels zijn woningen die in het kader van provinciale beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” op daarvoor in het buitengebied bestemde kavels gebouwd worden.

- het programma wordt bestuurlijk per subregio voorbereid, besproken en bijgesteld; de programmering wordt uitgewerkt op gemeentelijk en (sub)regionaal niveau en vormt de basis voor met de (gezamenlijke) gemeenten te maken afspraken;
- de provincie participeert ambtelijk in de projectgroep die de woningbouwprogrammering maakt;
- de woningbouwprogrammering wordt vastgesteld door de Regioraad en door GS;
- de voortgang en uitvoering van het programma wordt door het SRE gemonitord, in samenwerking met de provincie. De 'matrix' die gemeenten jaarlijks actualiseren en aanleveren aan de provincie en het SRE vormt hierbij een belangrijke basis;
- de provincie toetst op basis van het programma en met behulp van de SRE-monitor;
- mocht een gemeente handelen in strijd of in afwijking met het woningbouwprogramma, dan kan de provincie bijsturen;
- de realisatie van het woningbouwprogramma wordt geanalyseerd en besproken op het subregionaal portefeuillehoudersoverleg. In het RPO zal de voortgang worden besproken. Voor de afstemming tussen RPO en subregionaal overleg wordt nog een praktische oplossing gezocht.

3. Monitoring

Metten is weten. Door goed te volgen wat de effecten zijn van de woningbouwproductie, krijg je informatie op basis waarvan gemeenten elkaar kunnen aanspreken en bijsturen. Daarnaast is het van belang dat gemeenten elkaar vooraf inzicht geven in de lokale woningbouwplannen. Dit gebeurt via de matrix-plus die parallel aan het proces van woningbouwprogrammering is ontwikkeld.

3.1 Rapporteren van de voortgang

Basis voor het overleg over de stand van zaken en de voortgang van het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is **de matrix-plus**. Gemeenten in de subregio bespreken met elkaar ten minste één keer per jaar de te realiseren doelen van het (sub)regionaal woningbouwprogramma (en vaker indien nodig). Ze rapporteren over de voortgang en realisatie en geven inzicht in elkaars projectenportefeuille. Tijdens deze besprekingen worden eventuele knelpunten en dilemma's geagendeerd en in alle openheid besproken. Gemeenten (zowel ambtelijk als bestuurlijk) spreken er elkaar op aan als ze de gestelde doelen niet halen, dan wel overschrijden.

Gemeenten maken de afspraak om de cijfers ten behoeve van de voortgang van de woningbouwplanning en –productie tijdig aan te leveren. Jaarlijks wordt de zogenaamde matrix-plus in ieder geval vóór 1 april aangeleverd bij provincie en SRE. Daarnaast worden elk jaar in september de voorlopige realisatiecijfers (totaal aantal woningen, verdeeld in prijsklassen, huur/koop) aangeleverd bij het SRE.

3.2 Sturingsgegevens

Om goed te kunnen sturen op de subregionale woningmarkt zijn actuele en juiste gegevens nodig. Voor de matrix-plus worden daarom ten minste de volgende gegevens verzameld:

- Programma

Het is van belang om elkaar op regionaal en subregionaal niveau programmatisch inzicht te geven in wat je als gemeente gaat doen: Welke en hoeveel plannen heeft een gemeente? Wanneer komen de woningen op de markt? Wat voor type woningen zijn het? Inzicht in deze gegevens is noodzakelijk om ontwikkelingen op elkaar af te kunnen stemmen en indien nodig sturing te geven op het realiseren van gemeentelijke en (sub)regionale doelstellingen. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de informatie zelfs op projectniveau worden gedeeld.

- Bestaande woningvoorraad

De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. De nieuwbouw moet dus voldoen aan de behoefte waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien. Deze opgave vereist inzicht in de bestaande woningvoorraad. Regionale woningmarktpartijen (SRE, gemeenten en corporaties) delen de basisinformatie over de voorraad kosteloos met elkaar.

In 2011 moeten alle gemeenten in Nederland een BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) hebben ingevoerd. Deze BAG bevat nog meer informatie over de bestaande voorraad, die gebruikt kan worden bij het perfectioneren van dit woningbouwprogramma.

In aanvulling daarop wordt in het SRE-woningmarktonderzoek onderzoek gedaan naar:

- Marktwerving

Wie betreft een nieuwe of vrijgekomen woning? Waar komt hij vandaan? Wat voor soort woning laat hij achter? Waarom heeft hij voor deze woning gekozen? De antwoorden op dergelijke vragen geven veel inzicht in de effecten van nieuwbouw. Je kunt beter sturen op basis van de gegevens die je op deze manier krijgt, dan op basis van gevoelens en beelden.

Omdat de Peel- en Kempengemeenten bouwen binnen het principe van migratiesaldo-nul, is het voor deze gemeenten extra belangrijk om inzicht te krijgen in de nieuwbouweffecten, de migratiecijfers en daarmee de onderlinge verhuisstromen.

4. Programmasturing

Binnen de eerder genoemde kaders willen de regiogemeenten worden beoordeeld op hun prestaties op hoofdlijnen over een langere termijn en niet op projectdetails. Procesafspraken en samenwerken aan kwaliteit zijn belangrijker dan afspraken over exacte aantallen woningen. Omdat de regiogemeenten zich samen verantwoordelijk voelen voor een goed functionerende woningmarkt, zullen ze elkaar ook aanspreken als het niet goed gaat.

4.1 Procesafspraken

De provincie en het SRE hebben eerder al afspraken gemaakt over het aanleveren van cijfers door de gemeenten. Daarmee wordt dubbel werk voorkomen. Concreet: de gemeente levert jaarlijks cijfers over de voorgenomen woningbouw aan de provincie, via de zogenaamde matrix.

Nadat alle gemeenten in de subregio de matrix met de woningbouwgegevens hebben ingeleverd, vindt er een analyse plaats door het SRE. De resultaten van deze analyse worden in het subregionaal ambtelijk overleg besproken. Dit ambtelijk overleg formuleert daarop adviezen voor het subregionale bestuurlijke overleg. In het bestuurlijke overleg spreken gemeenten elkaar indien nodig aan en wordt het besluit genomen of het programma eventueel bijgesteld moet worden.

Dit hele proces wordt in goed overleg afgestemd met het Regionale Plannings Overleg (RPO) van de provincie. De provincie en het SRE onderzoeken hoe het beste aansluiting gezocht kan worden bij de bestaande overlegstructuren in de regio Zuidoost-Brabant. In het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen (waaraan alle 21 regiogemeenten deelnemen) worden de volkshuisvestelijke aspecten van het woningbouwprogramma besproken en wordt het totaalbeeld voor de regio bewaakt.

4.2 Flexibiliteit

Een goede woningbouwproductie lijkt het best te worden gewaarborgd door gemeenten de ruimte te geven om het subregionale woningbouwprogramma in te vullen en uit te voeren. Elke gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het tot op detail invullen van het eigen programma.

Jaarlijks wordt het realisatietempo en het voorgenomen woningbouwprogramma per gemeente besproken. Het is daarbij van belang dat op subregionaal niveau afstemming plaatsvindt en dat gemeenten elkaar aanspreken op de planning en realisatie. Mocht er aanleiding zijn voor bijstelling van het programma, dan zal het (sub)regionale portefeuillehoudersoverleg de eventuele bijstellingen bespreken en vaststellen. Bijstelling gebeurt zeker als de actualisatie van de provinciale prognose (minimaal één keer per bestuursperiode) daartoe aanleiding geeft.

Voor de landelijke gemeenten geldt dat bijsturing plaats moet vinden als blijkt dat door een te grote woningbouwproductie in een bepaalde gemeente daar een positief migratiesaldo ontstaat. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om elkaar daarop aan te spreken in subregionaal of regionaal verband.

Elk jaar wordt dus bekeken of de behoeften op de regionale woningmarkt zijn veranderd en daardoor het programma bijgesteld moet worden. Door deze flexibiliteit behoudt het programma zijn toekomstwaarde.

4.3 Plancapaciteit

Voor het realiseren van het programma acht de provincie Noord-Brabant een plancapaciteit van 130% nuttig. De gemeenten denken dat een grotere plancapaciteit noodzakelijk kan zijn, afhankelijk van de aard van de projecten (risicofactor, complexiteit, vatbaarheid voor bezwaren etc.). Om te voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat, zijn de gemeenten bereid om met de provincie concrete afspraken te maken over de fasering van de plancapaciteit.

4.4 Fasering

In het kader van een regionaal woningbouwprogramma voor een (sub)regionale woningmarkt is het belangrijk de fasering van projecten goed op elkaar af te stemmen. Als gemeenten gelijktijdig dezelfde projecten in de markt willen zetten, kan dit leiden tot ongewenste concurrentie. Door fasering kan worden voorkomen dat projecten elkaar “dwarszitten”. Gemeenten maken onderling afspraken over criteria en fasering en spreken elkaar aan wanneer van de afspraken afgeweken wordt.

4.5 Sociale sector

Belangrijk onderdeel van de afspraken in het woningbouwprogramma is de sociale sector. Deze wordt namelijk nauwelijks gereguleerd door marktwerking. Sociale woningen komen er niet vanzelf en de gemeenten en corporaties zien het dan ook als hun uitdrukkelijke taak om woningen te realiseren voor die mensen die daar zelf niet goed voor kunnen zorgen. De gemeenten hebben daarom harde afspraken over het sociale aandeel gemaakt, daarbij kijkend naar wat er in de bestaande voorraad al aan sociale sectorwoningen beschikbaar is en wat de behoefte aan sociale woningen is. De gemeenten spreken elkaar aan als de ander achterblijft in de realisatie van de afgesproken sociale sectorwoningen.

5. Stappenplan sturingskader

Het sturingskader van het RWP 2010-2020 ziet er, samengevat in een stappenplan, als volgt uit:

Stappen		Door wie?	Datum?
1.	aanleveren matrix/monitor	Gemeente	uiterlijk 1 april
2.	aanleveren voorlopige realisatiecijfers lopende jaar	Gemeente	uiterlijk eind september
3.	opstellen analyse	SRE/provincie	oktober
4.	- bespreken analyse, - elkaar aanspreken, - en eventueel bijsturen	- ambtelijk overleg - subregionaal poho - RPO	oktober-december
5.	eventueel bijstellen woningbouwprogramma op basis van advies poho/RPO	Regioraad	jaarlijks
6.	eventueel bijstellen Woningbouwprogramma op basis van geactualiseerde provinciale prognose	Regioraad	na elke actualisatie van de provinciale prognose

III. Kwantiteit: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

1. Woningbouwprogramma per subregio

De woningvoorraad over 10 jaar bestaat uit enerzijds dat wat er nu al staat, de bestaande voorraad, en anderzijds uit wat erbij gebouwd wordt; de nieuwbouw. De bestaande voorraad bestaat uit koop- en huurwoningen, zowel in de vrije als de sociale sector. In het woningbouwprogramma staat per gemeente hoe groot die bestaande voorraad is.

Ook staat er in wat de nieuwbouwbehoefte is voor de gemeenten. Deze is door de provincie berekend in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose dateert van november 2008 en wordt minimaal één keer per bestuursperiode geactualiseerd. In deze prognose staat per gemeente per jaar hoe groot de woningvoorraad moet zijn om in de woningbehoeften te kunnen voorzien. Overigens zal het gezien de huidige economische omstandigheden voor elke gemeente nog een hele kunst zijn om daadwerkelijk de woningen op te leveren, die volgens de provincie nodig zijn voor de lokale behoefte.

Uitgangspunt bij het proces om te komen tot het woningbouwprogramma was dat er een **flexibel** en **realistisch** programma moest komen; een programma voor de drie subregionale woningmarkten in de regio Zuidoost-Brabant. Het Dagelijks Bestuur heeft in december 2008 daartoe per subregio vastgesteld wat de subregionale woningbehoefte voor de periode 2010-2020 is (zie onderstaand schema). Belangrijk uitgangspunt bij deze taakstellingen is dat niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** worden opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020:

	2010-2020		
	Sociaal ⁶	Vrij ⁴	Totaal
Stedelijk Gebied	4.649	13.871	18.520
De Kempen	1.064	1.596	2.660
De Peel	1.631	3.029	4.660
SRE	7.344	18.496	25.840

Hieronder worden deze subregionale taakstellingen verder uitgewerkt. Voor de goede orde: het gaat bij nieuwbouw om **netto** (en niet bruto) toevoegingen: **netto** betekent het aantal woningen dat er per saldo bij komt, de groei van de woningvoorraad. Bruto is het totaal aantal gebouwde woningen (nieuwbouw + toevoegingen anderszins). Door daarvan het aantal gesloopte woningen af te trekken, krijg je de netto toevoeging.

1.1 Stedelijk Gebied

Zoals al in het sturingskader is toegelicht, zijn voor de gemeenten uit het Stedelijk Gebied de BOR-afspraken uitgangspunt geweest bij de discussie over de woningbouwaantallen genomen, evenals de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose. De BOR-afspraken bestaan uit twee delen:

1. de eigen, lokale woningbehoefte van de gemeenten;
2. het deel dat de randgemeenten vanaf 1 januari 2010 voor de Eindhovense woningbehoefte gaan bouwen (10.000 woningen in de periode 2010-2030): de zogenaamde "overloop".

Het programma

In het uiteindelijke programma voor het Stedelijk Gebied (zie paragraaf 2 van dit hoofdstuk) is opgenomen dat de woningvoorraad in de periode 2010-2020 met 18.925 woningen zal toenemen. Dit is 405 woningen meer dan de provinciale prognose (18.520) en de taakstelling die het Dagelijks Bestuur van het SRE eerder heeft vastgesteld. Dit zijn woningen die nodig zijn voor de ambitie die het Stedelijk Gebied heeft om de komende jaren extra kenniswerkers aan te trekken. Dit past binnen de eerdere afspraak dat de aantallen voor het Stedelijk Gebied als **minimale taakstelling** gelden. Als er

⁶ Conform de door het portefeuillehoudersoverleg vastgestelde Regionale Begrippenlijst Wonen (geldend voor de periode 1-7-2009 tot 1-7-2010) zijn beide begrippen als volgt gedefinieerd:

- **Sociale sector:** alle goedkope en middeldure huurwoningen (tot € 548,18) + goedkope koopwoningen (tot € 194.000);
- **Vrije sector:** alle dure huurwoningen (vanaf € 548,18) + middeldure en dure koopwoningen (vanaf € 194.000).

in de regio meer woningen nodig zijn dan voor de lokale behoefte, bijvoorbeeld door migratie van buiten de regio, dan dienen deze in het Stedelijk Gebied te worden gerealiseerd.

De in het uiteindelijke woningbouwprogramma opgenomen aantallen voor het Stedelijk Gebied zijn het resultaat van een intensief proces van bestuurlijke onderhandeling, waarbij de inschatting van de huidige behoefte en marktomstandigheden een belangrijke rol heeft gespeeld. In dit proces zijn de individuele stedelijke gemeenten uitgekomen op een woningbouwaantal tussen de geprognosticeerde woningbehoefte uit de provinciale prognose en de taakstelling uit de huidige BOR-afspraken.

Deze bijstelling doet geen afbreuk aan de gemaakte afspraken in BOR-verband. Zowel in het Convenant als in dit RWP 2010-2020 is sprake van 10.000 woningen, door de randgemeenten te bouwen voor de Eindhovense behoefte. Er is wel enige verschuiving in de verdeling over de perioden. In de periode 2010-2015 gaan 2.077 "Eindhovense woningen" naar de randgemeenten en in de periode 2015-2020 betreft dit 2.419 woningen. De specificatie per gemeente is te zien in de tabel onder paragraaf 3.

Zoals eerder vermeld wordt elk jaar geëvalueerd hoe de voortgang is en of bijstelling van het programma noodzakelijk of gewenst is.

Sociale taakstelling

Voor de periode 2005-2010 hadden de BOR-gemeenten concrete afspraken voor het aandeel sociale sector. De meeste gemeenten hebben te weinig sociale en vrije sectorwoningen gebouwd. Zij hebben afgesproken⁷ om in het RWP 2010-2020 voor de sociale sector een inhaalslag te doen en wel volgens het scenario dat in onderstaand kader wordt beschreven. Ook deze "herverdeling" is in de cijfers verwerkt.

De cijfers in onderstaande tabel zijn netto-cijfers. Dat betekent dat het gaat om het aantal woningen dat per saldo is of wordt toegevoegd: de nieuw gebouwde woningen verminderd met het aantal gesloopte woningen.

Vooraf voor de gemeenten Eindhoven en Helmond heeft dit gevolgen. In deze gemeenten worden wel veel nieuwe sociale woningen gebouwd, maar ook relatief veel gesloopt⁸. Bovendien is de sociale (huur)woningvoorraad in deze gemeenten al groot genoeg (zie hoofdstuk IV, paragraaf 5). Zowel in Helmond als Eindhoven zullen nog wel sociale sectorwoningen gebouwd worden, maar dan vooral vervangende nieuwbouw en woningen voor de opvang van de vermaatschappelijking van zorginstellingen. Vanwege dit feit is een lager netto sociaal percentage voor beide steden afgesproken: Eindhoven 10% en Helmond 15%. Deze percentages zijn zowel in onderstaand scenario als het RWP 2010-2020 verwerkt.

Deze afspraak heeft wel tot gevolg dat er per saldo minder sociale woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, dan de taakstelling van 4.649 sociale woningen die eerder is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het SRE. In het uiteindelijke Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (zie paragraaf 2 van dit hoofdstuk) is te zien dat er in het Stedelijk Gebied in tien jaar tijd 4.006 sociale woningen worden gerealiseerd.

⁷ In de BOR-afspraken is vastgelegd dat de gemeenten de boetes van niet gerealiseerde woningen (sociale en vrije sector) kunnen terugverdienen, in de vorm van een stimuleringsbijdrage tot een maximum van 75% van de opgelegde sanctie, door deze woningen in 2010 en 2011 alsnog te bouwen.

⁸ Dat verklaart bijvoorbeeld het aantal van 555 toegevoegde sociale woningen in Eindhoven in onderstaand overzicht: er zijn veel meer woningen gebouwd, maar er is ook veel gesloopt.

De sociale taakstelling 2010-2015 in dit scenario is bepaald op basis van de individuele achterstanden van de gemeenten op de sociale taakstelling 2005-2010. Als een gemeente een bepaalde achterstand op de taakstelling 2005-2010 heeft, dan komt er een extra taakstelling voor de sociale sector in de periode 2010-2015 bij. De hoogte van de extra taakstelling is afhankelijk van de achterstand die een gemeente heeft per 1 januari 2010 (zie onderstaande tabel). In dit scenario zijn de extra taakstellingen opgeteld bij de reeds vastgestelde sociale percentages uit de BOR-afspraken. Met uitzondering van de gemeenten Helmond en Eindhoven gelden deze sociale percentages namelijk ook voor het RWP 2010-2020.

Niet gerealiseerde sociale woningen van taakstelling 2005-2010	Extra taakstelling 2010-2015
> 75%	+ 5%
tussen 50 en 75%	+ 3%
tussen 10 en 50%	+ 2%
tussen 0 en 10%	0

	2005-2010				2005-2010	2010-2015				
		Sociaal	Vrije sector	Totaal	% niet gedaan (absoluut)		Sociaal	Vrije sector	Totaal	
Best	Taakstelling	390	860	1250	47%	Taakstelling	367	29%	898	1265
	Gedaan	205	115	320		Na correctie	392	31%	873	1265
	Niet-gedaan	185	745	930						
Eindhoven	Taakstelling	1340	4010	5350	59%	Taakstelling	279	10%	2506	2785
	Gedaan	555	2293	2848		Na correctie	362	13%	2423	2785
	Niet-gedaan	785	1717	2502						
Geldrop-Mierlo	Taakstelling	340	790	1130	35%	Taakstelling	195	26%	555	750
	Gedaan	220	491	711		Na correctie	210	28%	540	750
	Niet-gedaan	120	299	419						
Helmond	Taakstelling	750	2250	3000	46%	Taakstelling	348	15%	1972	2320
	Gedaan	403	1675	2078		Na correctie	394	17%	1926	2320
	Niet-gedaan	347	575	922						
Nuenen c. a.	Taakstelling	270	350	620	0%	Taakstelling	244	39%	381	625
	Gedaan	327	341	668		Na correctie	244	39%	381	625
	Niet-gedaan	-57	9	-48						
Son en Breugel	Taakstelling	170	360	530	19%	Taakstelling	224	32%	476	700
	Gedaan	138	144	282		Na correctie	238	34%	462	700
	Niet-gedaan	32	216	248						
Veldhoven	Taakstelling	470	1205	1675	34%	Taakstelling	350	26%	1010	1360
	Gedaan	311	753	1064		Na correctie	381	28%	979	1360
	Niet-gedaan	159	452	611						
Waalre	Taakstelling	240	240	480	56%	Taakstelling	126	30%	294	420
	Gedaan	106	154	260		Na correctie	139	33%	281	420
	Niet-gedaan	134	86	220						
Valkenswaard	Taakstelling	385	408	793	56%	Taakstelling	112	28%	288	400
	Gedaan	171	347	518		Na correctie	124	31%	276	400
	Niet-gedaan	214	61	275						

NB. In dit scenario zijn de cijfers voor de verwachte productie 2009 verwerkt zoals desgevraagd aangeleverd door de gemeenten. De daadwerkelijke realisatiecijfers zouden anders kunnen uitpakken. Bij de eerstvolgende actualisatie wordt het RWP 2010-2020 aangepast op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde sociale en vrije sectorwoningen.

1.2 De Kempen

Uit de overleggen die zijn gevoerd met de vijf gemeenten in De Kempen, blijkt dat elke gemeente wil voorzien in haar eigen woningbehoefte. In het woningbouwprogramma zijn daarom voor de gemeenten de cijfers uit de provinciale prognose overgenomen. De gemeenten hebben aangegeven gezamenlijk zorg te dragen dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd.

Voor Bladel geldt dat die gemeente meedeeld aan de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Dat betekende dat Bladel meer mocht bouwen dan volgens de provinciale prognose

nodig zou zijn. Bladel heeft met de provincie afgesproken dat de plannen die binnen de pilotstatus zijn ontwikkeld, in de komende periode alsnog gerealiseerd mogen worden. Afgesproken is dat de extra woningen die Bladel mag bouwen, niet ten koste gaan van de woningen die de andere Kempengemeenten mogen bouwen.

1.3 De Peel

Ook voor de Peelgemeenten gelden de provinciale woningbehoeftecijfers. De zeven Peelgemeenten hebben ieder zelf aangegeven welk aandeel daarvan minimaal als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd. Met deze percentages wordt voldaan aan de subregionale taakstelling zoals vastgesteld door het Dagelijks Bestuur.

Heeze-Leende deed net als Bladel mee aan de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Deze gemeente mocht dus meer bouwen dan volgens de provinciale prognose nodig zou zijn. Heeze-Leende heeft met de provincie afgesproken dat de plannen die binnen de pilotstatus zijn ontwikkeld, in de komende periode alsnog gerealiseerd mogen worden. Afgesproken is ook dat de extra woningen die Heeze-Leende mag bouwen, niet ten koste gaan van de woningen die de andere Peelgemeenten mogen bouwen.

Cranendonck heeft ambities ten aanzien van het Duurzaam Industrierrein Cranendonck (DIC); men wil de toekomstige werknemers daarvan in de eigen gemeente kunnen huisvesten. De vraag is of het DIC ook daadwerkelijk extra werknemers en daarmee inwoners gaat trekken.

Mocht het inderdaad zo zijn dat door de komst van het DIC een grote druk op de lokale woningmarkt uitgeoefend wordt, dan zal de gemeente Cranendonck in de subregio overleggen over de vraag of een aanpassing van het subregionaal woningbouwprogramma binnen de in het RWP gestelde kaders gewenst is.

De gemeente Deurne wil afspraken maken met de provincie over het project Spoorzone, waarvoor extra woningen nodig zijn. In het kader van dit woningbouwprogramma worden de ontwikkelingen met betrekking tot de Spoorzone afgewacht. De gemeente Deurne zal de gevolgen van dit project voor het subregionaal woningbouwprogramma in subregionaal verband dienen te bespreken.

	BESTAANDE WONINGVOORRAAD			GROEI WONINGVOORRAAD															
	Stand per 1-1-2009			2010-2015						2015-2020			Totaal 2010-2020						
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal		Vrij		Totaal	Sociaal		Vrij		Totaal	Sociaal		Vrij		Totaal	
Best	24%	76%	11.618	392	31%	873	69%	1.265	247	18%	1.124	82%	1.371	639	24%	1.997	76%	2.636	
Eindhoven	53%	47%	95.268	362	13%	2.423	87%	2.785	100	10%	900	90%	1.000	462	12%	3.323	88%	3.785	
Geldrop-Mierlo	36%	64%	16.491	210	28%	540	72%	750	150	25%	450	75%	600	360	27%	990	73%	1.350	
Helmond	50%	50%	37.694	394	17%	1.926	83%	2.320	326	15%	1.847	85%	2.173	720	16%	3.773	84%	4.493	
Nuenen c.a.	16%	84%	9.155	244	39%	381	61%	625	200	23%	671	77%	871	444	30%	1.052	70%	1.496	
Son en Breugel	22%	78%	6.317	238	34%	462	66%	700	90	15%	510	85%	600	328	25%	972	75%	1.300	
Valkenswaard	35%	65%	13.683	112	28%	288	72%	400	116	28%	299	72%	415	228	28%	587	72%	815	
Veldhoven	27%	73%	17.955	381	28%	979	72%	1.360	214	25%	643	75%	857	595	27%	1.622	73%	2.217	
Waalre	21%	79%	7.102	139	33%	281	67%	420	78	19%	335	81%	413	217	26%	616	74%	833	
Stedelijk Gebied	44%	56%	215.283	2.472	23%	8.153	77%	10.625	1.522	18%	6.778	82%	8.300	3.994	21%	14.931	79%	18.925*	
Bergeijk	19%	81%	7.015	108	40%	162	60%	270	76	40%	114	60%	190	184	40%	276	60%	460	
Bladel	22%	78%	7.597	100	40%	150	60%	250	92	40%	138	60%	230	192	40%	288	60%	480	
Eersel	21%	79%	7.060	174	40%	261	60%	435	80	40%	120	60%	200	254	40%	381	60%	635	
Oirschot	22%	78%	6.568	132	40%	198	60%	330	122	40%	183	60%	305	254	40%	381	60%	635	
Reusel-De Mierden	16%	84%	4.692	136	40%	204	60%	340	44	40%	66	60%	110	180	40%	270	60%	450	
De Kempen	21%	79%	32.932	650	40%	975	60%	1.625	414	40%	621	60%	1.035	1.064	40%	1.596	60%	2.660	
Asten	25%	75%	6.479	98	37%	167	63%	265	111	37%	189	63%	300	209	37%	356	63%	565	
Cranendonck	25%	75%	8.291	87	30%	203	70%	290	51	30%	119	70%	170	138	30%	322	70%	460	
Deurne	34%	66%	12.425	221	35%	410	65%	630	114	35%	211	65%	325	334	35%	621	65%	955	
Gemert-Bakel	31%	69%	10.887	214	40%	321	60%	535	158	40%	237	60%	395	372	40%	558	60%	930	
Heeze-Leende	22%	78%	6.072	53	28%	137	72%	190	26	35%	49	65%	75	79	30%	186	70%	265	
Laarbeek	32%	68%	8.461	151	35%	280	65%	430	61	35%	114	65%	175	212	35%	393	65%	605	
Somerens	27%	73%	6.927	210	35%	390	65%	600	98	35%	182	65%	280	308	35%	572	65%	880	
De Peel	29%	72%	59.542	1.033	35%	1.907	65%	2.940	619	36%	1.101	64%	1.720	1.653	35%	3.008	65%	4.660	
SRE	38%	62%	307.757	4.155	30%	11.035	70%	15.190	2.555	27%	8.500	73%	11.055	6.710	29%	19.535	71%	26.245	
	1	Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2007-2008												* de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose geeft aan					
	2	Bron: CBS-statline												dat in het Stedelijk Gebied behoefte is aan 18.520 woningen in de					
														periode 2010-2020. De taakstelling van 18.925 woningen is dus					
														405 woningen hoger dan de woningbehoefteprognose.					

3. De overloop

Wijziging van de Eindhovense overloop in de BOR-afspraken op basis van de cijfers uit het RWP 2010-2020.

		2010-2015			2015-2020			2010-2020		
		Eigen	Overloop	Totaal	Eigen	Overloop	Totaal	Eigen	Overloop	Totaal
Best	<i>Sociaal</i>	312	80	392	174	73	247	486	153	639
	<i>Vrij</i>	473	400	873	691	433	1.124	1.164	833	1.997
	<i>Totaal</i>	785	480	1.265	865	506	1.371	1.650	986	2.636
Eindhoven	<i>Sociaal</i>									
	<i>Vrij</i>									
	<i>Totaal</i>									
Geldrop-Mierlo	<i>Sociaal</i>	200	10	210	127	23	150	327	33	360
	<i>Vrij</i>	500	40	540	320	130	450	820	170	990
	<i>Totaal</i>	700	50	750	447	153	600	1.147	203	1.350
Helmond	<i>Sociaal</i>									
	<i>Vrij</i>									
	<i>Totaal</i>									
Nuenen c.a.	<i>Sociaal</i>	224	20	244	130	70	200	354	90	444
	<i>Vrij</i>	291	90	381	278	393	671	569	483	1.052
	<i>Totaal</i>	515	110	625	408	463	871	923	573	1.496
Son en Breugel	<i>Sociaal</i>	151	87	238	0	90	90	151	177	328
	<i>Vrij</i>	22	440	462	0	510	510	22	950	972
	<i>Totaal</i>	173	527	700	0	600	600	173	1.127	1.300
Veldhoven	<i>Sociaal</i>	281	100	381	147	67	214	428	167	595
	<i>Vrij</i>	419	560	979	263	380	643	682	940	1.622
	<i>Totaal</i>	700	660	1.360	410	447	857	1.110	1.107	2.217
Waalre	<i>Sociaal</i>	99	40	139	38	40	78	137	80	217
	<i>Vrij</i>	71	210	281	125	210	335	196	420	616
	<i>Totaal</i>	170	250	420	163	250	413	333	500	833
Totaal	<i>Sociaal</i>	1.267	337	1.604	616	363	979	1.883	700	2.583
	<i>Vrij</i>	1.776	1.740	3.516	1.677	2.056	3.733	3.453	3.796	7.249
	<i>Totaal</i>	3.043	2.077	5.120	2.293	2.419	4.712	5.336	4.496	9.832

IV. Kwaliteit: Toelichting Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

1. Bestaande woningvoorraad

De toekomstige woningbouwopgave is in overgrote mate gelegen in de bestaande voorraad. Toevoegingen van nieuwbouw dienen dus te worden afgestemd op de beoogde transformaties in de bestaande voorraad. Zonder kennis van de bestaande voorraad is geen gedegen nieuwbouwprogrammering mogelijk.

In die benodigde kennis kan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gaan voorzien. Gemeenten moet de BAG in 2011 ingevoerd hebben. De verwachting is dat de BAG veel van de gewenste informatie over de bestaande voorraad gaat leveren. Tot die tijd wordt de beschrijving van de bestaande voorraad gebaseerd op de WOZ-registratie en informatie van de corporaties. Uitgangspunt is dat daarbij dezelfde zaken als waarop in de nieuwbouw wordt gestuurd, zo veel mogelijk ook voor de bestaande voorraad in beeld worden gebracht.

1.1 Corporatiebezit

Corporaties kunnen via het eigen bezit grootschaliger inspelen op een veranderende vraag dan individuele eigenaren. Hiervoor hanteren zij de instrumenten woningverbetering, transformatie, verkoop en nieuwbouw. Deze instrumenten dienen gebalanceerd te worden ingezet. Bij verkoop van corporatiewoningen moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat dit op termijn leidt tot kwalitatieve achteruitgang van de particuliere voorraad of tot een verkleining van de voorraad sociale huurwoningen.

Voor veel gemeenten is de corporatie hiermee de voornaamste gesprekspartner voor aanpassingen in de bestaande voorraad. Het aandeel corporatiebezit wisselt echter sterk per gemeente en daarmee ook de mogelijkheid om te sturen op de bestaande voorraad.

Stedelijke gemeenten

Van oudsher kennen de steden Eindhoven en Helmond een groot aandeel huurwoningen (rond de 50%). Grootste deel daarvan zijn corporatiewoningen. Bij de randgemeenten bestaat een verschillend beeld: het aandeel huurwoningen varieert van 19 tot 36%.

Landelijke gemeenten

De Kempengemeenten kennen tussen de 17% en 20% huurwoningen, in de Peelgemeenten ligt dit aandeel tussen de 23% en 36%. Een deel daarvan is in handen van corporaties en een deel is particulier bezit.

1.2 Particuliere woningvoorraad

Gelet op de omvang van de transformatieopgave zullen gemeenten zich, naast het corporatiebezit, ook nadrukkelijk op particulier bezit moeten richten. Een opgave hierbij is het aanpassen van delen van de voorraad, waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De particuliere woningvoorraad beslaat het grootste gedeelte van de woningvoorraad en is het minst makkelijk te sturen. Bij particuliere woningen is de bereidheid van de eigenaar om te investeren cruciaal. Deze kan wel gestimuleerd worden om de eigen woning aan te pakken of te verhuizen, maar kan niet worden gedwongen. Fondsen voor particuliere woningverbetering, opplusregelingen voor ouderen en revolving funds zijn mogelijke (financiële) stimuleringsmaatregelen.

1.3 Transformatieopgaven

Binnen de gemeenten is over het algemeen nog te weinig aandacht voor transformatie van het woningbezit. De meeste gemeenten hebben echter wel een herstructureringsopgave, met name in naoorlogse wijken. Woningen uit de jaren '70 en '80 kunnen zowel op gebruikswaarde als energetisch een vernieuwingsslag gebruiken. De corporaties zijn de belangrijkste partner voor deze transformatieopgaven.

Landelijke gemeenten

In de landelijke gemeenten is de aandacht voor de transformatieopgave uitgesproken. In dit verband is het belangrijk om bij het maken van een bestemmingsplan goed over zaken als “aanpassing” en “splitsing” na te denken en deze elementen goed te verankeren. Op die manier wordt het eenvoudiger om woningen aan te passen voor de huidige of nieuwe bewoners.

1.4 Kernvoorraad

De gemeenten zijn het erover eens dat de kernvoorraad groot genoeg moet zijn om aan de vraag van de lokale bevolking te kunnen voldoen. Over de minimale grootte van de kernvoorraad kunnen gemeenten afspraken maken met de corporaties, bijvoorbeeld door middel van prestatieafspraken.

Een aantal corporaties stimuleert de verkoop van huurwoningen. Dit kan leiden tot doorstroming, maar er moet wel gezorgd worden dat er voldoende sociale huurwoningen teruggebouwd worden zodat de kernvoorraad op peil blijft. Het instandhouden van de kernvoorraad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties.

2. Nieuwbouwopgave

Nieuwbouw levert slechts een zeer beperkte toevoeging aan de woningvoorraad van de regio (minder dan 1% per jaar). Zoals eerder in dit hoofdstuk al aangegeven, moet met nieuwbouw worden voldaan aan de behoefte waarin niet kan worden voorzien in de bestaande voorraad. Nieuwbouw wordt dus afgestemd op de beoogde transformaties in de bestaande voorraad. Deze opgave vereist een gedegen inzicht in zowel de bestaande woningvoorraad als de behoefte op korte en lange termijn.

(Vervangende) nieuwbouw is de katalysator voor ontwikkelingen op de woningmarkt, bijvoorbeeld doorstroming. Elke nieuwe woning brengt namelijk gemiddeld 3 verhuisbewegingen tot stand. Daarom is het extra belangrijk dat nieuwbouw goed wordt ingezet en aanvullend is op de bestaande woningvoorraad. Dus geen nieuwbouw alleen maar om nieuw te bouwen, maar om bestaande “gaten” in de woningvoorraad te dichten en doorstroming op gang te helpen. Het bouwen van de juiste kwaliteit is de opgave waar de gemeenten voor staan. Belangrijk hierbij is het goed onderzoeken van de woningvraag en daarmee het vraaggestuurd bouwen.

2.1 Eengezins- en meergezinswoningen

Bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverduunning hebben invloed op de vraag naar eengezinswoningen. Kleinere en oudere huishoudens hebben meer behoefte aan andere woonvormen dan “normale” eengezinswoningen. Het bouwen van appartementen of levensloopbestendige/aanpasbare eengezinswoningen kan in deze behoefte voorzien.

Gemeenten in de regio moeten waken voor een overschot aan appartementen; dit zou kunnen leiden tot leegstand. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwapartementen moet daarom zeer goed worden nagedacht over de locatie. Meergezinswoningen blijken vooral aantrekkelijk als sprake is van een adequaat voorzieningenniveau in de buurt. Daarnaast is belangrijk dat het appartement levensloopbestendig is en bij voorkeur beschikt over een kwalitatief goede buitenruimte. Op deze manier zijn de appartementen ook voor verschillende doelgroepen inzetbaar.

Landelijke gemeenten

De landelijke gemeenten kenmerken zich door ruim voldoende grote eengezinswoningen. Traditiegetrouw is er naar verhouding veel vraag naar grondgebonden eengezinswoningen in de landelijke gemeenten.

Gelet op de bouwplannen dreigt er in de toekomst in een aantal Kempengemeenten eerder een overschot dan een tekort aan grote eengezinswoningen. Wel is er vraag naar een ander soort van grondgebonden woonvormen (bijvoorbeeld patibungalows).

2.2 Fasering

Zoals al eerder aan bod is gekomen in het sturingskader, is het voor gemeenten onderling belangrijk de fasering van projecten goed op elkaar af te stemmen. Als gemeenten gelijktijdig hetzelfde soort projecten in de markt willen zetten, kan dit leiden tot ongewenste concurrentie. Door fasering kan worden voorkomen dat projecten elkaar “dwarszitten”.

3. Sociale woningbouw

In de regio zijn in de afgelopen jaren te weinig woningen gebouwd, vooral in de sociale sector. Op basis van dat gegeven is het logisch dat het accent in het RWP 2010-2020 op het sociale programma komt te liggen. Het moet immers voorkomen worden dat mensen die aangewezen zijn op een sociale (huur)woning alleen om die reden genooddaakt zijn om naar een andere gemeente of regio te verhuizen.

3.1 Verdeling sociale woningen

De verdeling van sociale woningen over de gemeenten in de regio is scheef. Het totale aantal sociale huurwoningen in de stedelijke regio is voldoende. Dit komt met name door de in verhouding grote sociale woningvoorraad in Eindhoven en Helmond. In enkele randgemeenten en in de meeste landelijke gemeenten is de sociale woningvoorraad te klein.

3.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Als er sociale koopwoningen met een hogere markt- dan verkoopwaarde worden gebouwd, kan men daaraan een koopconstructie verbinden. Woningen worden met een zogenaamde MGE-constructie aan de woonconsument aangeboden. De gemeenten streven ernaar dat deze woningen beschikbaar blijven voor de sociale sector en zullen daartoe op lokaal niveau met de corporaties de mogelijkheden van MGE bespreken. Als je in een gemeente genoeg betaalbare woningen met een goede prijs/kwaliteitverhouding kunt aanbieden, is MGE niet nodig.

3.3 Sociale huur vergroot flexibiliteit

Sociale huur is belangrijk aangezien deze woningen bijna altijd voor de doelgroep behouden blijven. Bovendien zijn sociale huurwoningen eenvoudiger transformeerbaar: van een sociale woning kan makkelijker een vrije sector-woning gemaakt worden dan andersom. Realisatie van sociale (huur)woningen vergroot daarmee de flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

Bij de bouw van nieuwe sociale huurwoningen is het belangrijk dat de woningen aanpasbaar, flexibel en betaalbaar zijn, zodat ze door verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden. Dit hoeft natuurlijk niet op alle sociale huurwoningen toegepast te worden; corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten moeten hier strategische keuzes in maken.

Stedelijke gemeenten

Geconcludeerd kan worden dat er in de stedelijke regio in feite voldoende sociale huurwoningen zijn. Ze staan alleen niet altijd op de juiste plaats en hebben niet altijd de gewenste kwaliteit. Per saldo hoeven er in Eindhoven en Helmond geen sociale huurwoningen te worden toegevoegd, maar er moet wel sprake zijn van vernieuwing, verbetering en herstructurering binnen dit segment. Nieuwe sociale huurwoningen dienen ter compensatie van sloop of verkoop van bestaande woningen.

Nadrukkelijker wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen in de randgemeenten en dan met name van sociale huurwoningen. Dit sluit goed aan op de bestaande BOR-afspraken. Daarin is namelijk vastgelegd dat door spiegelbeeldig bouwen het aandeel sociale woningen in de randgemeenten vergroot wordt. Daarmee wordt voorkomen dat mensen uit de randgemeenten die aangewezen zijn op een goedkope (huur)woning, alleen in de stad terecht kunnen en daardoor in Eindhoven en Helmond een te sterke concentratie van lagere inkomensgroepen ontstaat. Om deze reden worden de sociale afspraken uit het RWP 2010-2020 verijnd: niet alleen worden afspraken gemaakt over het totale aantal woningen in de sociale sector, maar ook over het aandeel sociale huurwoningen. Afsproken is dat een substantieel deel van de gerealiseerde sociale sectorwoningen een huurwoning moet zijn. Welk percentage dit is, dat onderbouwt elke gemeente zelf op basis van onderzoek gedurende het eerste jaar van het nieuwe woningbouwprogramma. Dit is namelijk lokaal maatwerk; de behoeften zijn niet voor alle gemeenten in het Stedelijk Gebied hetzelfde.

Landelijke gemeenten

De landelijke gemeenten zetten nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale woningen. Het is de bedoeling dat in de Kempengemeenten gemiddeld 40% en in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector gebouwd wordt. De gemeenten hechten belang aan de sociale taak en hebben afgesproken elkaar ook aan te spreken op deze verantwoordelijkheid. Er moet daarbij ook uitdrukkelijk aandacht zijn voor sociale huur.

4. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woningen is een marktgegeven, maar vormt een zorg voor de regio. De regio zet zich in voor de realisatie van betaalbare woningen in de vorm van sturing op de kostenzijde (gereduceerde grondprijs voor sociale sector, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of op de opbrengstzijde (inzetten van koopconstructies als Koopgarant en Slimmer Kopen).

4.1 Woonlasten

Wanneer gesproken wordt over betaalbaarheid wordt vaak gekeken naar huur- en koopprijzen en niet naar woonlasten. Woonlasten worden echter steeds belangrijker, zeker gezien de ontwikkeling van de energieprijzen. Voor de woonconsument is inzicht in de totale woonlasten van groot belang bij het kopen of huren van een woning. In de praktijk blijkt dit besef bij de consument er nog niet altijd te zijn. Hier ligt een taak voor gemeenten en SRE.

4.2 Betaalbare huurwoningen

De zorg voor voldoende betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. Een groot deel van deze betaalbare voorraad bestaat uit huurwoningen. De corporaties voeren binnen deze woningportefeuille hun eigen huurbeleid. De gemeenten kunnen door middel van prestatieafspraken of een raamovereenkomst afspraken maken met de corporaties. Het SRE zal dit soort afspraken tussen gemeenten en corporaties stimuleren.

Volgens corporaties, bouwers en ontwikkelaars kunnen (extra) kwalitatieve eisen ten koste kunnen gaan van de betaalbaarheid. Het is voor gemeenten en de regio daarom noodzaak om weloverwogen om te gaan met aanvullende eisen en hierover de discussie aan te gaan met de betreffende partijen.

4.3 Betaalbare koopwoningen

De zorg voor betaalbare koopwoningen is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Belangrijk aandachtspunt is dat de verkoop van corporatiebezit (buiten de steden) in principe niet mag leiden tot een kleinere voorraad sociale huurwoningen.

4.4 Grondpolitiek

In relatie tot de betaalbaarheid van woningen is het een gezamenlijk belang van alle regionale woningmarktpartijen om de ontwikkelingen op het gebied van de grondpolitiek intensief te monitoren en indien nodig actie te ondernemen.

Een aantal gemeenten hanteert gereduceerde grondprijzen voor de realisatie van sociale woningen. Zie voor een actueel overzicht van de grondprijzen in deze regio: www.sre.nl/grondprijzen.

4.5 Kwaliteitsdiscussie

Corporaties en projectontwikkelaars voeren (op meerdere plaatsen) een discussie met de individuele gemeenten over de kwaliteitsambities die de gemeenten hebben, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en aanpasbaarheid. De vraag is wat de invloed van al deze ambities is op de betaalbaarheid van de woningen. In deze discussie spelen ook de hoogte van de gehanteerde grondprijzen en kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden (zoals gebouwd parkeren) een rol.

Het SRE vindt het noodzakelijk dat deze discussie gevoerd wordt en wil deze graag faciliteren, bijvoorbeeld in het Regionaal Platform Wonen. Het is echter aan de gemeenten en de corporaties / projectontwikkelaars om op lokaal niveau afspraken te maken over de relatie tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

5. Doelgroepen

Er zijn verschillende doelgroepen op de woningmarkt die extra aandacht behoeven om te kunnen voldoen aan hun woonvraag.

5.1 Starters

In de Regionale Begrippenlijst Wonen is de definitie voor een starter “een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat”. In de groep starters benoemen we nog apart de koopstarter: “een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat”.

Het starten op de woningmarkt (doorstromen vanuit een thuissituatie of van een huurwoning naar een koopwoning) blijkt vaak lastig. Een deel van de starters kan zichzelf prima redden op de koopmarkt of in de particuliere huursector; een ander deel van de doelgroep is aangewezen op sociale huur- of koopwoningen. Dat is op zich geen probleem, maar in bepaalde gemeenten zijn onvoldoende van deze betaalbare woningen beschikbaar. Daarvoor zijn twee redenen: óf die woningen zijn er daadwerkelijk niet, óf de woningen worden bezet door mensen met een hoger inkomen (de zogenaamde scheefwoners).

De vraag van koopstarters kan –afhankelijk van de gemeente- voor het grootste deel worden ingevuld vanuit het goedkopere deel van de bestaande voorraad. Daarbij is het van belang om doorstroming te bevorderen, zodat de voorraad betaalbare woningen vrij komt voor starters en niet steeds opnieuw aangevuld hoeft te worden.

Daarnaast kan het nodig zijn nieuwbouw voor de starters aan te wenden. Nieuwbouw van betaalbare koopwoningen kan bijvoorbeeld in combinatie met de eerder genoemde MGE-constructies. Op die manier blijven deze woningen beschikbaar voor de doelgroep. Gemeenten kennen een eigen verantwoordelijkheid en beleid waar het de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor starters op de koopwoningmarkt betreft. Uitgangspunt is dat ook “betaalbare koopwoningen” van goede kwaliteit zijn.

Stedelijke gemeenten

In het Stedelijk Gebied worden starters bij voorkeur gehuisvest in de bestaande woningvoorraad, aangezien er in de huidige voorraad al voldoende woningen zijn die voor deze doelgroep geschikt zijn. Het is daarbij wel van belang de doorstroming te bevorderen.

Landelijke gemeenten

Er moeten voldoende betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt gerealiseerd worden. Het is belangrijk dat jongeren die in de kleine kernen willen wonen, hiertoe voldoende mogelijkheden krijgen. Dit helpt ook om in deze kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen.

CPO-projecten kunnen een rol spelen in de betaalbaarheid van nieuwbouw voor starters, evenals toepassing van MGE-constructies.

5.2 Senioren

Gelet op de vergrijzing is het zaak voldoende woningen te bouwen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Anticiperend daarop zijn in elk gemeentelijk woningbouwprogramma veel seniorenwoningen opgenomen. De doelgroep senioren is echter in toenemende mate lastig onder één noemer te vangen. Het blijkt dat veel senioren liever in de eigen woning blijven wonen, zo nodig met aanpassingen en zorg op maat. Gelet hierop moet een (groot/groter) deel van de woningen levensloopbestendig worden gebouwd, zodat ze geschikt zijn voor verschillende leeftijdsgroepen.

Voorzover nieuwbouw van woningen voor zorgbehoevende senioren noodzakelijk is, is het belangrijk dat deze huisvesting gerealiseerd wordt in de buurt van voorzieningen. In geval van meergezinswoningen is het vooral belangrijk dat er voldoende buitenruimte aanwezig is (bij bestaande meergezinswoningen is deze ruimte vaak zeer beperkt).

Landelijke gemeenten

In de landelijke gemeenten moeten seniorenwoningen met een onplanbare / intensieve zorgvraag vooral geconcentreerd worden in de grote(re) kernen. Op deze manier hebben deze senioren alle voorzieningen bij de hand en kan de zorg gemakkelijker geregeld worden (vanwege de kleinere onderlinge afstand). In de kleine kernen wordt voorzien in de eigen behoefte aan seniorenwoningen. Daarnaast is het van belang in te spelen op de veranderende woonwensen van senioren (liever patiobungalows dan kleine appartementen) en het eventueel aanpassen van bestaande woningen.

5.3 Wonen en zorg

Door de vergrijzing stijgt de vraag naar combinaties van wonen en zorg. Tegelijkertijd vindt extramuralisering van de zorg plaats, waardoor ook de inhoud van de zorgvraag verandert. Mensen blijven langer in de eigen woning wonen en de vraag naar aanpassen van de woning en zorg aan huis neemt daardoor toe. Bij zorg aan huis kan het gaan om een structurele of een onplanbare zorgvraag. Daarnaast speelt ook mantelzorg een steeds belangrijker rol in het vervullen van de zorgvraag.

De vraag naar geschikt wonen (nultreden of levensloopbestendig) stijgt dan ook veel sneller dan de vraag naar beschermd en verzorgd wonen. In het woningbouwprogramma houden gemeenten rekening met deze ontwikkelingen.

In de "handreiking Huisvesting Bijzondere Doelgroepen", in juni 2007 door het SRE uitgebracht, wordt uitgebreid op dit onderwerp ingegaan.

5.4 Statushouders en buitenlandse werknemers

Statushouders en buitenlandse werknemers zijn twee doelgroepen waar gemeenten aandacht aan moeten geven in hun lokale programma's. Gemeenten hebben een wettelijke taak om statushouders in de gemeente te huisvesten. Deze groep bestaat voor ongeveer 90% uit 1- persoonshuishoudens. Dit heeft natuurlijk een specifieke woonvraag tot gevolg.

Buitenlandse werknemers vormen een tweede belangrijke doelgroep. Het aantal buitenlandse werknemers varieert sterk per gemeente en per seizoen. In sommige (landelijke) gemeenten wordt de behoefte aan deze groep arbeiders meer structureel van karakter. Dit vraagt om andere, structurele huisvestingsmogelijkheden.

Het is belangrijk om de buitenlandse werknemers goede huisvesting te bieden. Een mogelijkheid is de buitenlandse werknemers in gewone woningen te huisvesten. Het is wel zaak dit beleidsmatig goed te regelen om problemen te voorkomen. Het SRE heeft een tweetal nota's uitgebracht die op dit onderwerp in gaan:

- "Tijdelijk (werken en) wonen", januari 2006;
- "Huisvesting tijdelijke werknemers kan beter", evaluatienota september 2007.

Ook de buitenlandse kenniswerkers vormen een doelgroep met een bijzondere woonvraag. Het aantal kenniswerkers dat zich in de regio huisvest en hun specifieke woonwensen is vaak nog onduidelijk. De gemeente Eindhoven voert in samenwerking met SRE en de Stichting Brainport een onderzoek uit naar de kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen van internationale kenniswerkers in de Regio Eindhoven. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2010 verwacht.

6. Duurzaamheid

De regio richt zich bij de realisatie van woningen op een duurzame woningvoorraad. Het is van belang woningen toe te voegen die toekomstwaarde hebben en voor een langere periode kunnen voldoen aan de woningvraag. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Flexibel bouwen, maar ook flexibel plannen zijn hierbij van belang. De betaalbaarheid van maatregelen dient in de ambitie te worden meegewogen.

In de regio zijn prijsgrenzen afgesproken. Woningen die verkocht worden voor een prijs tot € 194.000 behoren als goedkope koopwoningen tot de sociale sector. Deze prijsgrens ligt hoger als de woning energiezuinig⁹ is, namelijk op € 205.700. Het SRE heeft de ambitie om ook voor energiezuinige huurwoningen meer te kijken naar de woonlasten, dan naar de huurprijs. Het is hiervoor wel van belang dat het ministerie van VROM aanpassingen doet aan het huurbeleid.

⁹ Voor een definitie van energiezuinig zie Regionale Begrippenlijst Wonen (www.sre.nl/begrippenlijstwonen).

In de regio wordt gewerkt aan het hanteren van één systeem voor het toepassen van kwaliteitseisen bij nieuwbouwwoningen. Het gaat hierbij om de GPR-methode, een systeem waarbij kwaliteitseisen en duurzaamheidsambities worden uitgedrukt in rapportcijfers. Er wordt naar gestreefd om in de regio een gezamenlijk ambitieniveau af te spreken.

Duurzaamheidsambities zijn in de nieuwbouw gemakkelijker te realiseren dan in de bestaande voorraad. Bewustzijn creëren bij particuliere eigenaren is een manier om op particulier bezit enigszins op duurzaamheid te kunnen sturen. Aangezien gemeenten beperkte wettelijke mogelijkheden hebben om duurzame maatregelen af te dwingen, kunnen zij beter stimulerende maatregelen inzetten.

7. Doorstroming

De doorstroming op de woningmarkt is de laatste jaren beperkt. Mensen kunnen vanuit de goedkope voorraad de volgende stap in de wooncarrière niet maken, met name door de scheve prijs-kwaliteitverhoudingen die zijn ontstaan. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod van woningen in een bepaalde prijscategorie (€ 200.000 - € 300.000). Dit komt doordat veel koopwoningen te hoog geprijsd zijn in verhouding tot de kwaliteit.

Doorstroming kan op gang gebracht worden door het realiseren van woningen in de juiste prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast is het van belang dat de lucht uit de woningmarkt gaat, waardoor meer reële prijzen voor woningen gevraagd worden.

Als er over doorstroming wordt gepraat, valt ook het woord (goedkoop) scheefwonen vaak. Dat betekent dat mensen in een, voor hun inkomen, te goedkope woning wonen. Scheefwonen wordt alleen als een probleem gezien als dat de doorstroming en daarmee de beschikbaarheid van sociale woningen voor de doelgroep blokkeert. Om (goedkoop) scheefwonen tegen te gaan, kunnen mensen geprikkeld worden om te verhuizen. Dan nog blijft het al dan niet verhuizen een keuze voor de woonconsument zelf. De Regionale Werkgroep Doorstroming onderzoekt de mogelijkheden om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De vraag is hoeveel mensen daadwerkelijk bewogen kunnen worden tot verhuizen.

8. Kredietcrisis

Ondanks dat het RWP 2010-2020 gaat over een langere termijn, zal op korte termijn ook rekening gehouden moeten worden met de invloed van de kredietcrisis. De situatie op de woningmarkt is momenteel namelijk duidelijk anders dan de afgelopen jaren: door de crisis is de doorstroming nog verder gestagneerd. Mensen stellen het kopen en verkopen van een woning uit, in afwachting van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook de doorstroming in de huursector is minder geworden sinds het begin van de crisis. Deze veranderingen waren echter al merkbaar voor de crisis.

Belangrijke vraag in dit verband is of de stagnatie op de woningmarkt zorgt voor een uitgestelde woningvraag of dat de vraag naar woningen daadwerkelijk is gekrompen. Op korte termijn zullen de prijzen van woningen naar verwachting dalen. Wat onduidelijk blijft is het effect op de langere termijn. Doordat nieuwbouw wordt uitgesteld kan de druk op de bestaande voorraad (en daarmee de prijzen) in de toekomst weer verder toenemen. Met name voor de jaren 2010 en 2011 is een lagere woningbouwproductie waarschijnlijk. Het nabije verleden heeft ons bovendien geleerd dat een verminderde productie niet zonder meer in de daaropvolgende jaren wordt ingehaald.

9. Aandachtspunten per gemeente

Voor de gemeenten in De Kempen en De Peel worden nog enkele specifieke aandachtspunten voor het RWP 2010-2020 beschreven:

De Kempen

Bergeijk

Doelgroepen

Senioren en starters zijn belangrijke doelgroepen waarop zowel gemeente als corporatie zich richten. Sociale huur- en koopwoningen zijn dan ook concrete woningtypen waarop wordt ingezet bij nieuwe ontwikkelingen.

Bladel

Doelgroepen

Bladel heeft de afgelopen jaren veel gebouwd voor starters en senioren. De gemeente wil zich nu meer gaan richten op doorstroming en kwaliteit. Meer (en een hoge kwaliteit) bouwen in de sociale sector is daar een onderdeel van. Woningen die door corporaties worden verkocht dienen gecompenseerd te worden, zodat de sociale woningvoorraad minimaal op peil blijft.

Eersel

Bestaande voorraad / herstructurering

Eersel kent een hoog percentage particulier bezit. Het deel van de woningvoorraad dat in bezit is van corporaties is veelal gebouwd in de jaren '70 / '80. Het aandeel 2-kappers en vrijstaande huizen is groot. Er moet goed nagedacht worden over de manieren waarop deze voorraad ingezet kan worden in de vergrijzing en de veranderende woonwensen die daarbij horen.

Seniorenhuisvesting

De gemeente Eersel kent het project "Thuis in eigen huis", wat erop gericht is mensen bewust te maken van het (blijvende) tekort aan bejaardenwoningen. Informatievoorziening over de mogelijkheden van een aanbouw, aanpassingen en mantelzorg maken onderdeel uit van dit project. Zorgvoorzieningen en seniorenwoningen met een intensieve zorgvraag worden geconcentreerd in Eersel en Vessem.

Reusel - De Mierden

Sociale voorraad / herstructurering

Er zijn weinig sociale huurwoningen in de kleine kernen. De gemeente is met de corporaties in gesprek over toevoeging van sociale woningen in deze kernen.

Kwaliteiten

In de gemeente Reusel-De Mierden staan hoofdzakelijk grondgebonden woningen in de vrije sector. Er zal goed gekeken moeten worden naar de nieuwbouwopgave om te voorkomen dat er alleen maar meer van hetzelfde gebouwd wordt.

De Peel

Asten

Sociale voorraad

Aandeel sociaal: gemeente Astén wil vasthouden aan 35%. Uit de gemeentelijke kaders vloeit een verdeling voort van 37% sociaal en 63% vrij. Het woningbouwprogramma wordt gezien als taak om uitvoering te kunnen geven aan deze kaders.

Cranendonck

Sociale voorraad

Cranendonck heeft een relatief ontspannen huurmarkt. Gemeente Cranendonck wil daarom 30% in de sociale woningvoorraad toevoegen.

Deurne

Visie en opgave

De gemeente Deurne wil op de eerste plaats bouwen voor de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk maken en investeren in kwaliteit. Deze extra investering in kwaliteit betreft herstructurering (sloop-nieuwbouw), transformatieprojecten (Spoorzone) en afspraken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Accenten leggen en keuzes maken

De gemeente Deurne wil in samenwerking met andere partijen zoals Bergopwaarts@BOW een kwaliteitsslag maken in de bestaande woningvoorraad, met name in de samenstelling van de (kern)voorraad huurwoningen, o.a. door herstructurering, verkoop en gerichte nieuwbouw.

Ten aanzien van deze nieuwbouw wordt ingezet op de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen, de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met een nadruk op koopwoningen) en de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren. Uitgangspunten daarbij zijn: minimaal 35% in de sociale sector en een samenhangende aanpak van wonen-welzijn-zorg.

Op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen wil de gemeente volwaardige en vitale gemeenschappen behouden o.a. door realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen.

Gemert-Bakel

Aandeel sociaal/vrij

Gemert-Bakel wil de komende jaren werken aan 40% sociaal en 60% vrij (indicatie). De gemeente wil blijven bouwen naar behoefte; de sociale taak is gebaseerd op het aantal actief woningzoekenden.

Heeze-Leende

Pilot

In het (concept) einddocument van de provincie ter afronding van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" zijn in totaal 757 woningen opgenomen in diverse plannen/projecten. Naar verwachting zullen in 2009 nog 130 woningen worden opgeleverd zodat er voor de looptijd van het regionale woningbouwprogramma nog 627 (pilot)woningen resteren waarvan ca. 111 woningen in de sociale sector. Het grootste gedeelte van deze woningen zullen worden opgeleverd in de jaren 2010 t/m 2013. Vanaf 2014 tot 2020 wil de gemeente Heeze-Leende gaan bouwen volgens de laatste provinciale prognose zijnde ca. 32 woningen per jaar. Hiervan zal 35% in de sociale sector worden gebouwd.

Laarbeek

Extramuralisatie

In de gemeente Laarbeek is met name sprake van een enorme opgave op het gebied van extramuralisering. Er zijn een drietal verzorgingstehuizen die gesloopt zijn c.q. gesloopt gaan worden. Extra woningbouwmogelijkheden zijn er als het aantal plaatsen in instellingen en tehuizen structureel wordt afgebouwd. De gemeente overlegt met de provincie om te kijken óf en hoeveel extra woningen er in de gemeente nodig zijn in het kader van de extramuralisatie.

Vertraging

De woningbouwplannen van zorginstellingen en woningcorporaties zijn dermate omvangrijk (o.a. doordat deze vaak op inbreidingslocaties gerealiseerd worden) en financieel complex, dat zij veel voorbereidingstijd vergen. Volgens de gemeente Laarbeek is deze tijd met de huidige systematiek van de provincie niet gegeven; uitstel leidt immers tot afstel. In gang gezette projecten kunnen geen doorgang meer vinden of gaan ten koste van andere woningbouwplannen, doordat op het moment dat de prognose wordt geactualiseerd, achterstanden in planontwikkeling en woningbouw bij de gemeente worden doorgehaald en niet gecompenseerd mogen worden, met alle gevolgen van dien.

Aandachtspunten

Een evenredige verdeling over de kernen is een uitgangspunt van de gemeente Laarbeek. En er is met name aandacht voor zowel de doelgroep starters als senioren.

Somer

Particulier opdrachtgeverschap en starterswoningen

Gemeente Someren kiest bewust binnen de uitgangspunten van het Regionale Woningbouwprogramma voor een evenwichtige verdeling over de verschillende kernen. Kwalitatief ligt de nadruk in de vrije sector bij particulier opdrachtgeverschap en in de sociale sector bij de starterswoningen waarvoor de gemeente met de woningstichting Wocom prestatieafspraken heeft gemaakt om deze woningen TeWoon aan te bieden. De toekomstige bewoner heeft daarbij zelf de keuze tussen huur (onder de huurtoeslaggrens) of koop (onder de prijsgrens van € 194.000). Gemeente Someren gaat er voornamelijk vanuit dat hier via een koopgarantregeling nog korting vanaf gaat. Daarbij gaan locaties waarin de gemeente risicodragend heeft geïnvesteerd met een sociaal programma en locaties die een stedenbouwkundige verbetering inhouden voor op andere locaties. Uitgangspunt van 35% sociaal is hard. Someren telt daarbij de starterswoningen die door kortingen in combinatie met maatschappelijk gebonden eigendom onder de € 194.000 komen niet mee. Doet ze dit wel, dan gaat het om een percentage sociaal richting 38%-40%. Effectief is er dus sprake van een hoger percentage sociaal dan de taakstelling.

Bijlage 1. Begrippenlijst

De meeste begrippen die in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 worden gehanteerd, worden toegelicht in de Regionale Begrippenlijst Wonen. Deze lijst is te vinden via de link <http://www.sre.nl/begrippenlijstwonon>.

In onderstaande begrippenlijst worden begrippen toegelicht die niet in de Regionale Begrippenlijst Wonen zijn opgenomen:

BAG	Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen. In 2011 moeten alle gemeenten in Nederland een Basis Registratie Adressen (BRA) en een Basis Gebouwen Registratie (BGR) hebben ingevoerd. Gemeenten zijn bronhouder van de gebouw- en adres gegevens en alle overheidsinstellingen (inclusief de gemeenten zelf) moeten vanaf een bepaald moment verplicht gebruik maken van deze gegevens. In de Basisregistratie adressen (BRA) worden alle woonplaatsen, straatnamen en nummeraanduidingen geregistreerd. De Basis Gebouwen registratie (BGR) bevat gegevens over panden, verblijfsobjecten en (semi-) permanente stand- en ligplaatsen. De BRA en BGR worden samen de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) genoemd. Dit zijn gemeentelijke registraties; de gegevens uit alle gemeenten worden centraal beschikbaar gesteld via een landelijke voorziening, die door het Kadaster beheerd wordt. De Minister van VROM is eindverantwoordelijk voor de BAG.
BOR-Afspraken	Afspraken, gemaakt door het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten . Deze afspraken zijn laten de BSGE-afspraken genoemd: Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven . Deze afspraken gelden voor het Sedelijk Gebied, minus Valkenswaard.
BSGE-afspraken	Afspraken, gemaakt door de gemeenten in het Stedelijk Gebied. BSGE staat voor Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven . Deze afspraken heetten eerst de BOR-afspraken, gemaakt door het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten .
“Bouwen binnen strakke contouren”	De pilot “Bouwen binnen strakke contouren” startte in 2003 en is in mei 2009 afgerond. De pilot komt voort uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 ('Brabant in Balans') en het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening. In de pilot konden gemeenten hun bestaande uitbreidingsplannen intrekken. Daarvoor in de plaats mochten ze in die 6 jaar wél hun eigen aantal huizen bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied. Het woningbouwprogramma werd daarmee dus uitsluitend binnen “strakke contouren” gerealiseerd, dat wil zeggen op inbreidings- en herstructureringslocaties.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd. Collectief particulier opdrachtgeverschap kan beschouwd worden als een variant op de traditionele kavelbouw. (www.vrom.nl)
Extramuralisatie	1. het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning; 2. verschuiving van intramurale zorg naar lichtere vormen van zorg, bijvoorbeeld ziekenhuiszorg in een verpleeghuis, verpleeghuiszorg in een verzorgingshuis, verzorgingshuiszorg in een aanleunwoning.
GPR	GPR is een instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen. De huidige lijstjes en programma's van eisen die gemeenten hanteren leiden bij marktpartijen tot veel onduidelijkheid en daardoor miscommunicatie. Het streven naar één uniforme aanpak voor het hanteren van kwaliteitseisen voor woningen is dan ook noodzakelijk om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen en daarmee de samenwerking op de woningmarkt te

	verbeteren. GPR is een uitstekend middel om tot die uniformiteit te komen. Met GPR worden prestaties op het gebied van duurzaamheid uitgedrukt in rapportcijfers.
MIRT	Met ingang van de begroting 2008 verschijnt er jaarlijks een Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Doel van het MIRT is om meer samenhang te brengen in investeringen in grote ruimtelijke projecten (zoals de ontwikkeling van de Zuidoostvleugel van Brabantstad), infrastructuur en (openbaar) vervoer. (www.verkeerenwaterstaat.nl)
Regionaal Plannings Overleg (RPO)	In Noord-Brabant bestaan tien regionale planningsoverleggen (RPO). Daarin overleggen provincie en gemeenten regelmatig over de ruimtelijke ontwikkelingen in een regio. In Zuidoost-Brabant bestaan drie RPO's: De Peel, De Kempen en het Stedelijk Gebied.

Bijlage 3

Bevolkingsprognose Helmond 2008 Samenvatting

GEMEENTE HELMOND

Bevolkingsprognose 2009-2025

Onderzoek & Statistiek

COLOFON

Titel:	Bevolkingsprognose 2009-2025
Opdrachtgever:	Gemeente Helmond
Opdrachtnemer:	Afdeling Onderzoek en Statistiek Gemeente Helmond Marian Huys, Ingrid Nooijen en Gooitske Marsman
Datum:	Juni 2009

Samenvatting

Aanleiding

Inzicht in de verwachtingen omtrent de bevolkingsontwikkelingen is noodzakelijk om beleid op (middel)lange termijn te ontwikkelen. Daarbij gaat het enerzijds om het aantal inwoners en daarvan afgeleid het aantal huishoudens in de stad, maar anderzijds ook om de leeftijdsopbouw van de bevolking. Deze ontwikkelingen zijn onder meer belangrijk om de behoefte aan woningen en voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg en recreatie te kunnen bepalen.

Een prognose is gebaseerd op aannames. De tijd wijst uit of deze aannames juist zijn geweest. Gezien de aannames is het belangrijk om een prognose regelmatig te actualiseren met de kennis en het inzicht van dat moment. Zeker op de korte termijn zullen schommelingen in de conjunctuur hun effect kennen. Soms kunnen beleidskeuzes (bijvoorbeeld het Haagse beleid rondom buitenlandse migratie) plotseling effect hebben, maar ook nieuwe inzichten ten aanzien van sociaal-culturele veranderingen moeten regelmatig in een nieuwe prognose worden verwerkt.

In 2006 is de laatste Helmondse bevolkingsprognose gemaakt. Gezien de huidige negatieve conjuncturele ontwikkelingen, maar ook de afnemende migratie is het tijd om de prognose te actualiseren. Daarbij speelt mee dat de vorige bevolkingsprognose mede was gebaseerd op de ambities die opgenomen zijn in de Woonvisie 2007-2015 (Helmond bouwt de toekomst: Goed wonen dus!). Hierin werd uitgegaan van de bouw van 800 – 1200 woningen per jaar. Een ambitie die door de huidige ontwikkelingen als niet reëel wordt gezien. De prognoseperiode betreft 2009-2025.

Een prognose

Geboorte, sterfte, vestiging en vertrek zijn de vier componenten die bepalen hoe de bevolking zich gaat ontwikkelen. De ontwikkeling van deze factoren in de tijd hangt weer samen met een veelvoud aan aspecten.

Geboorte en sterfte kunnen met meer zekerheid worden voorspeld dan de twee migratiecomponenten vestiging en vertrek. Het aantal geboorten en sterfgevallen verandert wel door de tijd, maar deze veranderingen gaan over het algemeen heel geleidelijk en niet schoksgewijs. Zo worden mensen door de betere levensomstandigheden geleidelijk steeds ouder.

Migratie (vestiging en vertrek van inwoners) is een meer onzekere component in het doen van voorspellingen. De redenen waarom mensen verhuizen van de ene naar de andere gemeente hebben vaak te maken met de werkgelegenheid (migratie over grotere afstand), het aanbod van woningen in een regio (migratie over kortere afstand) en persoonlijke factoren (bijvoorbeeld huwelijk, scheiding en teruggaan naar de plek waar men opgegroeid is). Vanzelfsprekend kan er alleen sprake van migratie zijn als er voldoende aanbod is aan woningen.

Een terugblik

Om een vooruitberekening van de bevolking te maken moeten er aannames worden gedaan. Belangrijke input voor deze aannames zijn de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. De Helmondse bevolking is de afgelopen twee decennia met meer dan 22.000 personen toegenomen tot 87.752 op 1 januari 2009. Deze aanwas is het resultaat geweest van zowel positieve geboortesaldi als migratiesaldi. De bijdrage van beide componenten aan de totale groei van de bevolking is ongeveer gelijk geweest. De woningvoorraad is in deze periode met bijna 12.000 woningen toegenomen. De samenstelling van de bevolking is de afgelopen twee decennia ook veranderd. Zo is het aandeel en aantal ouderen toegenomen.

Onder invloed van zowel demografische als sociaal-culturele veranderingen is de gemiddelde woningbezetting (de verhouding tussen het aantal inwoners en de totale woningvoorraad) ook afgenomen. In 1988 woonden er gemiddeld 2,54 personen in een woning, in 2009 is dit teruggelopen tot 2,33. Een dalende woningbezetting betekent dat er steeds meer woningen nodig zijn om eenzelfde aantal inwoners te huisvesten. Tevens betekent dit dat bij eenzelfde aantal nieuwbouwwoningen minder ruimte voor nieuwkomers is omdat er meer woningen nodig zijn om de verdunning van de eigen huishoudens op te vangen.

Veronderstellingen

Om een bevolkingsprognose te kunnen maken moeten er aannames gedaan worden over de componenten die de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de bevolking bepalen. Dit zijn geboorte, sterfte en de in- en uitstroom van inwoners (migratie).

Aangenomen wordt dat de vruchtbaarheid (= bepalend voor het aantal geboorten) en de kans om te overlijden tot 2025 niet veel verandert ten opzichte van het gemiddelde van de laatste 5 jaren. Dit zijn

twee factoren die ook redelijk stabiel zijn over de tijd en voor de toekomst de minste onzekerheid met zich meebrengen.

In het gehanteerde prognosemodel is de woningproductie leidend voor de ontwikkeling van het migratiesaldo. Om tot een goede schatting van dit saldo (per jaar) te komen is nodig: een woningbouwplanning (waarin naast nieuwbouw ook de te slopen woningen zijn verwerkt), een overzicht van de omvang en samenstelling van de bezetting van nieuwbouwwoningen in het verleden (die als basis dient om de bezetting van nieuwbouw in de toekomst te voorspellen) en een inschatting van de in gang gezette huishoudensverdunding.

In overleg met de afdeling Bouwen en Wonen is er qua aantal woningen voor gekozen om de trend in bouwproductie van de afgelopen jaren (vanaf 2000 tot heden) voort te zetten. Aan de hand van dit aantal te bouwen woningen (6.500 woningen in de periode 2009-2025) en de kennis over de beschikbare bouwprojecten is dit vertaald naar een jaarlijks woningbouwprogramma dat in de prognoses gebruikt kon worden.

Scenario's

Helmond is een stad met ambities. Sinds de stad werd aangewezen als groeistad, is deze sterk gegroeid. De ambitie om verder te groeien, is er nog steeds maar lijkt gezien de huidige ontwikkelingen een stuk moeilijker te realiseren. Dit betreft voor de korte termijn zeker de economische crisis, maar voor de langere termijn spelen er onder meer sociaal-demografische veranderingen, zoals vergrijzing, terugloop in de bevolkingsgroei en kleinere huishoudens, een rol die een sterke groei afremmen. Factoren die overigens niet alleen voor Helmond een rol spelen. Gezien deze factoren is er bij het maken van de prognose van een tweetal scenario's uitgegaan:

Scenario 1: Met het eerste scenario wordt in beeld gebracht hoe de huidige bevolking zich ontwikkelt. Daarvoor stellen we het migratiesaldo voor alle jaren op 0. Dit betekent dat er evenveel mensen uit Helmond weg gaan als dat er binnenkomen. Op basis van de bevolkingsaantallen die hieruit voortkomen, kunnen we kijken hoeveel woningbouw er minimaal nodig is om tot 2025 de vraag vanuit de eigen bevolking (starters en als gevolg van de verdere huishoudensverdunding) op te vangen.

Scenario 2: In het tweede scenario worden de bouwambities van Helmond de komende jaren doorgezet. Daarbij gaan we ervan uit dat de woningbouwproductie van het laatste decennium zich ook in de toekomst zal continueren. Hiervoor is gekeken naar de gemiddelde woningtoename in de periode 2000 tot heden. Deze is doorgetrokken t/m 2025. Daarbij zijn de woningaantallen evenredig verdeeld over de verschillende projecten waarvoor op dit moment capaciteit gepland staat. Deze aannames resulteren er in dat er in de periode 2009-2025 6.500 woningen (netto) aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Bij dit aantal is dus ook rekening gehouden met de sloop van een aantal woningen.

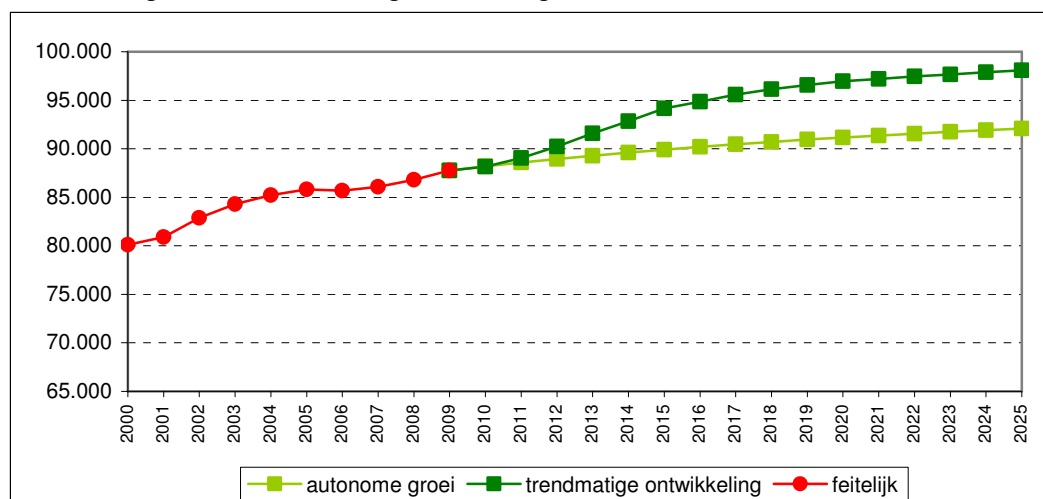
Door scenario 2 af te zetten tegen scenario 1 wordt duidelijk hoeveel inwoners Helmond van buiten zou moeten aantrekken om deze groei te realiseren. Een groei die sterk samenhangt met zaken als de werkgelegenheidsontwikkeling en bouwprogramma's in de regio's.

Prognoseresultaten

Als we uitgaan van een situatie waarbij de in- en uitstroom van mensen in balans is, zal het aantal inwoners tot 2025 nog met circa 4.300 (tot een totaal aantal van 92.100) mensen toenemen. Dit is dus volledig toe te schrijven aan de natuurlijke aanwas. De samenstelling van de bevolking verandert ook; er komen meer ouderen en wat minder jongeren. Om de autonome groei van circa 4.300 mensen op te vangen zijn er naar schatting tot 2025 3.650 extra woningen nodig. Deze woningen zijn bestemd voor starters en vangen de verdere huishoudensverdunding op.

Wanneer we uitgaan van een situatie waarbij er tot 2025 een 6.500 woningen worden bijgebouwd, zal de bevolking door migratie en natuurlijke aanwas uitgroeien tot 98.100 personen. De gemiddelde woningbezetting loopt daarmee terug tot circa 2,22. Er zijn dus steeds meer woningen nodig om eenzelfde aantal inwoners te huisvesten. Ook in dit scenario verandert de samenstelling van de bevolking, maar doordat de mensen die instromen veelal wat jonger zijn, wordt de vergrijzing minder zichtbaar. Het aantal ouderen stijgt echter in vrijwel gelijk mate. Dit betekent dat als er gegeven het vigerend beleid wordt gebouwd, naast de autonome ontwikkeling, zo'n 6.000 (98.100-92.100) inwoners door migratie bij zouden moeten komen (dit is inclusief de kinderen die de migranten in Helmond krijgen).

Tabel a **Prognose van de bevolkingsontwikkeling**



Vergelijking gemeentelijke en provinciale prognose

In het najaar van 2008 is de meest recente provinciale bevolkingsprognose uitgebracht. Hierin worden ook cijfers op gemeentelijk niveau gepresenteerd. Als we de resultaten vergelijken zien we dat het aantal verwachte inwoners in de gemeentelijke prognose hoger ligt dan in de provinciale. Dit terwijl de verwachte woningvoorraad in de gemeentelijke berekening niet veel hoger ligt dan in de provinciale. Dit kan verklaard worden doordat de aannames die ten grondslag liggen aan de prognoses voor beide varianten verschillen. De veronderstellingen wijken vooral af wat betreft de fasering van de nieuwbouw en het niveau waarop de uitgangspunten worden gehanteerd. De provinciale prognose gaat namelijk uit van een provinciebrede basis, terwijl de gemeentelijke prognose meer Helmondspecifieke uitgangspunten gebruikt. Daarnaast gaat de provincie er van uit dat het woningtekort verder teruggedrongen wordt.

Bijlage 4

Migratie Helmond 2008

CONCEPT-NOTA MIGRATIE HELMOND 2008

Titel: Nota Migratie Helmond 2008
Opdrachtgever: Afdeling Bouwen en Wonen
Opdrachtnemer: Afdeling Onderzoek en Statistiek Gemeente Helmond
Wilma Timmers
Datum: Oktober 2009

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	79
Samenvatting en conclusies	81
1. Inleiding	85
1.1. Aanleiding	85
1.2. Probleemstelling	85
1.3. Indeling nota	85
2. Migratiestromen van en naar Zuidoost-Brabant	87
2.1. Migratiestromen SRE-gemeenten in relatie tot de nieuwbouw	87
2.2. Migratiestromen en kwalitatieve invulling nieuwbouw	88
2.3. Migratiestromen en ontwikkeling bedrijvigheid en werkgelegenheid	90
3. Regionale verhuisbewegingen	93
3.1. Doorstromers: vorige en huidige situatie	93
3.1.2. Huidige woonsituatie	94
3.1.3. Verhuisredenen	95
3.1.4. Profiel van instromende huishoudens	96
4. Verhuisbewegingen Helmond	99
4.1. Vorige woonlocatie	99
4.2. Kenmerken van de verhuisde doorstromers van elders	99
4.2.1. Leeftijd en huishoudensituatie	99
4.3. Huidige woonmilieu/huidige wijk	101
4.3.1. Verhuizing naar huishoudensituatie en wijk	102
4.4. Huidige woning	103
4.4.1. Woningsector	103
4.4.2. Woningtype	106
4.4.3. Nieuwbouw versus bestaande bouw	106
4.5. Verhuisredenen	107
4.6. Verhuisbewegingen naar en binnen Helmond	108

Samenvatting en conclusies

In het kader van de actualisering Woonvisie heeft de beleidsafdeling aan de afdeling Onderzoek en Statistiek gevraagd om een onderzoek te houden naar mogelijke samenhang tussen migratie en nieuwbouwproductie en economische bedrijvigheid. Deze informatie is nodig om te zien welke push- en/of pullfactoren van invloed zijn op het migratiegedrag van mensen. Op die manier worden de sterke en zwakke woon- en woonomgevingpunten van Helmond inzichtelijk gemaakt en dit biedt aanknopingspunten voor de kwalitatieve invulling van toekomstige bouwprogramma's.

Voor het onderzoek is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welk beeld tonen de kwantitatieve en kwalitatieve migratiestromen van de SRE-gemeenten en Helmond in het bijzonder in deze eeuw en is er een relatie met de opbouw en nieuwbouw van de woningvoorraad en woonmilieus en de bedrijvigheid in de stad te leggen?

De uitkomsten van het onderzoek worden hieronder samengevat aan de hand van de opgestelde onderzoeksvragen en de daaruit getrokken conclusies worden hier beschreven.

Welke verhuisbewegingen hebben zich in deze eeuw in Zuidoost-Brabant voorgedaan?

- Eindhoven en Helmond hebben in deze eeuw meer mensen zien binnenkomen dan er vertrokken, een positief migratiesaldo. Datzelfde geldt ook voor vier van de agglomeratierandgemeenten (Best, Son en Breugel, Valkenswaard en Waalre). Alle overige gemeenten hebben over deze periode gezien een negatief migratiesaldo.
- Het positief migratiesaldo van Eindhoven heeft alles te maken met de komst van mensen uit overig Noord-Brabant en overig Nederland; de stad heeft een negatief migratiesaldo met het SRE-gebied.
- Er is weinig interactie tussen de subregio's Kempen en Heeze-Leende/Cranendonck enerzijds en de Peel anderzijds. De verhuisbewegingen van de eerste zijn met name gericht op Eindhoven en de gemeenten binnen hun deelregio, die van de Peelgemeenten met name op Helmond en de gemeenten binnen de Peel.

Hoe ziet het beeld van vestiging naar en vertrek uit Helmond eruit?

- Het migratiepatroon van Helmond laat het tegenovergestelde beeld zien van Eindhoven: vanaf 2000 heeft Helmond jaarlijks meer mensen uit de overige 20 SRE-gemeenten binnengekregen dan dat er uit vertrokken zijn; daartegenover staat een jaarlijks – licht – negatief migratiesaldo met overig Noord-Brabant en overig Nederland.
- De binnenregionale verhuisbewegingen van Helmond voltrekken zich voornamelijk met Eindhoven, de agglomeratierandgemeenten en de Peelgemeenten. Verder inzoomend op de randgemeenten blijkt, dat de interactie hoofdzakelijk wordt bepaald door de verhuisbewegingen tussen Helmond en Geldrop-Mierlo.

De verhuisbewegingen van Helmond met de rest van het SRE-gebied zijn – met jaarlijkse wisselingen – redelijk constant in aantal te noemen. Er is geen duidelijke ontwikkeling in positieve of negatieve zin zichtbaar is.

Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw en de migratiestromen in de SRE-gemeenten?

In de meeste gemeenten is een relatie zichtbaar tussen de vermeerdering woningvoorraad en de migratiesaldi. Best, Helmond, Valkenswaard en Veldhoven en Laarbeek zijn hiervan 'schoolvoorbeelden'. Dit patroon gaat echter niet voor elke gemeente op.

Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw van appartementen en de migratie in de SRE-gemeenten?

- In zijn algemeenheid kan geen directe relatie worden gelegd tussen de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en de migratie. Eenduidige kwalitatieve invullingen per gemeente hebben niet geleid tot eenduidige consequenties voor de migratiestromen.
- De kwantiteit heeft bij een aantal gemeenten een grotere invloed gehad op de migratie dan de kwaliteit. Maar ook dit blijkt geen algemene regel die voor elke gemeente opgaat.

Is er een relatie te leggen tussen de bedrijvigheid en de migratie?

- Er is in de meeste SRE-gemeenten een parallel te trekken tussen de toename van bedrijfsvestigingen en werkzame personen in die gemeente, maar op basis van de gepresenteerde cijfers is er geen directe relatie te leggen tussen bedrijfsvestigingen en verhuisbewegingen/migratiepatronen. In sommige gemeenten met een positief migratiesaldo loopt het aantal werkzame personen terug en andere gemeenten laten het omgekeerd beeld zien.

Hoe ziet de kwalitatieve instroom in Zuidoost-Brabant eruit?

- De migratie in Zuidoost-Brabant van de afgelopen 10 jaren van huishoudens betreft grotendeels binnenregionale verhuisbewegingen, hoofdzakelijk binnengemeentelijke verhuizingen.
- Migratie van doorstromers van buiten de SRE betekende in hoofdzaak instroming in de stadsregio (2 steden+randgemeenten). Bijna de helft van de doorstromers van buiten de regio woont nu in Eindhoven, ruim 10% in Helmond, ca. een vierde deel in een van de agglomeratie-randgemeenten en de overige verdeeld over de landelijke subregio's.
- Instroom van doorstromers van buiten de regio heeft geleid tot het aantrekken van mensen met een gemiddeld hoger inkomen en gemiddeld een hogere opleiding in vergelijking met huishoudens die binnen de regio zijn verhuisd. Zij vormen ook relatief vaker een meerpersoonshuishouden (potentiële meerverdieners).
- De ingestroomde doorstromers betrokken voor ca. 65% een koopwoning en voor 35% een huurwoning; een vierde deel van hen verhuisde naar een appartement.
- Voor de doorstromers van buiten waren werk en studie deels de pullfactoren om naar Zuidoost-Brabant te verhuizen; bij de binnenregionale verhuisde huishoudens speelde dit nauwelijks een rol. Naast andere (privé)factoren waren voor de binnenverhuizers ook de kwaliteit van woning en woonomgeving o.a. pushfactoren om te gaan verhuizen naar de regio. Werkgelegenheid kan hier worden gezien als een pullfactor met name voor de instromers van buiten de regio, de kwaliteiten van woning en woonomgeving als pullfactoren voor zowel instromers van buiten als binnenverhuizers in de regio.

Hoe ziet de kwalitatieve instroom in Helmond eruit?

- De instroom in Helmond in de afgelopen 10 jaren betrof voor ruim 60% mensen vanuit andere SRE-gemeenten; hoofdzakelijk afkomstig uit de stadsregio- en de Peelgemeenten; 38% kwam buiten de regio.
- De instroming betekende voor bijna de helft toevoeging van alleenstaande huishoudens in alle leeftijdscategorieën en voor 37% gezinnen met kinderen.
- Alle wijken hebben nieuwe inwoners van buiten gekregen, maar de wijken, waar uitbreiding/vernieuwing van de woningvoorraad heeft plaatsgevonden (Brandevoort en Binnenstad) haalden het grootste aandeel.
- De migranten hebben voor 45% huurwoningen en voor 55% koopwoningen betrokken, een verhouding die in grote lijnen overeenkomt van de verdeling in de woningvoorraad. Migrantenvan de afgelopen vijf jaren zijn naar gemiddeld goedkopere koopwoningen getrokken, wat strookt met het relatief wat grotere aandeel gerealiseerde goedkopere koopwoningen (Binnenstad) dan in de 5 jaren daarvoor (Brandevoort). Migrantenvan betrokken verhoudingsgewijs relatief meer goedkopere huurwoningen. De samenstelling van de migrantengroep (deels starters-alleenstaanden) vormt hier de verklaring.
- Migrantenvan hebben diverse redenen om naar Helmond te verhuizen; voor een op de zeven was werk/studie de pullfactor en voor een vijfde deel de kwaliteit van vorige woning/woonomgeving de pushfactor om te verhuizen. Dit laatste was voor een kwart van de binnengemeentelijke verhuizers reden om te gaan verhuizen binnen Helmond. Werkgelegenheid kan net als in heel Zuidoost-Brabant ook voor Helmond worden gezien als een (mede)pullfactor vooral voor de instromers; de kwaliteiten van woning en woonomgeving als (mede)pullfactoren voor zowel mensen van buiten als voor de binnengemeentelijke verhuizers.
- Vanuit het onderzoek kan geen exact beeld worden gegeven van de pushfactoren. Migrantenvan zijn niet eenduidig uit bepaalde specifieke kwaliteiten van woningen of woonomgevingen gekomen. Wel kan indirect worden aangetoond, dat de groenstedelijke woonmilieus Brandevoort, Brouwhuis

en Dierdonk en het stedelijke milieu van de Binnenstad als aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden beschouwd: de migranten die hiernaar toe zijn verhuisd, waren allemaal tevreden over de gekozen woonwijk. En Helmond blijkt ook als woonstad voor hen te voldoen: degenen onder hen die nu weer naar een andere woning willen verhuizen, zoeken deze nagenoeg allemaal in Helmond.

Hoe verhouden binnengemeentelijke verhuisbewegingen en migratie zich tot elkaar?

- In de afgelopen tien jaren blijkt er een vrij constante verhouding tussen binnengemeentelijke verhuisbewegingen en migratiecijfers: ruim een derde deel van de vestigers komt van elders bijna tweederde deel verhuist binnen Helmond.
- Bouwen van woningen leidt tot meer verhuisbewegingen en daarbij neemt het aandeel verhuizende personen van buiten relatief meer toe dan het aandeel binnengemeentelijke verhuizenden.
- Migrantten betrekken gemiddeld wat meer nieuwe(re) koopwoningen dan de binnenverhuizers die naar een koopwoning verhuizen. Migrantten die een nieuwbouwwoning kopen, kopen gemiddeld goedkopere huizen dan binnenverhuizers, wat verklaard wordt door de huishoudensamenstelling: onder de migrantten is het aandeel 1-persoonshuishoudens relatief groter dan onder de binnenverhuizers.
- Een van de doelstellingen bij de ontwikkeling van Brandevoort om verhoudingsgewijs evenveel mensen van buiten als van binnen aan te trekken kan tot op dit moment als geslaagd worden gezien: in de afgelopen 10 jaren zijn ongeveer evenveel personen van buiten in de wijk komen wonen als mensen uit Helmond zelf.

Samenvattend kan gesteld worden, dat toevoeging van nieuwbouwwoningen aan de bestaande voorraad in het SRE-gebied leidt tot aantrekken van mensen van buiten en dat dit meer samen hangt met de kwantiteit dan met bepaalde kwaliteiten. Dit geldt evenzeer voor Helmond.

Vermeerdering van de Helmondse woningvoorraad leidt tot meer binnengemeentelijke verhuisbewegingen en – in wat grotere mate – tot meer vestigingen van personen van elders.

Uitbreiding van werkgelegenheid en aanbieden van aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden gezien als pullfactoren om meer mensen van buiten Helmond naar de stad te krijgen. De praktijk laat zien, dat het dan niet om één type milieu gaat, maar dat zowel centrumstedelijke als groenstedelijke milieu als aantrekkelijke woonplekken kunnen worden beschouwd.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Momenteel vindt er een actualisatie plaats van de Woonvisie Helmond. In dit stuk worden de beleidsvoornemens op volkshuisvestingsterrein voor de komende vijf jaren beschreven. Deze komt tot stand op basis van uitgebreide achtergrondinformatie en inhoudelijke en politieke keuzes.

De betreffende beleidsafdeling heeft in dit kader behoefte aan gegevens over migratie. Zij wil inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve migratiestromen van en naar Helmond; deze informatie is nodig om te zien welke push- en of pullfactoren van invloed zijn op het migratiegedrag van mensen. Op die manier worden de sterke en zwakke woon- en woonomgevingpunten van Helmond inzichtelijk gemaakt. Dit biedt aanknopingspunten voor de kwalitatieve invulling van toekomstige bouwprogramma's.

Vanuit de afdeling is aan de afdeling Onderzoek en Statistiek gevraagd om een onderzoek daarnaar te houden.

1.2. Probleemstelling

Voor het onderzoek is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welk beeld toont de kwantitatieve en kwalitatieve migratiestroom van de SRE-gemeenten en Helmond in het bijzonder vanaf 2000 en is er een relatie met de opbouw en nieuwbouw van de woningvoorraad en woonmilieus en de bedrijvigheid in de stad te leggen?

Aan de hand van de volgende onderzoeksvragen wordt hierop een antwoord gegeven:

- Welke verhuisbewegingen hebben zich in deze eeuw in Zuidoost-Brabant voorgedaan?
- Hoe ziet het beeld van vestiging naar en vertrek uit Helmond eruit?
- Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw en de migratiestromen in de SRE-gemeenten?
- Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw van appartementen en de migratie in de SRE-gemeenten?
- Is er een relatie te leggen tussen de bedrijvigheid en de migratie?
- Welke huishoudens zijn in de afgelopen 10 jaren naar Zuidoost-Brabant gekomen?
- Welke huishoudens zijn in de afgelopen 10 jaren naar Helmond gekomen en in welke woningen en woonmilieus hebben zij zich gevestigd?
- Welke motieven lagen ten grondslag achter de verhuizing naar Helmond?
- Hoe verhouden binnengemeentelijke verhuisbewegingen en migratie zich tot elkaar?

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, is gekozen voor een analyse van bestaande informatie.

De gegevens zijn afkomstig van twee bronsoorten:

1. Feitelijke cijfers uit de databestanden van het CBS en de gemeentelijke bevolking- en woningcartotheek. De meeste gegevens van het CBS – met name migratie – lopen tot het jaar 2008. De cijfers in deze nota van het CBS gaan dan ook tot en met 2007.
2. Gegevens afkomstig van gehouden regionale woningmarktonderzoeken; de informatie hiervan is gebaseerd op uitkomsten van gehouden enquêtes onder (een deel van) de bevolking van de 21 SRE-gemeenten.

1.3. Indeling nota

Na de samenvatting en conclusies vooraan in de nota en dit inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in de migratiestromen van de 21 SRE-gemeenten in relatie tot de woningproductie. In hoofdstuk 3 wordt beschreven welke huishoudens naar Zuidoost-Brabant zijn gekomen in de afgelopen 10 jaren en hoofdstuk 4 zoemt specifiek op de kwantitatieve en kwalitatieve migratie naar Helmond in.

2. Migratiestromen van en naar Zuidoost-Brabant

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de migratiestromen, zoals die vanaf 2000 tot en met 2007 in Zuidoost-Brabant hebben plaatsgevonden. De CBS-cijfers lopen tot 2008, vandaar de afbakening tot 1 januari 2008.

2.1. Migratiestromen SRE-gemeenten in relatie tot de nieuwbouw

In bijlage I. zijn per gemeente vier grafieken gepresenteerd:

1. Hierin is het jaarlijkse binnenlands migratiesaldo van de periode 2000 t/m 2007 (personen) en het aantal jaarlijks nieuw gebouwde woningen per gemeente over diezelfde periode weergegeven.
2. Hierin zijn de migratiestromen met het SRE-gebied, overig Noord-Brabant en overig Nederland weergegeven over de periode 2000 tot en met 2007. De buitenlandse migratie is buiten beschouwing gelaten.
3. Deze geeft de migratiesaldi weer van de betreffende gemeente met de subregio's binnen het SRE-gebied; hiermee wordt een overzicht verkregen van de verhuisbewegingen binnen Zuidoost-Brabant;
4. Deze geeft de aantallen vestigingen/vertrekken vanuit de betreffende gemeente naar de subregio's weer. Hiermee wordt de interactie tussen de regio's inzichtelijk gemaakt.

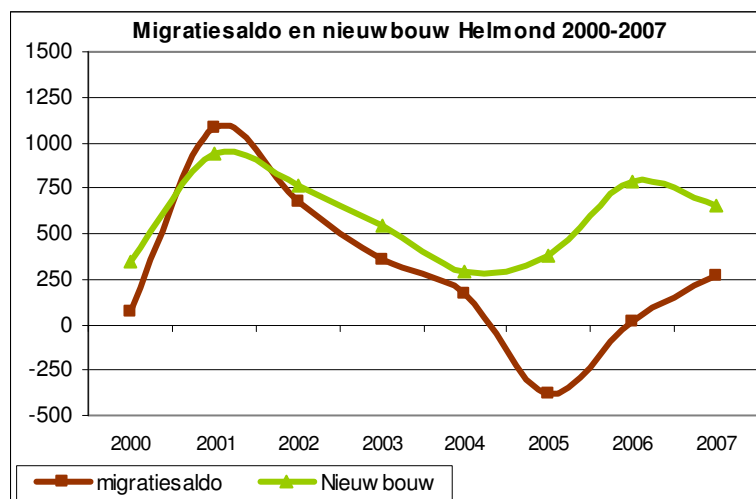
Omdat het om grote aantallen grafieken gaat (64) zijn ze – op enkele na - in de bijlagen opgenomen.

Uit de grafieken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Eindhoven en Helmond hebben in deze eeuw meer mensen zien binnenkomen dan er vertrokken, een positief migratiesaldo. Datzelfde geldt ook voor vier agglomeratierandgemeenten (Best, Son en Breugel, Valkenswaard en Waalre). Alle overige gemeenten hebben over deze periode gezien een negatief migratiesaldo.
- Er is weinig interactie tussen de Kempen en de Peel. De verhuisbewegingen van de Kempengemeenten zijn met name gericht op Eindhoven en de gemeenten binnen hun deelregio, die van de Peelgemeenten met name op Helmond en de gemeenten binnen de Peel.
- Het migratiepatroon van de 2 steden verschilt: Eindhoven heeft in de gemeten periode nagenoeg ieder jaar (uitgezonderd 2003) een negatief migratiesaldo met het SRE-gebied; er vertrekken meer Eindhovenaren naar de 20 andere SRE-gemeenten dan er naar Eindhoven komen. Daar staat tegenover dat er bijna jaarlijks (op 1 jaar na, 2006) meer mensen uit overig Noord-Brabant en overig Nederland naar Eindhoven komen dan dat er vertrekken. De interactieve migratiestromen van Eindhoven met de rest van Zuidoost-Brabant betreffen in hoofdzaak verhuizingen tussen Eindhoven en Helmond en de overige agglomeratiegemeenten, waarvan Veldhoven en Geldrop-Mierlo het merendeel hebben. Tussen Eindhoven en Kempen en Peel is minder interactie geweest.
- Het migratiepatroon van Helmond laat het tegenovergestelde beeld van Eindhoven zien: in meetperiode heeft Helmond jaarlijks veel meer mensen uit de overige 20 SRE gemeenten binnengekregen dan dat er uit vertrokken zijn; daartegenover staat een jaarlijks – licht – negatief migratiesaldo met overig Noord-Brabant en overig Nederland.
- De binnenregionale verhuisbewegingen van Helmond voltrekken zich voornamelijk met Eindhoven, de agglomeratie-randgemeenten en de Peelgemeenten. Verder inzoomend blijkt, dat de interactie met de randgemeenten hoofdzakelijk wordt bepaald door de verhuisbewegingen tussen Helmond en Geldrop-Mierlo. Met de overige gemeenten in deze subregio bestaat veel minder migratie-interactie.
- In de meeste gemeenten is een relatie zichtbaar tussen de vermeerdering woningvoorraad en de migratiesaldi. Daar waar de productie oploopt, is in de meeste gevallen een positief effect in het

migratiesaldo te zien. Dit geldt echter niet voor elke gemeente. Best, Helmond, Valkenswaard en Veldhoven en Laarbeek zijn 'schoolvoorbeelden'.

- Helmond heeft de meeste mensen van buiten in de jaren 2001-2002 aangetrokken; de vier jaren daaropvolgend is een afnemend positief saldo zichtbaar; in 2005 wordt het saldo zelfs negatief en daarna stijgt de migratielijn weer. Dit hangt alleszins samen met de nieuwbouwproductie, die dezelfde curven in deze periode laat zien als de migratiecurve.



Bron: CBS

Noot: Het negatieve saldo in 2005 is voor een groot deel te verklaren door de sluiting van het AZC-centrum en de verhuizing van de asielzoekers naar andere gemeenten in Nederland.

De verhuisbewegingen van Helmond met de overige gemeenten in Zuidoost-Brabant laten in de meetperiode een redelijk constant beeld zien. De aantallen schommelen jaarlijks, maar er is geen enkele gemeente waar een duidelijke ontwikkeling in positieve of negatieve zin zichtbaar is. Het beleid, dat zich enkele jaren geleden in gang heeft gezet, waarbij de omringende kleinere gemeenten meer ruimte hebben gekregen om te bouwen, heeft tot 2008 niet tot een ander migratiepatroon in Helmond geleid. De periode is wellicht nog te vroeg om dit zichtbaar te krijgen in de migratiestromen. In volgende jaren – als bouwplannen zijn gerealiseerd – kunnen mogelijke gevolgen daarvan worden aangetoond.

2.2. Migratiestromen en kwalitatieve invulling nieuwbouw

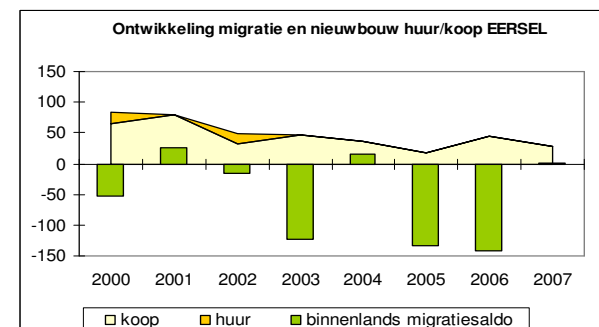
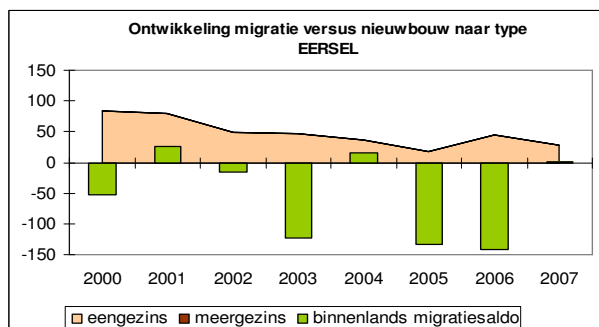
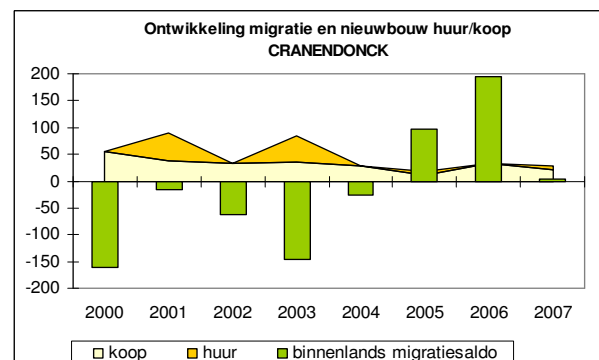
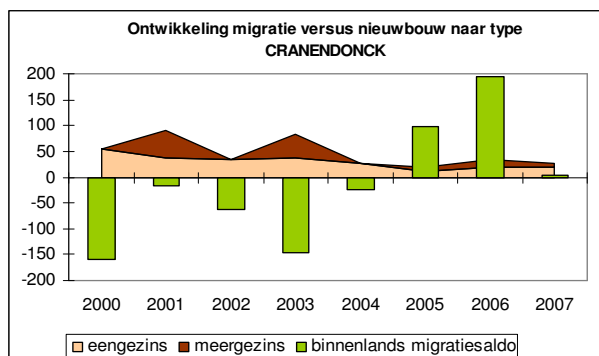
In deze paragraaf wordt bekeken of er een relatie bestaat tussen het verloop van de migratie in de 21 SRE-gemeenten en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw. Hiermee wordt een antwoord gegeven op de vraag of bepaalde kwaliteiten woningen kunnen worden beschouwd als pullfactoren om nieuwe inwoners aan te trekken.

In Bijlage II zijn per gemeente twee grafieken gepresenteerd: een met de migratiesaldi 2000-2007 en de nieuwbouw van huur- en koopwoningen en een met de migratiesaldi en de nieuwbouw van eengezins- en meergezinswoningen (appartementen).

Daaruit wordt het volgende geconcludeerd:

- In zijn algemeenheid kan geen directe relatie worden gelegd tussen de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw en de migratie. Gemeenten hebben niet allemaal dezelfde invulling gegeven aan hun nieuwbouw. In een aantal gemeenten is een deel gerealiseerd als appartementen, in andere zijn enkel eengezinswoningen gebouwd. Ook is er verschil in uitvoering wat sector betreft: sommige gemeenten hebben enkel koopwoningen gerealiseerd, andere hebben ook huurwoningen gebouwd. Deze verschillen in kwalitatieve invulling hebben niet geleid tot eenduidige consequenties voor de migratiestromen.

- De kwantiteit heeft voor een aantal gemeenten een grotere invloed gehad op de migratie gehad dan de kwaliteit. Dit geldt niet voor alle gemeenten Best en Veldhoven bijvoorbeeld hebben respectievelijk ca. 1500 en 1300 woningen gebouwd. In Best leidde dit tot een positief migratiesaldo van ca. 1400 personen over de meetperiode, in Veldhoven tot een negatief saldo van bijna 1350. Hierbij moet wel worden aangetekend, dat Veldhoven een groter aandeel appartementen in haar nieuwbouw had zitten. Dit zou meer eenpersoonshuishoudens aangetrokken kunnen hebben.
Maar ook dit mag weer niet als een logische verklaring worden gezien. Deurne bijvoorbeeld had met een toename van ruim 750 – bijna allemaal - eengezinswoningen een negatief migratiesaldo van bijna 110; Valkenswaard, dat bijna 900 - voor meer dan de helft appartementen- woningen bouwde, had een positief saldo van 144.
- Ook Cranendonck en Eersel, twee gemeenten die qua inwonertal, ligging en sociale structuur veel gelijkenissen vertonen, laten een heel verschillende ontwikkeling zien, zoals de volgende 4 grafieken grafisch weergeven. Zij bouwen in de meetperiode een vergelijkbaar aantal woningen; Cranendonck realiseert 35% als meergezinswoning en 31% in de huursector. Eersel bouwt enkel eengezinswoningen, voor 91% als koopwoning uitgevoerd. In de periode heeft Cranendonck een batig migratiesaldo van 115 en Eersel een negatief van 424.



Bron: CBS

De algemene conclusie hieruit is dan ook, dat het bouwen van bepaalde typen woningen niet automatisch leidt tot het aantrekken van mensen van buiten. De verklaringen daarvoor moeten worden gezocht binnen de gemeenten zelf. Om deze redenen per gemeente zichtbaar te krijgen, is diepgaander onderzoek nodig, waarbij er meer achtergrondinformatie nodig is van elke gemeente. Dit zou op SRE-niveau en voor elke gemeente een meerwaarde opleveren waar het gaat om informatie ten behoeve van het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid. Maar binnen de opdracht en de kaders van dit onderzoek is dit nu niet aan de orde.

2.3. Migratiestromen en ontwikkeling bedrijvigheid en werkgelegenheid

In deze paragraaf wordt bekeken of er een mogelijke relatie bestaat tussen migratiestromen en de ontwikkeling van bedrijvigheid in de SRE-regio.

In Bijlage III is een grafisch overzicht per gemeente gegeven van de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de meetperiode 2000-2007.

Er is in de meeste gemeenten een parallel te trekken tussen de toename van bedrijfsvestigingen en werkzame personen in de betreffende gemeente, maar op basis van de gepresenteerde cijfers is er geen directe relatie te leggen tussen bedrijfsvestigingen en verhuisbewegingen/migratiepatronen. In sommige gemeenten met een positief migratiesaldo loopt het aantal werkzame personen terug en andere gemeenten laten het omgekeerd beeld zien.

Nu hoeft er ook geen directe relatie te bestaan. Mensen kunnen in een andere plaats wonen dan waar ze werken. Er bestaan slechts weinig banen die een directe nabijheid van wonen en werken vereisen.

Uit de nu beschikbare gegevens kunnen geen verdere verklaringen worden gehaald. Vanuit Zuidoostbrabants perspectief zou dit wellicht nuttige informatie kunnen opleveren voor het economisch beleid. Hiervoor is diepgaander onderzoek nodig, wat niet binnen de kaders van het onderhavige onderzoek valt.

Woon-werkverkeer

Om inzicht te krijgen in de mate van forensisme in de SRE-gemeenten, is informatie nodig van de werkgemeenten. In de regionale woningmarktonderzoeken van 2001, 2003 en 2005 is het thema woon-werkverkeer aan de orde gekomen, in het onderzoek van 2007 niet.

Nu zijn deze cijfers wel van enkele jaren terug, maar toch geven ze toch een redelijk overzicht van het woon-werkverkeer in Zuidoost-Brabant. De tijdsspanne is ook dermate, dat er van uit gegaan mag worden, dat het beeld in 2-3 jaren niet heel drastisch zal wijzigen.

En dit blijkt ook uit de cijfers in de volgende tabel. Daarin is per stad/subregio de werkgemeente van de werkende bevolking uit het SRE-gebied opgenomen. Het overzicht toont aan, dat er geen al te grote verschillen zitten tussen de uitkomsten van de drie onderzoeken.

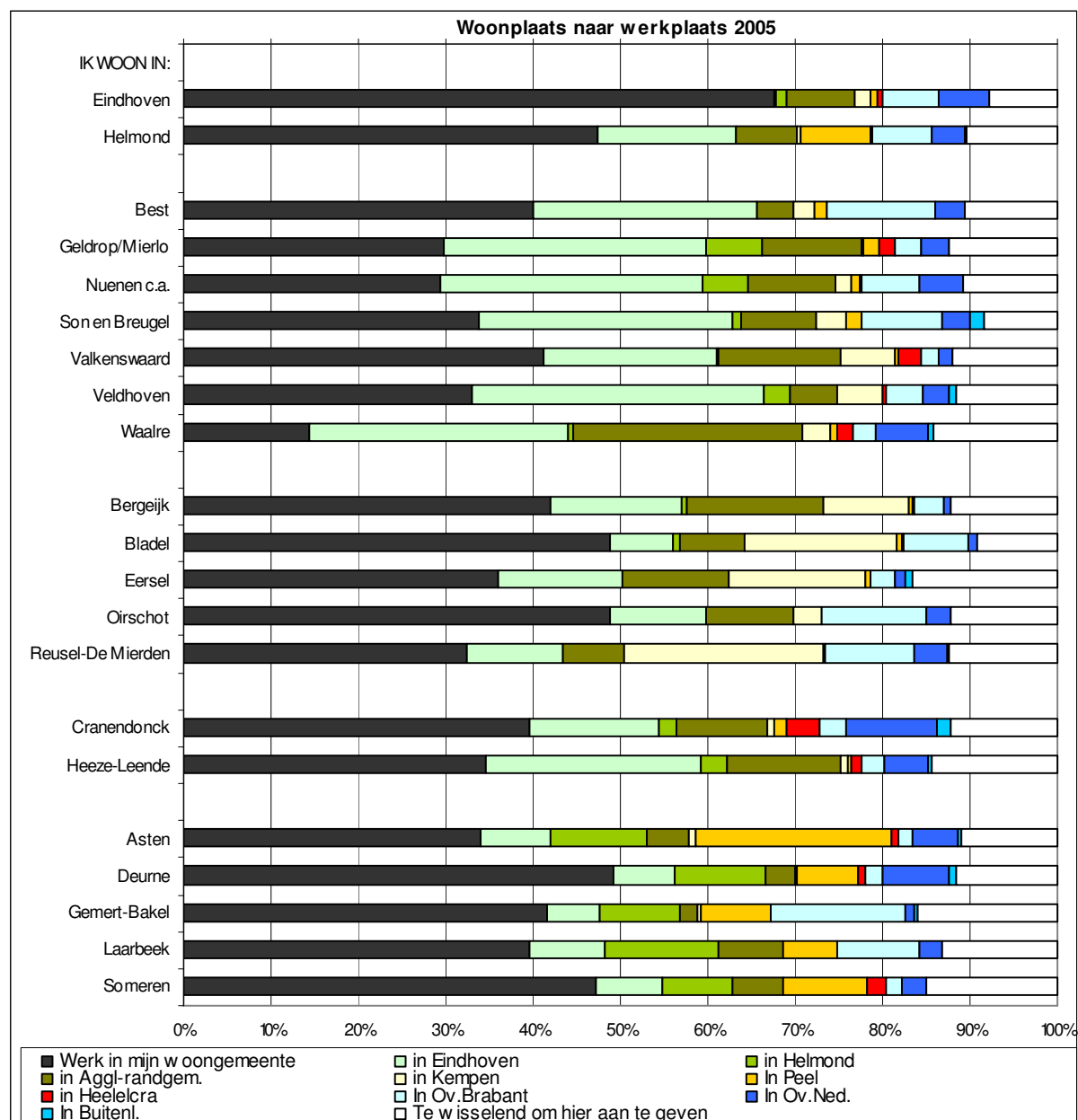
- De Eindhovense werkbevolking werkt voor ruim tweederde deel binnen de eigen gemeente; in Helmond is dit ca. de helft.
- Van de werkende bevolking in de subregio's is een relatief groter deel actief buiten de eigen regio dan van de stedelijke bevolking.
- Verder blijkt, dat de bevolking in de agglomeratie-randgemeenten voor een relatief groter deel dan de andere subregio in een andere regio werken. De nabijheid van de steden Eindhoven en Helmond speelt hier een rol.
- Hoewel het om een lichte verschuiving gaat, is te zien, dat in alle subregio's buiten de steden het aandeel werkenden in de eigen gemeente/regio in heel lichte mate toeneemt ten koste van het aandeel dat in een andere subregio of daarbuiten werkt.

Werkenden in subregio naar werkgemeente-/subregio

	Eigen gemeente/regio			Andere gemeente, regio of daarbuiten			Wisselende werkgemeente			Totaal		
	2001	2003	2005	2001	2003	2005	2001	2003	2005	2001	2003	2005
Eindhoven	70%	70%	68%	25%	23%	25%	5%	7%	8%	100%	100%	100%
Helmond	50%	48%	47%	41%	43%	42%	8%	9%	10%	100%	100%	100%
Totaal steden	64%	64%	62%	29%	29%	30%	6%	7%	9%	100%	100%	100%
Totaal Aggl-randgem.	30%	30%	33%	62%	62%	55%	9%	8%	12%	100%	100%	100%
Totaal Kempen	35%	37%	42%	55%	53%	45%	11%	10%	12%	100%	100%	100%
Totaal Heeze-Leende/Cranendonck	36%	35%	38%	56%	53%	49%	8%	12%	13%	100%	100%	100%
Totaal Peel	40%	40%	43%	49%	50%	44%	11%	10%	13%	100%	100%	100%
Totaal SRE	46%	46%	48%	46%	45%	41%	8%	9%	11%	100%	100%	100%

Bron: SRE-woningmarktonderzoeken 2001, 2003, 2005

In bijlage IV zijn drie grafieken opgenomen, waarin van de inwoners van elke SRE-gemeente de werkgemeente/regio's gedetailleerder zijn weergegeven; die van 2005 is ter illustratie hierna weergegeven.



Het beeld van de interactie tussen subregio, zoals dat bij de migratiestromen naar voren kwam, is ook hier te zien:

Op het gebied van wonen-werken is de Eindhovense bevolking met name gericht op de eigen stad en de agglomeratie-randgemeenten en de Helmondse bevolking op de eigen stad en daarbuiten op Eindhoven en in lichte mate agglomeratie-randgemeenten en de Peelgemeenten. Er is nauwelijks woon-werkverkeer tussen Helmond en de Kempen; gezien de absolute afstand maar meer nog de relatieve (de tijd die men nodig heeft om de twee locaties te bereiken) niet zo onlogisch.

Het woon-werkverkeer van de Agglomeratie-randgemeenten is in hoofdzaak gericht op Eindhoven en de eigen subregio en nauwelijks op Kempen of Peel. De werkbevolking van de Kempense bevolking verricht de arbeid in hoofdzaak in de eigen subregio, in Eindhoven of in de agglomeratierandgemeenten. Er bestaat weinig interactie met de Peel en ook hier zal de relatieve afstand daarin een rol spelen. Het woon-werkverkeer van de Peelbevolking is met name gericht op eigen regio, Helmond en Eindhoven en ook hier is nauwelijks interactie met de Kempen.

De mensen van Heeze-Leende en Cranendonck werken voornamelijk in de eigen regio, Eindhoven of de agglomeratie-randgemeenten.

In gemeenten die aan de buitengrenzen van het SRE-gebied liggen, zijn relatief meer inwoners buiten de regio werkzaam en ook hier speelt de afstand een rol.

Samenvattend kan gesteld worden, dat de meeste mensen toch in de relatieve nabijheid van hun werk wonen.

3. Regionale verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de kwalitatieve instroom/doorstroom in het SRE-gebied. Daarbij komen zaken aan de orde als de gemeente of regio waaruit men vertrokken is, de kwaliteit van de betrokken woning, de gekozen woonomgeving en de redenen voor de verhuizing naar Zuidoost-Brabant. Op die manier wordt op een indirecte manier inzicht verkregen in de pullfactoren van de regio. De informatie is afkomstig uit de regionale woningmarktonderzoeken SRE 2003 en 2007. In 2005 is het thema 'vorige woonsituatie' niet in het onderzoek betrokken.

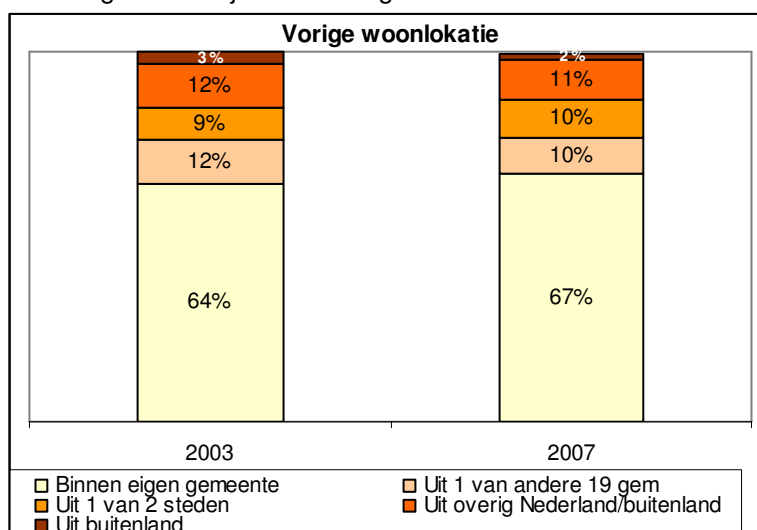
3.1. Doorstromers: vorige en huidige situatie

3.1.1. Vorige en huidige woonlocatie

In beide onderzoeken is informatie gevraagd aan doorstromers die in de afgelopen 5 jaren (voorafgaand aan de peildatum onderzoek) vanuit een woning naar een andere zijn verhuisd (informatie van instromende starters is beperkt). Het betreft hier dus verhuizingen uit de periode 1998-2007.

Hieruit komt als eerste naar voren, dat de doorstroming op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant hoofdzakelijk wordt bepaald door de huishoudens uit het gebied zelf.

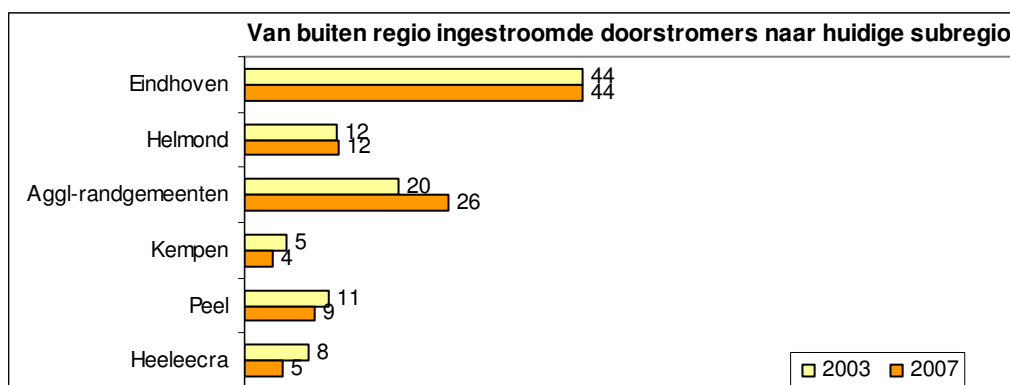
Onderstaande grafiek toont aan, dat het grootste deel van verhuisbewegingen van doorstromers in Zuidoost-Brabant zich binnen de eigen regio afspeelt (2003: 85%; 2007: 87%); en het grootste deel daarvan bestaat uit binnengemeentelijke verhuizingen.



Huidige woonlocatie

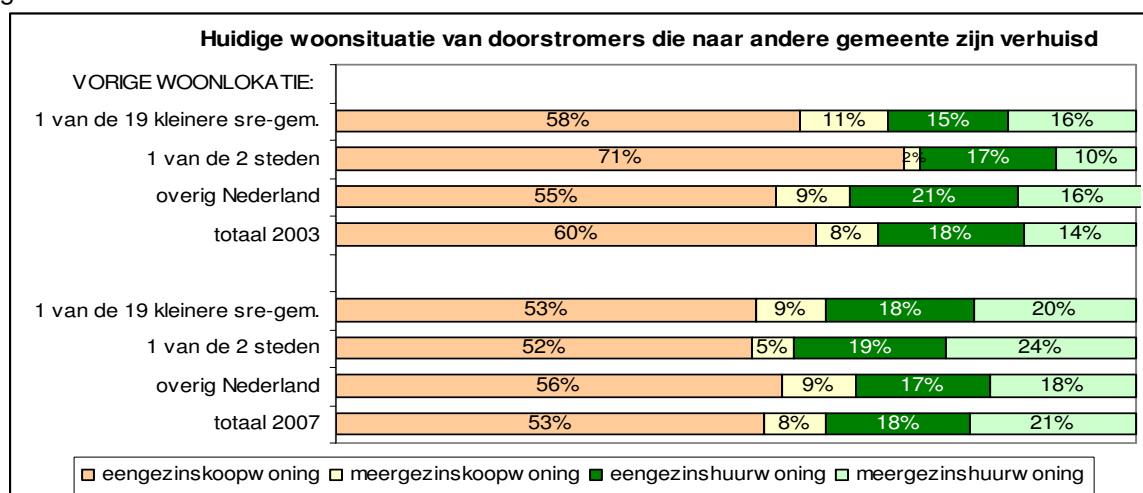
Bijna de helft van de van buiten de regio ingestroomde huishoudens van de afgelopen 10 jaren (meetperiode 1998-2007) is in Eindhoven komen wonen en 12% vestigde zich in Helmond; uit beide onderzoeken komen dezelfde percentages naar voren.

Verder blijkt, dat er in de twee meetperiode (2003-2007) een relatief groter deel naar de agglomeratie-randgemeenten is gegaan ten koste van de drie landelijke subregio's.



3.1.2. Huidige woonsituatie

De volgende grafiek laat zien, dat het merendeel van de doorstromers die niet binnen hun eigen woongemeente verhuizen maar van elders komen, in een eengezinswoning terecht is gekomen, een beeld dat aansluit bij de verdeling eengezins- en meergezins in de woningvoorraad van het SRE-gebied.



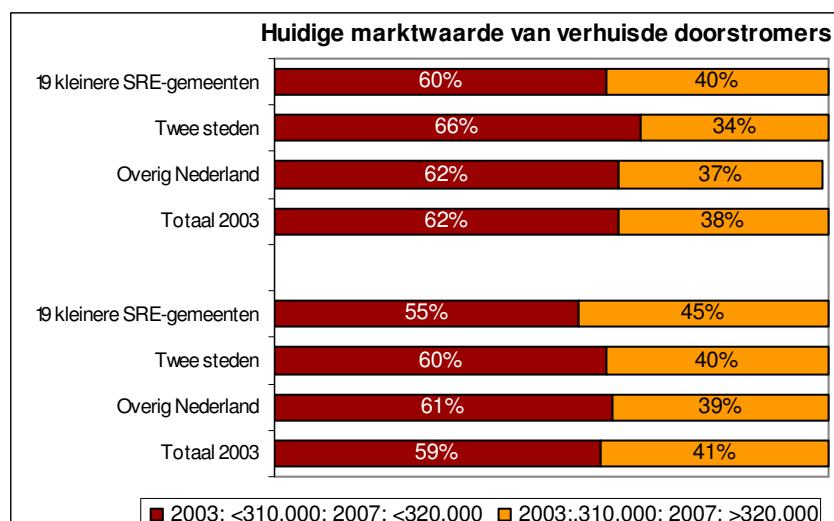
In de periode 1998-2002 betrof ruim tweederde deel een koopwoning; in de periode 2003-2007 was dit aandeel wat minder (61%). In de 10-jarige periode is rond de 60%-70% in een koopwoning terechtgekomen en 30-40% in een huurwoning. De woningvoorraad van het SRE-gebied hierbij betrekkelijk (2006: 64% koop) en 36% huur) laat zien, dat doorstromers verhoudingsgewijs naar huur- en koopwoningen vertrokken.

De doorstromers die van buiten de regio naar Zuidoost-Brabant kwamen betrokken voor ca. 65% een koopwoning en voor ca. 35% een huurwoning.

Het onderzoek 2007 laat zien, dat het aandeel verhuisden binnen het SRE-gebied naar een eengezinskoopwoning is teruggelopen in vergelijking met 2003 en het aandeel verhuisden naar een meergezinshuurwoning is toegenomen.

Marktwaarde

Ca. 60% van de doorstromers is verhuisd naar een goedkope/middeldure woning en ca. 40% naar een duurdere woning (> 310.000-320.000). De binnenregionale doorstromers gingen in vergelijkbare mate als de van buiten komende doorstromers naar goedkopere /duurdere woningen. Dit beeld komt uit beide onderzoeken naar voren.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2007

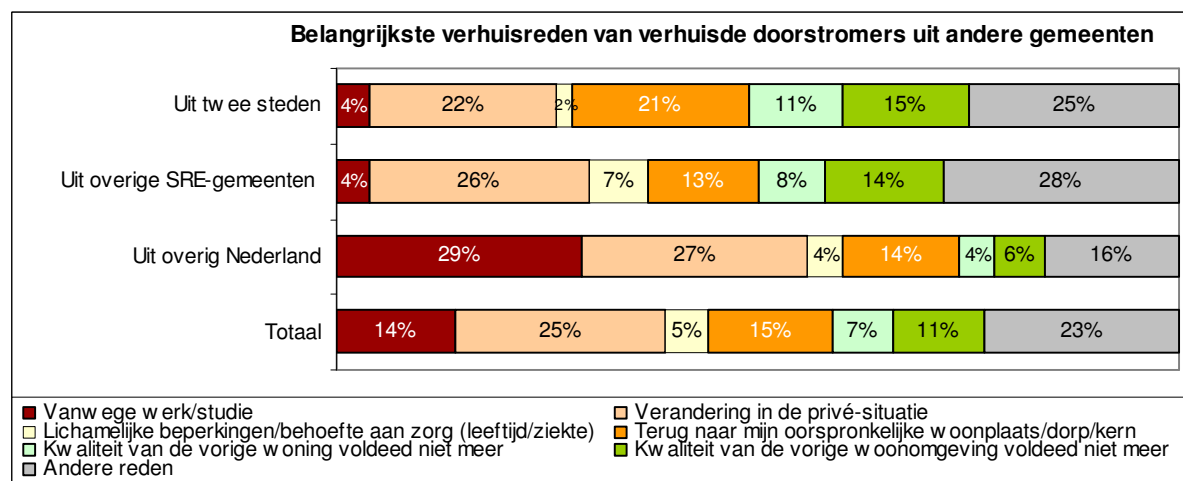
In vergelijking met de gemiddelde marktwaarde van de woningvoorraad in het SRE hebben de doorstromers gemiddeld goedkopere koopwoningen betrokken.

Huurprijs

De gemiddelde huurprijs van de huidige woning van de verhuisde doorstromers uit overig Nederland ligt iets boven het niveau van dat van de doorstromers uit de twee steden, maar wat lager dan uit de andere 19 SRE-gemeenten; dit komt zowel uit het onderzoek van 2003 als dat van 2007 naar voren.

3.1.3. Verhuisredenen

De informatie over de verhuisredenen van de doorstromers komt uit het onderzoek 2007. In 2003 is dit gegeven niet meegenomen in het onderzoek.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2007

De belangrijkste redenen van huishoudens, die in de periode 2003-2007 van woonplaats zijn veranderd betreffen verandering in hun privésituatie (25%), terug naar de woonplaats waar zij eerder uit vertrokken waren (15%), werk/studie (bijna 14%), en 'andere redenen' (23%).

Huishoudens afkomstig van buiten de regio gaven relatief meer als reden op 'vanwege werk/studie' en 'verandering in de privé-situatie'. Bij hen speelde de kwaliteit van de vorige woning en woonomgeving veel minder een rol dan bij degenen die binnen het SRE verhuisden.

De redenen van doorstromers die binnen de regio naar een andere gemeente zijn verhuisd, zijn diverser: ook bij hen is ca. een vierde deel vanwege verandering in de privésituatie naar een andere gemeente gegaan, maar hier spelen de terugkeer naar hun oorspronkelijke woonplaats, en de kwaliteit van de vorige woning en de woonomgeving voor een groter deel van de verhuisde huishoudens een rol, terwijl 'werk/studie' voor de meeste doorstromers niet de belangrijkste verhuisredenen was. En meer dan bij de huishoudens uit 'overig Nederland' zijn er hier andere redenen (niet nader benoemd), waarom doorstromers van de ene SRE-gemeente naar een andere zijn verhuisd.

Omdat de werkgemeente voor de meeste binnenregionale doorstromers niet de belangrijkste verhuisreden is, rijst de vraag of het aantrekken van werkgelegenheid migranten-doorstromers vanuit andere sre-gemeenten aantrekt. Kennelijk werkt dit wel voor migranten van buiten de regio. Hoe dit is voor starters, kan niet vanuit het onderzoek worden gegeven.

Omdat bij de binnenregionale doorstromers een wat groter deel vanwege de kwaliteit van woning en woonomgeving verhuist, zullen deze factoren wellicht een grotere pullfactor kunnen zijn voor deze categorie.

Doorstromers die uit een van de twee steden zijn verhuisd, gaven relatief vaker als verhuisreden op, dat zij terug zijn gegaan naar hun oorspronkelijke woonplaats.

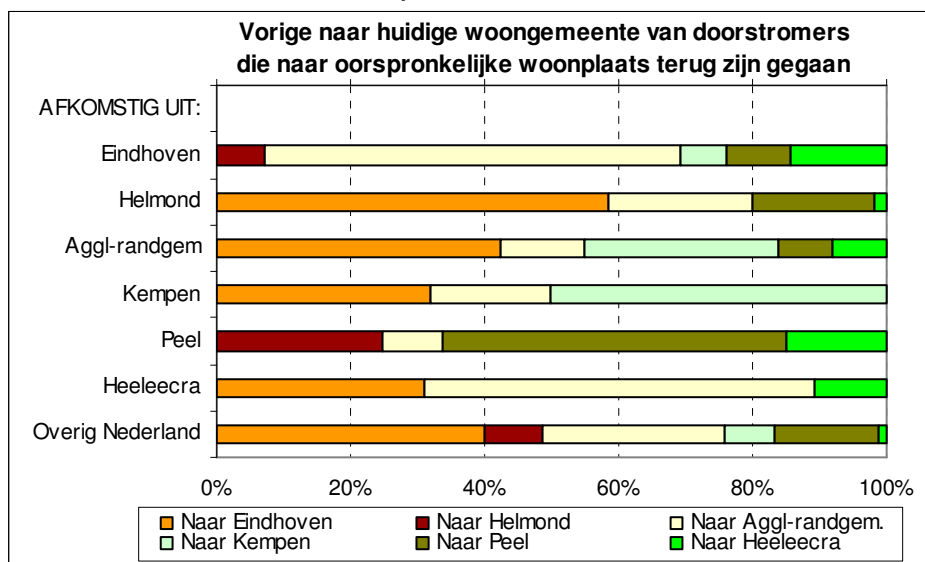
Vorige woongemeente van doorstromers die weer terug gingen naar hun oorspronkelijke woonplaats

Degenen die uit Eindhoven vertrokken naar hun oorspronkelijke woonplaats, blijken grotendeels oud-agglomeratie-bewoners te zijn; het merendeel van hen woont nu in een van de randgemeenten in deze subregio.

Voormalige Helmondse huishoudens die als reden opgave terug te zijn gekeerd naar hun vorige woonplaats, blijken voor bijna 60% oud-Eindhovenaren te zijn; de overige kwamen oorspronkelijk uit Peel- of Agglomeratierandgemeenten en zijn daar weer naar terugverhuisd.

Bij de deelregio's Kempen en Peel blijkt, dat de helft is teruggegaan naar een andere gemeente in het eigen deelgebied.

De verhuisde doorstromers uit Overig Nederland die terugkwamen naar hun eerdere regio-woonplaats blijken voor 40% Eindhovenaren te zijn; voor 27% voormalige agglomeratiebewoners, voor 15% Peelbewoners en voor 10% Helmondse te zijn.



3.1.4. Profiel van instromende huishoudens

De doorstromers die van buiten het SRE gebied naar Zuidoost-Brabant zijn verhuisd in de periode 2003-2007, hebben gemiddeld een hoger inkomen dan de binnenregionale verhuisde doorstromers. De doorstromers van buiten bestaan voor een relatief groter deel ook uit meerpersoonshuishoudens. De kans dat hier meer anderhalf- en tweeverdieners onder zitten, is dan ook groter.

De van buiten de regio afkomstige huishoudens zijn gemiddeld iets jonger, maar de verschillen zijn niet groot. Zij hebben wel gemiddeld een hogere opleiding dan de doorstromers die binnen de regio verhuisden.

Kenmerken van de verhuisde doorstromers

	Binnen SRE verhuisd	Van elders gekomen	Totaal verhuisde doorstromers
Opleidingsniveau			
Laag	26%	16%	22%
Midden	33%	27%	31%
Hoog	41%	57%	47%
Totaal	100%	100%	100%
Leeftijd			
<30 jaar	23%	22%	23%
30-64 jaar	68%	72%	69%
>64 jaar	9%	6%	8%
Totaal	100%	100%	100%
Inkomen			
tot 1.600 euro per maand	19%	14%	17%
1.600 tot 2.200 euro per maand	22%	20%	21%
2.200 tot 3.500 euro per maand	40%	42%	41%
3.500 euro of meer per maand	19%	24%	21%
Totaal	100%	100%	100%
Huishoudensituatie			
Eenpersoonshuishouden	28%	19%	24%
Tweepersoonshuishouden zonder kinderen	28%	37%	32%
Twee-oudergezin	41%	39%	40%
Een-oudergezin	3%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%

4. Verhuisbewegingen Helmond

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingezoomd op Helmond. Daarbij wordt inzicht gegeven in de huishoudens die van elders naar Helmond zijn gekomen. Dezelfde aspecten als in hoofdstuk 3 komen hier aan de orde. Daarnaast wordt ook aandacht geschonken aan verhuisbewegingen binnen Helmond zelf. De informatie komt zowel uit de bevolking-/woningcartotheek van de gemeente als uit de al eerder aangehaalde regionale woningmarktonderzoeken.

4.1. Vorige woonlocatie

Het eerder gegeven beeld over de migratie van Helmond binnen het SRE, zoals dat in hoofdstuk 3 naar voren kwam, wordt hier bevestigd met de cijfers van de gemeentelijke bevolkingcartotheek. De verhuisden kwamen veelal uit Eindhoven, de agglomeratie-randgemeenten en de Peelgemeenten; er was weinig verhuizing vanuit Kempen en Heeze-Leende/Cranendonck. Van de vestigers is een substantieel deel (resp. 36% en 39%) afkomstig van buiten de regio.

Vorige woongemeente van huishoudens die in periode 1998-2007 naar Helmond zijn verhuisd

	SRE-woningmarktonderzoek		Woningcartotheek 2008
	2003*	2007*	2007**
Eindhoven	25%	23%	20%
Agglomeratiegemeenten	24%	16%	21%
Peel	15%	20%	19%
Kempen	0%	0%	1%
Heeze-Leende/Cranendonck	0%	2%	1%
Overig Nederland	36%	39%	38%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SRE-woningmarktonderzoeken / Bevolkingcartotheek Helmond 2008

* Doorstromers die in de periode 1998-2002 respectievelijk 2003-2007 naar Helmond zijn verhuisd.

**Huidige huishoudens die in de periode 2003-2007 naar Helmond zijn verhuisd (inclusief starters in vorige woonsituatie).

4.2. Kenmerken van de verhuisde doorstromers van elders

4.2.1. Leeftijd en huishoudensituatie

Doorstromers (huishoudens die naar Helmond zijn verhuisd)

Het merendeel van de doorstromers die naar Helmond zijn gekomen, betreft huishoudens in de leeftijdscategorie 30-64 jaar en dit zijn vooral meerpersoonshuishoudens. Wat opvalt, is de toename van de categorie alleenstaanden: bij alle drie de leeftijdsgroepen is deze in de periode 2003-2007 toegenomen t.o.v. de periode 1998-2002.

Leeftijd en huishoudensituatie van de doorstromers die in de periode 1998-2007 in Helmond zijn komen wonen, in%

	2003	2007
Tot 30 jaar:		
Alleenstaand	4	14
Paar zonder kinderen	11	6
Paar met kinderen	3	3
Eenoudergezin	2	0
30-64 jaar:		
Alleenstaand	10	13
Paar zonder kinderen	22	18
Paar met kinderen	37	29
Eenoudergezin	2	6
65+:		
Alleenstaand	5	8
Paar zonder kinderen	3	2
Paar met kinderen	1	1
Eenoudergezin	0	0
Totaal	100%	100%

Bron: SRE-woningmarktonderzoeken 2003 en 2007

Alle migranten die in de afgelopen 10 jaren in Helmond zijn komen wonen

In de vorige tabel zijn alleen de gegevens van doorgestroomde huishoudens weergegeven. Het aandeel starters (mensen die vanuit een inwonende situatie elders naar Helmond zijn verhuisd en nu als zelfstandige een woning bewonen) zit daar niet bij. Met name in deze groep is het aandeel alleenstaanden relatief groter.

Feitelijk is het aandeel alleenstaanden in de totale groep verhuisden dan ook groter. Dit blijkt uit de onderstaande cijfers uit de gemeentelijke bevolkingscartotheek.

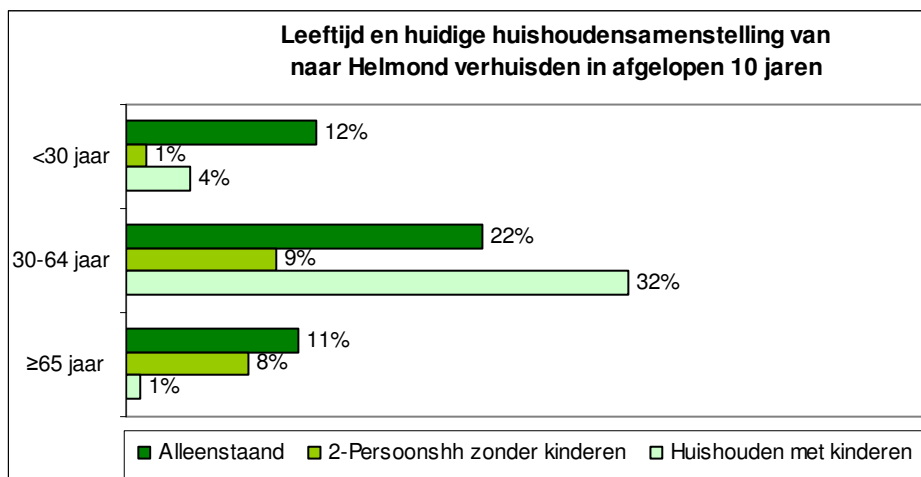
In de afgelopen 10 jaren hebben zich ruim 10.200 huishoudens in Helmond gevestigd. Hiervan blijkt 45% in de huidige woonsituatie een 1-persoonshuishouden te zijn, 18% een 2-persoonshuishouden zonder kinderen en 37% een huishouden met kinderen.

Leeftijd en huishoudensamenstelling van Helmondse migranten van afgelopen 10 jaren

Huishoudensamenstelling	%	Leeftijd hoofd huishouden	%
Alleenstaanden	45%	<30	17%
Paar zonder kinderen	18%	30-64	63%
Huishouden met kinderen	37%	65 en ouder	19%
Totaal	100%	Totaal	100%

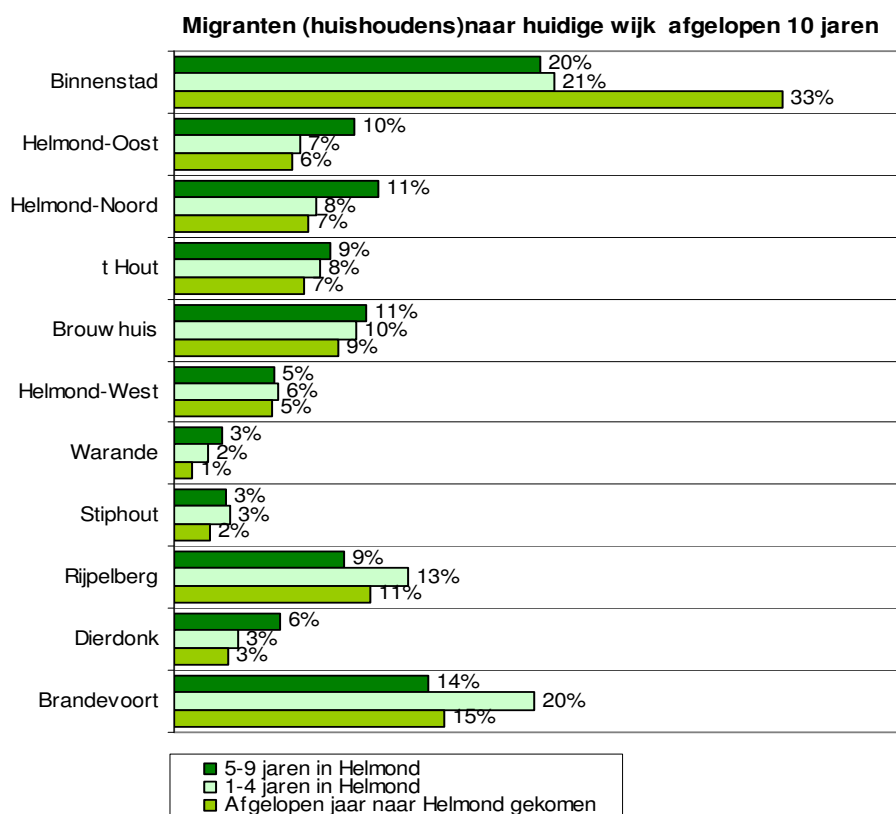
Bron: GBA Helmond

Een op de zes is een jongere onder de 30 jaar en 19% een 65-plushuishouden. Bij de jongere en de 65-plushuishouden is het aandeel alleenstaanden het grootst, bij de 30-64-jarigen vormen de meerpersoonshuishoudens het grootste aandeel.



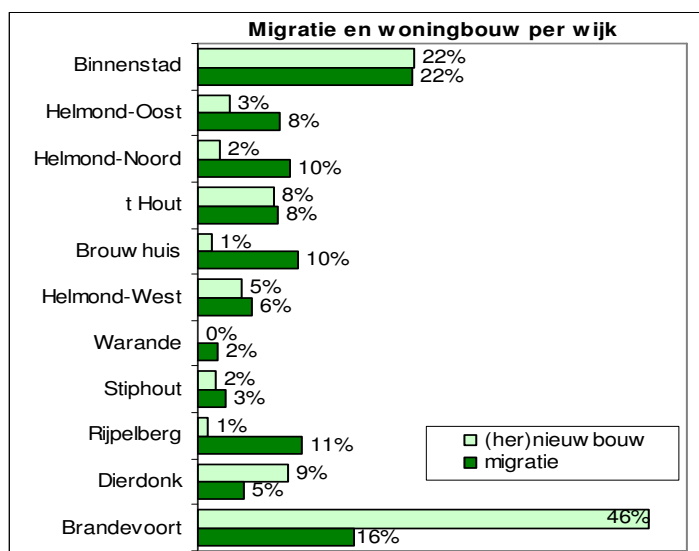
4.3. Huidige woonmilieu/huidige wijk

Bijna de helft van de migrantenhuishoudens woont nu in de groenstedelijke wijken ('t Hout, Brouwhuis, Rijpelberg, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort).



Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

Alle wijken hebben mensen van buiten gekregen, maar met name de wijken waarin uitbreiding/ vernieuwing van de woningvoorraad heeft plaatsgevonden. Brandevoort en Binnenstad, hebben relatief het grootste aandeel nieuwe inwoners gekregen, Warande en Stiphout het kleinste aandeel. Voor Brandevoort wordt hierbij dan nog opgemerkt, dat de migratiecijfers eind jaren '90 nog minimaal waren, omdat de groei van deze wijk in een later stadium, vanaf 2000, is gaan plaatsvinden. De relatie nieuwbouw-migratie blijkt ook uit de volgende grafiek, waarin het aandeel van de woningbouw per wijk van de afgelopen 10 jaren is gekoppeld aan de migratie per wijk.



Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

4.3.1. Verhuizing naar huishoudensituatie en wijk

In de volgende tabel is een overzicht gepresenteerd van de huishoudens naar leeftijd en de wijk waar ze naar toe zijn gegaan.

Huidige huishoudensituatie van degenen die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond zijn verhuisd

	Binnen stad	H-Oost	H- Noord	t Hout	Brouwh uis	H-West	Waran de	Stiphou t	Rijpelb erg	Dierdo nk	Bran- devoort	Totaal
<30 jaar:												
1-persoonshh.	20%	17%	10%	8%	12%	13%	6%	3%	14%	4%	4%	12%
2-persoonshh zonder kinderen	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	0%	2%	1%	1%	1%
Huishouden+kinderen	5%	4%	4%	5%	6%	7%	2%	1%	5%	1%	2%	4%
30-64 jaar:												
1-persoonshh.	28%	19%	17%	22%	24%	27%	16%	13%	28%	16%	17%	22%
2-persoonshh zonder kinderen	5%	5%	6%	12%	10%	8%	9%	16%	11%	16%	15%	9%
Huishouden+kinderen	15%	14%	25%	39%	31%	25%	34%	46%	32%	54%	56%	32%
65 jaar en ouder:												
1-persoonshh.	16%	23%	21%	6%	10%	12%	12%	9%	4%	1%	1%	11%
2-persoonshh zonder kinderen	8%	15%	14%	6%	5%	5%	19%	11%	4%	6%	4%	8%
Huishouden+kinderen	1%	2%	2%	0%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	0%	1%
Totaal, in %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal huishoudens	2230	850	970	830	1030	560	220	290	1080	480	1620	10150

Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

	= Percentage ligt 5% of meer beneden het stedelijk gemiddelde
	= Percentage ligt 5% of meer boven het stedelijk gemiddelde

Daaruit komt naar voren:

- In de Binnenstad en Helmond-Oost zijn relatief meer alleenstaanden komen te wonen en relatief minder gezinnen met kinderen.
- In Stiphout, Dierdonk en Brandevoort is het aandeel 2-persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen in de leeftijd 30-64 jaar in de groep migranten relatief groot. In deze wijken zijn relatief weinig mensen van onder de 30 jaar vanuit elders naartoe verhuisd. In Dierdonk en Brandevoort hebben zich nauwelijks oudere huishoudens gevestigd.
- In Helmond-Noord en Warande is het aandeel oudere huishoudens onder de migranten relatief groter en is het aandeel alleenstaanden in de leeftijdsgroep 30-64 wat kleiner. Rijpelberg laat precies het tegenovergestelde beeld zien.

Een verklaring voor de verschillen per wijk ligt o.a. bij de woningvoorraad per wijk. Zo is het aandeel van goedkopere koopwoningen, van kleine woningen en van huurwoningen in de wijken Stiphout, Dierdonk en Brandevoort relatief kleiner dan in de Binnenstad en Helmond-Oost. In de eerste drie genoemde wijken zijn dan ook minder jongeren naar toe verhuisd en daarentegen meer gezinnen, terwijl in de twee laatstgenoemde juist meer alleenstaanden en minder gezinnen zijn komen te wonen. Ook het voorzieningenpatroon speelt een rol. In Helmond-Noord zijn diverse voorzieningen voor ouderen gevestigd; hier zijn ook relatief wat meer ouderen naar toe verhuisd.

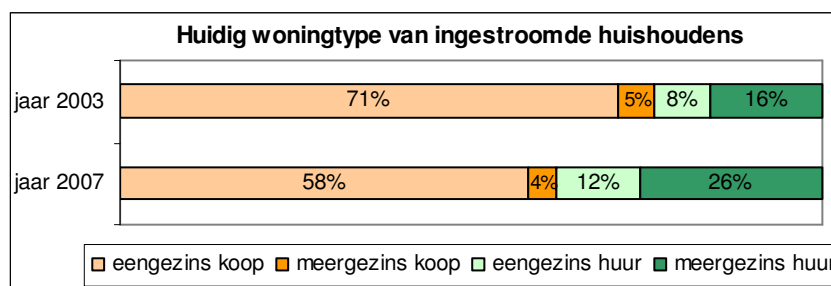
4.4. Huidige woning

4.4.1. Woningsector

Doorstromers

De huishoudens die vanuit een andere woning buiten Helmond naar hier zijn gekomen, betrokken in meerderheid eengezinswoningen.

De instromende doorstromers in de periode 1998-2002 betrokken gemiddeld vaker een koopwoning dan die uit de periode 2003-2007; deze laatste zijn gemiddeld meer in huurwoningen ingestroomd, eengezins maar vooral meergezins.



Bron: SRE-woningmarktonderzoeken

Alle migranten die in de afgelopen 10 jaren in Helmond zijn komen wonen

Van de migranten, die in de afgelopen 10 jaren in Helmond zijn komen wonen, woont nu 45% in een huurwoning en 55% in een koopwoning. Dit relaterend aan de woningvoorraad blijken de migranten naar verhouding in huur respectievelijk koop te wonen. Dit geldt ook voor de meeste wijken als hun huur-/koopwoningvoorraad wordt vergeleken met de verdeling van de migranten hierover. In Helmond-Noord en Helmond-Oost zijn in verhouding tot hun voorraad iets meer migranten in huurwoningen terechtgekomen en in Brandevoort relatief wat meer in koopwoningen.

Huidige woning en wijk (naar sector en ouderdom woning) van degenen die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond verhuisden

	Binnenstad	H-Oost	H-Noord	t Hout	Brouwhuis	H-West	Warande	Stiphout	Rijpelberg	Dierdonk	Brandevoort	Totaal
KOOP:												
tot 1949	7%	6%	1%	3%	0%	13%	10%	7%	0%	1%	0%	4%
1950-1979	3%	13%	31%	21%	1%	6%	67%	29%	0%	0%	0%	9%
1980-1989	4%	1%	0%	11%	31%	7%	7%	24%	61%	0%	0%	13%
1990-1999	6%	0%	5%	22%	22%	5%	7%	15%	7%	94%	1%	12%
2000 of later	7%	1%	1%	8%	1%	4%	0%	4%	0%	3%	87%	17%
HUUR:												
tot 1949	19%	3%	0%	1%	0%	13%	1%	1%	0%	0%	0%	5%
1950-1979	9%	52%	50%	15%	0%	28%	7%	7%	0%	0%	0%	14%
1980-1989	21%	3%	4%	11%	30%	13%	0%	2%	30%	0%	0%	13%
1990-1999	11%	15%	5%	7%	13%	9%	0%	5%	0%	1%	0%	7%
2000 of later	13%	6%	2%	1%	0%	3%	0%	5%	2%	0%	11%	6%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Bevolking- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

 = Percentage ligt 5% of meer beneden het stedelijk gemiddelde

 = Percentage ligt 5% of meer boven het stedelijk gemiddelde
Marktwaaarde koopwoningenDoorstromers

Bijna de helft van de doorstromers die in de afgelopen 10 jaren in Helmond zijn komen wonen, is in een woning met een marktwaaarde boven de 320.000 euro terechtgekomen.

De prijsindex relaterend aan de waarde van de woningen blijken doorstromers in de periode 1998-2002 in overwegend vergelijkbare koopwoningen terechtgekomen te zijn als de doorstromers in de periode 2003-2007.

Marktwaaarde huidige koopwoning

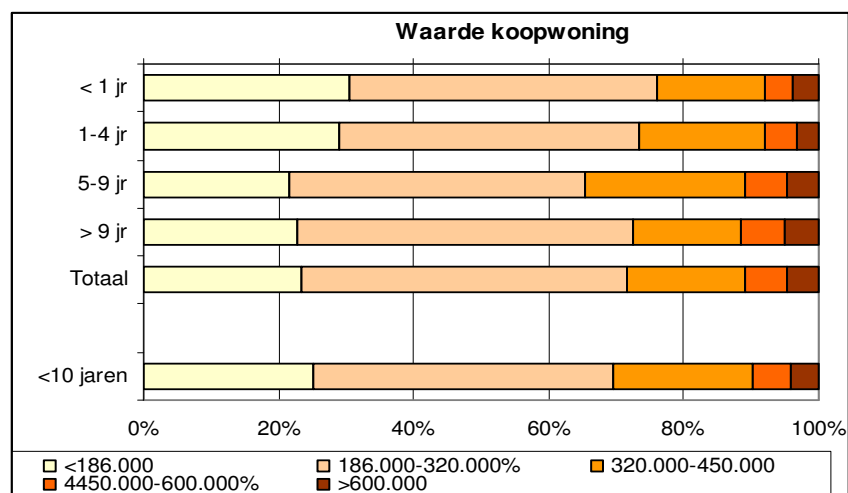
Indeling 2003	In %	Indeling 2007	In %
<180.000	12	<186.0000	15
180.000-310.000	46	186.000-320.000	37
>310.000	42	>320.000	48
Totaal	100%	Totaal	100%
Gemiddelde waarde	308.087		333.483

Bron: SRE-woningmarktonderzoek

Alle migranten die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond zijn verhuisd

Van de migranten die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond zijn verhuisd en een koopwoning hebben betrokken, blijkt een vierde deel nu een goedkope woning beneden € 186.000 te hebben, 44% een woning met een marktwaaarde tussen € 286.000 en € 320.000, 21% een woning tussen de € 320.000 en € 450.000,- en 10% heeft nu een duurdere woning.

Migranten die 5-10 jaren geleden naar Helmond zijn verhuisd en nu in een koopwoning wonen, hebben gemiddeld duurdere woningen dan degenen die hier een kortere periode wonen. De verklaring is tweeledig. De eerste ligt bij de prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Degenen die 5-10 jaar geleden een woning kochten, hebben door de trendmatige stijging op de koopmarkt nu een duurdere woning. Tweede verklaring vormt het gegeven, dat in de periode 2003-2007 het aandeel van de nieuwbouw in de Binnenstad (met gemiddeld goedkopere woningen) relatief groter was dan in de periode 1998-2002, een verschil van 23% t.o.v. 10% in de periode daarvoor.



Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008.

In de grafiek zijn NIET degenen die in deze periode opnieuw binnen Helmond zijn verhuisd, meegenomen

De feitelijke migranten betrokken gemiddeld goedkopere koopwoningen dan de instromende huishoudens uit het woningmarktonderzoek. De verklaring ligt bij de starters; deze groep zit wél in de totale groep migranten en niet in het woningmarktonderzoek. Zij vormen gemiddeld vaker een eenpersoonshuishouden met 1 inkomen en een deel van hen is vanwege hun economische positie (nog aan het begin van werk- en wooncarrière) aangewezen op de goedkopere sector.

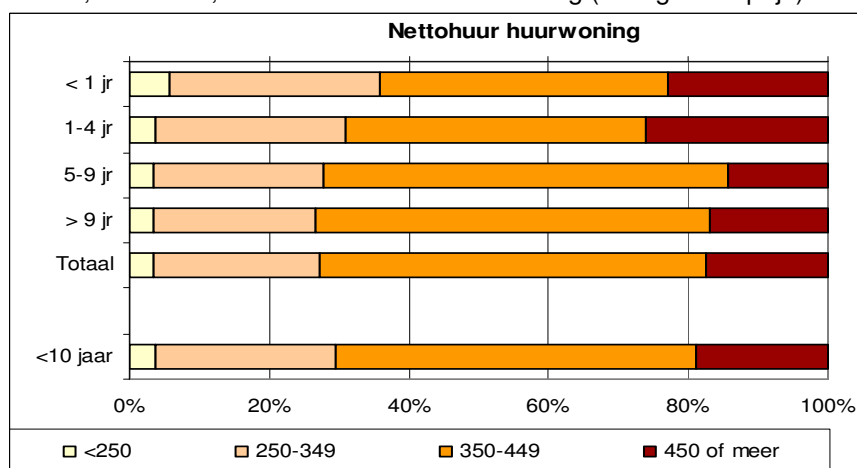
Huurprijzen

Doorstromers

Huishoudens die in de periode 1998-2007 naar Helmond verhuisden, kwamen in gemiddeld duurdere huurwoningen terecht dan huishoudens die binnen Helmond verhuisden.

Alle naar Helmond verhuisden van de afgelopen 10 jaren

Van de migranten van de afgelopen 10 jaren die nu in een huurwoning wonen, heeft 30% een goedkopere huurwoning met een nettohuur beneden € 350,- ruim de helft een huurwoning met een nettohuur tussen € 350,- en € 449,- en 19% een duurdere woning (huidige huurprijs).



Bron: Bevolking- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

De migranten wonen gemiddeld in goedkopere huurwoningen in vergelijking met alle Helmondse inwoners in huurwoningen. Het gegeven, dat een relatief groter deel van hen alleenstaand is (per definitie 1 inkomen) en een relatief groter deel van de migranten in appartementen is komen wonen, speelt hierin een rol.

Degenen die in de afgelopen 5 jaren naar Helmond kwamen, hebben gemiddeld goedkopere huurwoningen betrokken dan degenen die in de vijf jaren daarvoor vanuit elders een huurwoning in Helmond betrokken.

4.4.2. Woningtype

Bijna 30% van de migranten woont nu in een appartement en 71% in een eengezinswoning. In de wijken Binnenstad, Helmond-Oost, Helmond-Noord en Helmond-West is een groter aandeel van de migranten in meergezinswoningen terecht gekomen dan in de overige wijken. Dit hangt deels samen met de samenstelling van de woningvoorraad in deze wijken. Maar dit is niet de enige reden. Verhoudingsgewijs is in deze wijken het procentuele aandeel migranten in meergezinswoningen hoger dan het aandeel meergezinswoningen in de woningvoorraad. En dit laatste geldt ook voor de wijken Warande, Stiphout en Rijpelberg.

Verhuisde migranten naar huidige wijk en huidig woningtype

	Binnenstad	H-Oost	H-Noord	t Hout	Brouwhuis	H-West	Warande	Stiphout	Rijpelberg	Dierdonk	Brandvoort	Totaal
Eengezins:												
tot 1949	23%	8%	1%	4%	0%	25%	11%	8%	0%	1%	0%	8%
1950-1979	5%	32%	59%	30%	1%	20%	61%	35%	0%	0%	0%	15%
1980-1989	5%	1%	2%	19%	51%	7%	7%	27%	74%	0%	0%	17%
1990-1999	2%	4%	6%	27%	30%	5%	5%	15%	7%	96%	1%	13%
2000 of later	6%	1%	0%	8%	1%	4%	1%	4%	0%	3%	88%	17%
Meergezins:												
tot 1949	3%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
1950-1979	8%	33%	22%	6%	0%	13%	13%	1%	0%	0%	0%	8%
1980-1989	20%	3%	2%	3%	10%	13%	0%	0%	16%	0%	0%	8%
1990-1999	15%	11%	4%	1%	6%	9%	2%	5%	1%	0%	0%	6%
2000 of later	13%	6%	3%	2%	0%	3%	0%	5%	2%	0%	10%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond, peildatum 1-1-2008

	= Percentage ligt 5% of meer beneden het stedelijk gemiddelde
	= Percentage ligt 5% of meer boven het stedelijk gemiddelde

4.4.3. Nieuwbouw versus bestaande bouw

Doorstromers

Van de doorstromers die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond zijn verhuisd is 40-50% in een relatief nieuwe woning – 5 jaar of jonger – terechtgekomen, in de periode 1998-2002 55% en in de periode 2003-2007 40%.

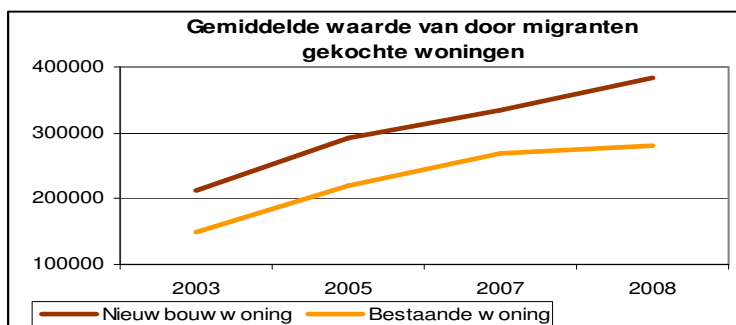
Verder blijkt, dat de doorstromers uit de periode 2003-2007 relatief wat minder in koopwoningen zijn getrokken dan de doorstromers in de 5-jarige periode daarvoor.

Alle migranten die in de afgelopen 10 jaren naar Helmond zijn verhuisd

Als het bouwjaar van de woningen van de woningvoorraad wordt gerelateerd aan de dat van de migranten, dan blijkt, dat migranten verhoudingsgewijs wat meer in nieuwere woningen terecht komen; ca. 10%-15% trekt in een nieuwbouwwoning.

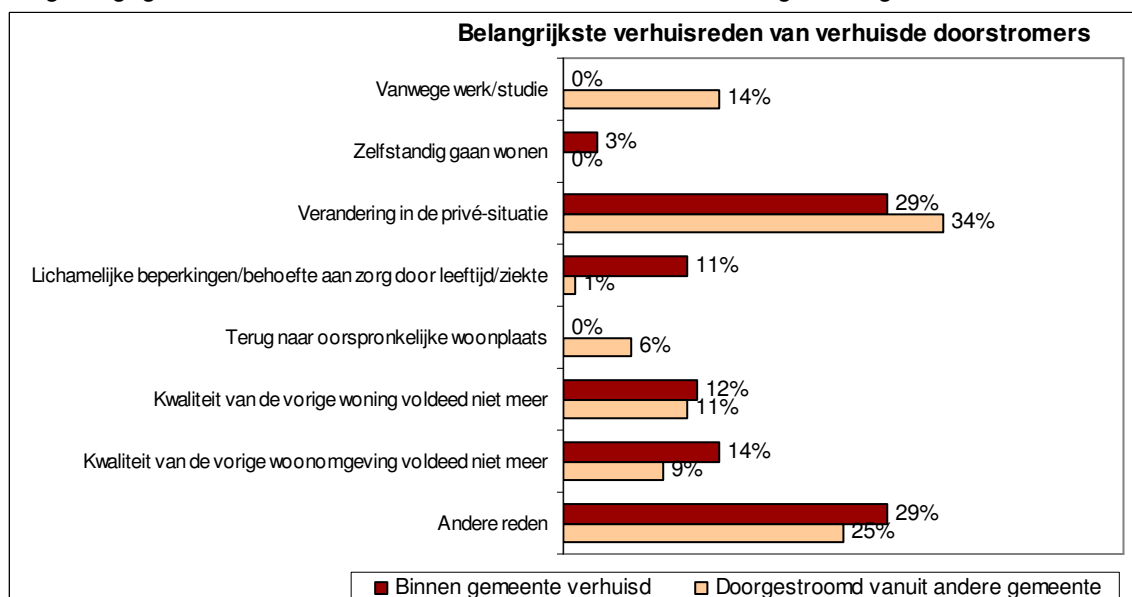
Koopprijs nieuwbouw versus koopprijs bestaande woningen

Migranten die naar Helmond komen en een nieuwbouwwoning kopen, zijn daarvoor gemiddeld meer kwijt dan migranten die iets in de bestaande voorraad kopen; niet geheel onlogisch, want de voorraad heeft een groter aandeel goedkope woningen dan in de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Onderstaande grafiek laat het beeld zien van de afgelopen vijf jaren.



4.5. Verhuisredenen

De informatie hiervoor komt uit het regionale woningmarktonderzoek 2007. Het onderzoek van 2003 bevat geen gegevens over verhuisredenen, evenmin als de bevolking-/woningcartotheek.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2007

De grafiek laat zien, dat verhuisde doorstromers een grote verscheidenheid aan redenen hebben opgegeven; er is niet zoiets als één overheersend argument.

De twee meest genoemde redenen waarom men verhuist, zijn 'verandering in de privésituatie' en 'andere/overige redenen'. Van deze laatste categorie is verder niet bekend wat de reden is.

Verder blijken er wel verschillen te bestaan de binnenvverhuizers en de doorstromers van elders. Bij de binnenvverhuizers heeft ook 11% genoemd 'lichamelijke beperkingen/behoefte aan zorg door leeftijd/ziekte'. Deze categorie komt bij de migranten van elders niet voor.

Bij degenen die van buiten zijn gekomen, gaf 14% als belangrijkste reden op 'vanwege werk/studie' en 6% 'terug naar oorspronkelijke woonplaats'. Deze laatste categorie huishouden heeft dus tijdelijk buiten Helmond gewoond, maar wilde kennelijk weer terug naar hun roots.

Kenmerken van degenen die naar Helmond zijn verhuist omdat hun vorige woning en/of woonomgeving niet meer voldeed

Bij beide groepen is een deel verhuisd, omdat de kwaliteit van de vorige woning of vorige woonomgeving niet meer voldeed. Een vijfde van de huishoudens die naar Helmond zijn verhuisd, gaf dit als belangrijkste verhuisreden op.

In het kader van een onderzoek naar push- en pullfactoren met het doel om 'buitenstaanders' te trekken, is het van belang te weten welke woningen en woonomgevingen voor mensen redenen zijn om daaruit weg te trekken. De kans dat de categorie huishoudens die om privéredenen of heimwee naar de oorspronkelijke woonplaats gaat verhuizen, in Helmond blijft, is vrij klein. Zij hebben immers andere redenen om te vertrekken, ongeacht de kwaliteit van de woning of de buurt waarin zij wonen. Het gaat hier om relatief kleine aantallen respondenten in het onderzoek. Daarom wordt hier een globaal beeld gegeven.

Verhuisd omdat vorige woning niet meer voldeed

Kwaliteit woning

Mensen die naar Helmond kwamen, omdat de woning in hun vorige woongemeente niet meer voldeed, betrokken voor ca. tweederde een koopwoning en voor ca. een derde een huurwoning; in hun vorige situatie woonde een groter deel van hen nog in een huurwoning, (ruim de helft).

De groep doorstromers woont nu gemiddeld wat meer in eengezinswoningen dan voor hun verhuizing. Dit zou een reden geweest kunnen zijn om te verhuizen.

In vergelijking met alle naar Helmond verhuisde doorstromers, betrokken zij gemiddeld voor een groter deel een koopwoning en minder een huurwoning. Ook verhuisde deze groep gemiddeld meer naar eengezinswoningen en minder naar meergezinswoningen.

Aan woonwensen voldaan

Aan de verhuisde doorstromers is de vraag voorgelegd of aan hun woonwensen is voldaan. De groep die als argument heeft opgegeven naar Helmond te zijn verhuisd omdat de vorige woning niet meer voldeed, blijkt voor ca. drie vierde deel tevreden te zijn: al hun wensen zijn vervuld; een vierde deel heeft of op de prijs ingeleverd, of op de locatie en of op de kwaliteit van de woning.

Verhuisplannen

Ruim een derde deel van deze groep (die naar Helmond kwam omdat de vorige woning niet meer voldeed) heeft toch weer plannen om binnen 5 jaar te verhuizen. De redenen hebben o.a. te maken met verandering van de privésituatie, terug willen naar oorspronkelijke woonplaats, onvoldoende kwaliteit van huidige woning of woonomgeving. De helft van hen zoekt in Helmond een andere woning, ca. een derde wil naar een andere gemeente en de overigen weten het nog niet.

Verhuisd omdat vorige woonomgeving niet meer voldeed

Vorige woonlocatie

Degenen die verhuisden omdat hun vorige woonomgeving niet meer voldeed, komen nagenoeg allemaal uit andere SRE-gemeenten; ca. 30% van hen komt uit Eindhoven en de overigen verdeeld over de andere gemeenten.

Huidige woonomgeving

De groep die naar Helmond is verhuisd, omdat hun vorige woonomgeving niet meer voldeed, hebben zich verdeeld over alle wijken, maar het gros (drie vierde) ging naar een van de wijken Binnenstad, Brouwhuis, Dierdonk of Brandevoort.

Aan woonwensen voldaan

Aan de verhuisde doorstromers is de vraag voorgelegd of aan hun woonwensen is voldaan. De groep die als argument heeft opgegeven naar Helmond te zijn verhuisd omdat de vorige woonomgeving niet meer voldeed, blijkt voor ca. drie vierde deel tevreden te zijn: al hun wensen zijn vervuld; ca. een vijfde deel heeft op de prijs ingeleverd; de overige op de locatie (gemeente) of op de kwaliteit van de woning. Geen enkele migrant gaf aan liever in een andere buurt te hebben willen gaan wonen; aan de eerste keus wijk/woonmilieu is dus wel voldaan.

Verhuisplannen

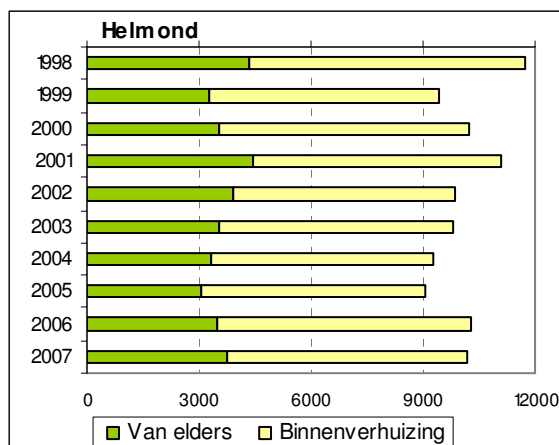
Ca. een vierde heeft plannen om binnen 5 jaar weer te verhuizen. De redenen hiervoor zijn divers. Wel willen de meesten van deze groep binnen Helmond blijven wonen en zoeken daar naar een andere woning.

4.6. Verhuisbewegingen naar en binnen Helmond

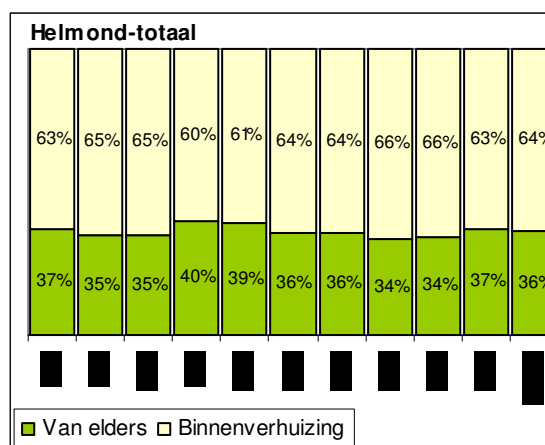
Naast de migratie vinden er ook verhuisbewegingen binnen Helmond plaats, van personen/ huishoudens die van de ene wijk naar een andere gaan of binnen de eigen wijk een (andere) woning betrekken. Inzicht in het proces van de binnenstedelijke verhuisbewegingen geeft inzicht in de

dynamiek van de lokale woningmarkt. De relatie met de migratiecijfers laat daarbij zien waar deze dynamiek het meest door wordt beïnvloed, door lokale of door (inter)regionale verhuisbewegingen. In de afgelopen 10 jaren zijn ruim 100.000 personen in een woning getrokken. Bijna 37.000 kwamen van elders en ruim 64.000 mensen verhuisden van de ene Helmondse woning naar een andere. De onderstaande grafieken laten met de jaarlijkse lichte schommelingen toch een vrij constant beeld zien: ca. tweederde deel van de verhuisbewegingen zijn lokale verhuisbewegingen en vinden tussen wijken of binnen wijken plaats; een derde is een verhuizing van buitenaf. In de jaren met een relatief hoger aantal verhuisbewegingen blijkt ook het relatieve aandeel van de migratie (vestiging van elders) wat hoger te zijn.

Verhuisbewegingen, absolute aantallen

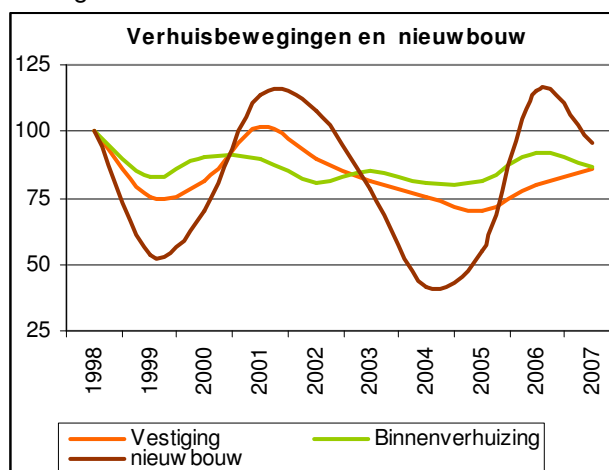


in %



Bron: Bevolking- en woningcartotheek gemeente Helmond

Al eerder bleek er een relatie tussen migratie en nieuwbouw. Deze blijkt ook te bestaan tussen het aantal lokale verhuisbewegingen en vermeerdering van de woningvoorraad. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de vestigingen (zowel binnen als van buiten Helmond) gekoppeld aan de nieuwbouwcijfers (geïndexeerde cijfers). Het beeld geeft wel een verschil in fluctuatie, maar de lijnen geven wel dezelfde golfbeweging weer. Vermeerdering van de woningvoorraad leidt tot een verhoging van beide verhuisbewegingsprocessen, maar de invloed op migratie is groter.



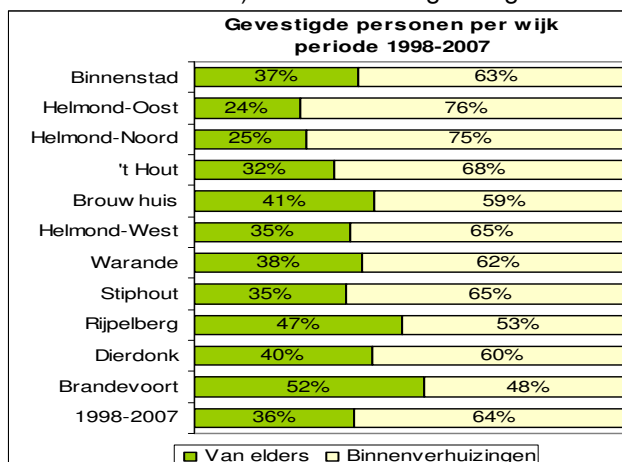
Bron: Bevolking- en woningcartotheek gemeente Helmond

Verhuisbewegingen naar wijk

Zoals eerder aangegeven heeft de Binnenstad het hoogste aantal migranten binnengekregen. Deze wijk heeft dan ook van alle wijken het grootste aandeel woningen en de (her)nieuwbouw heeft voor een groot deel ook in deze wijk plaatsgevonden. Deze wijk heeft vergelijkbaar met het gemiddelde van Helmond-totaal voor ruim een derde mensen van elders aangetrokken en voor bijna tweederde Helmonders uit de eigen wijk of andere wijken.

In de oudere wijken Helmond-Oost en Helmond-Noord betroffen de vestigingen verhoudingsgewijs minder migranten van buiten en meer personen uit Helmond zelf.

De nieuwere wijken Brouwhuis, Rijpelberg en Dierdonk trokken relatief meer migranten aan en in Brandevoort zijn er in ongeveer gelijke mate personen van elders en van buiten naar de wijk gekomen. Een van de volkshuisvestingsdoelstellingen bij de ontwikkeling van Brandevoort (bouwen voor zowel Helmonders als niet-Helmonders) kan tot nu toe geslaagd worden genoemd.



Bron: Bevolkings- en woningcartotheek gemeente Helmond

Verhuisbewegingen naar nieuwbouw versus bestaande bouw

De meeste migranten verhuizen als ze in Helmond komen wonen, naar een woning uit de periode 1951-2000. Dit mag niet verwonderlijk heten, omdat de meeste woningen in de woningvoorraad ook uit die periode stammen.

Als het bouwjaar van de woningen van de voorraad wordt gerelateerd aan de ouderdom van de woningen die migranten bij verhuizing naar Helmond betrekken, dan blijkt dat zij verhoudingsgewijs wat meer in nieuwere woningen terecht komen. Hun instroom betreft voor ca. 10-15% nieuwbouwwoningen. Dit blijkt uit onderstaande cijfers. Hier is de relatie gelegd tussen de verdeling van de woningvoorraad naar bouwjaar van de woningen en de ouderdom van de woningen die migranten hebben betrokken. Als men hier is komen wonen in een woning uit hetzelfde jaar, mag ervan uitgegaan worden, dat men in een nieuwbouwwoning is gekomen. Dan zijn er ook nog woningen die eind van het jaar daarvoor opgeleverd zijn en waar men begin van het daaropvolgend jaar is ingetrokken.

Bouwjaar van de woning die migranten die in de jaren 2004 t/m 2008 naar Helmond verhuisden, betrokken en ouderdom woningvoorraad in het betreffende jaar

	2004		2005		2006		2007		2008	
	Ouderdom woningen die migranten betrokken	Ouderdom woningvoorraad	Ouderdom woningen die migranten betrokken	Ouderdom woningvoorraad	Ouderdom woningen die migranten betrokken	Ouderdom woningvoorraad	Ouderdom woningen die migranten betrokken	Ouderdom woningvoorraad	Ouderdom woningen die migranten betrokken	Ouderdom woningvoorraad
tot aan 1950	11%	11%	12%	11%	12%	11%	13%	11%	13%	10%
1951-2000	68%	83%	69%	82%	62%	80%	60%	79%	62%	78%
2001	2%	2%	4%	2%	4%	2%	3%	2%	3%	2%
2002	2%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	3%	2%
2003	7%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2004	10%	1%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%
2005			9%	0%	5%	1%	1%	1%	1%	1%
2006					12%	2%	7%	2%	2%	2%
2007							12%	1%	6%	2%
2008									9%	1%

	100%	100%	100%	101%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Dit beeld van de migranten die relatief wat meer in nieuwere woningen terechtkomen, komt ook weer naar voren in de vergelijking van migranten en binnenverhuizers in onderstaande tabel. Gemiddeld vestigden migranten zich meer in jongere koopwoningen dan de binnenverhuizers. Dit beeld gaat niet op voor de verhuizers naar huurwoningen. Er is hier nauwelijks verschil tussen migranten of binnenverhuizers die naar een huurwoning verhuisden wat betreft nieuwere of oudere woning. In de periode 1998-2002 kwamen zowel de migranten als de binnenverhuizers relatief vaker in een nieuwbouw of nieuwere koopwoning van minder dan 6 jaar oud dan degenen die in de periode 2003-2007 verhuisden; bij de huurwoningen is het net omgekeerd.

Ouderdom van de woning van de verhuisden naar en binnen in de periode 1998-2007

	Verhuisd 1998-2003		Verhuisd 2003-2007		Totaal	
	Binnen Helmond verhuisd	Van elders gekomen	Binnen Helmond verhuisd	Van elders gekomen	Binnen Helmond verhuisd	Van elders gekomen
Koop > 5 jaar	76%	66%	82%	81%	79%	74%
Koopwoning ≤5 jaar	24%	34%	18%	19%	21%	26%
Huur >5 jaar	91%	91%	85%	85%	88%	89%
Huurwoning ≤ 5 jaar	9%	8%	15%	15%	12%	11%
Totaal woning > 5 jaar	84%	79%	84%	83%	84%	81%
Totaal woning ≤5 jaar	16%	21%	16%	17%	16%	19%

Bron: bevolking-/woningcartotheek gemeente Helmond 2004 en 2008

Koopprijzen

De migranten die een nieuwbouwwoning hebben gekocht, hebben koopwoningen betrokken met een gemiddeld lagere waarde dan de binnenverhuizers die een nieuwbouwkooptwoning kochten.

Alleen het jaar 2007 wijkt af. Toen bestond een relatief wat groter deel van de gekochte nieuwbouw door de binnenverhuizers uit relatief wat goedkopere woningen in Helmond-Noord.

De verklaring voor de gemiddeld duurdere nieuwbouwkooptwoningen van binnenverhuizers ligt bij de samenstelling van de groep verhuizenden: in de groep migranten blijkt het aandeel alleenstaanden relatief groter dan bij de binnenverhuizers. Dit betekent dan ook, dat het aandeel van huishoudens met 1 inkomen onder de migranten relatief groter is. Bovendien is een deel van deze groep nog jong (<30 jaar); dit zijn wellicht de starters op de koopmarkt. Zij kopen doorgaans goedkopere woningen dan anderhalf- of tweeverdieners die een tweede of volgende stap op hun woonladder zetten.

Gemiddelde waarde van nieuwbouwkooptwoningen die door migranten//binnenverhuizers zijn gekocht in het jaar van verhuizing

	Migranten	Binnenverhuizers
2003	212740	218086
2005	291310	411796
2007	335360	323232
2008	384267	400587

Bijlage 5

Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad 2009

Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad in 2009

Gooitske Marsman (Onderzoek en Statistiek – gemeente Helmond)

I.S.M.: werkgroep kernvoorraad-doelgroep (S&B. B&W.Wo (gemeente Helmond) & vertegenwoordigers van de Helmondse corporaties)

1. Inleiding

In de op 8 juli 2004 gesloten prestatieafspraken tussen de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties is een definitie van de kernvoorraad opgenomen en is de omvang van de kernvoorraad bepaald op 14.000 woningen. Voorts is afgesproken dat de corporaties jaarlijks de omvang en de benodigde kwaliteiten van de kernvoorraad inventariseren. Bovendien is afgesproken dat partijen gezamenlijk jaarlijks de gewenste omvang van de kernvoorraad in relatie tot de gewenste omvang van de doelgroepen van beleid vaststellen. In juli 2006 is voor de eerste maal in beeld gebracht hoe de kernvoorraad en de doelgroep zich verhouden. Anno 2009 dienen de cijfers, conform het convenant, wederom geactualiseerd te worden om een vinger aan de pols te houden bij de ontwikkeling van de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de doelgroep. Daarbij worden ook de ontwikkelingen sinds 2005 in beeld gebracht.

2. Conclusies

De doelgroep is tussen 2002 en 2006 toegenomen. De inschatting ten aanzien van 2009 is dat de omvang van de doelgroep ten opzichte van 2006 groter is. Met de raming van 15.100 huishoudens zijn we een stuk pessimistischer dan in 2008. Dit komt enerzijds doordat de feitelijke gegevens voor 2006 laten zien dat de groei van het aantal huishoudens dat tot de doelgroep behoort zich door zet. Anderzijds zijn we ondertussen in een minder positief economisch tij gekomen.

In de woningvoorraad en de prijsopbouw daarvan is het afgelopen jaar niet veel veranderd. Dit heeft ertoe geleid dat de sociale voorraad in Helmond afgelopen jaar met 100 woningen teruggelopen. Het aantal woningen dat tot de kernvoorraad (huur tot de aftoppingsgrens huurtoeslag) gerekend kan worden is vrijwel gelijk gebleven.

De afspraken die in het huidige convenant tussen gemeente en corporaties gemaakt zijn ten aanzien van de omvang van de huur/kernvoorraad worden gerealiseerd.

De hierboven geschetste ontwikkelingen roepen de vraag op in hoeverre de afspraken rondom omvang van de kernvoorraad ter discussie moeten komen te staan. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden op ontwikkelingen op korte en (middel)lange termijn.

Op korte termijn zal de passendheid van de omvang van de kernvoorraad bij de omvang van de doelgroep door de crisis onder druk komen te staan. De omvang van de doelgroep groeit. De omvang van de kernvoorraad blijft redelijk stabiel, alhoewel wel gezegd moet worden dat vooral goedkoopste voorraad (tot kwaliteitskortingsgrens) afneemt en de prijzen dicht(er) tegen de grens van de kernvoorraad komt te liggen. Dit roept de vraag op of de prestatieafspraken moeten worden gezien.

Kijkend naar de verwachte ontwikkelingen op (middel)lange termijn en waarbij er vanuit gegaan wordt dat er na de economische crisis weer betere tijden komen, vindt de werkgroep dat er op dit moment vast gehouden moet worden aan de 14.000 woningen. Daarbij zijn er wel twee punten die om extra aandacht c.q. onderzoek vragen.

Het eerste aandachtspunt hangt samen met de constatering dat met name de omvang van de goedkoopste categorie huurwoningen terugloopt. Hierdoor kunnen bepaalde doelgroepen denk bijvoorbeeld aan de jongeren het extra moeilijk op de markt krijgen. Het is gewenst om hier nader onderzoek naar te doen.

Het tweede aandachtspunt is de vraag of gezien de economische omstandigheden er tijdelijke maatregelen nodig zijn waardoor de huisvesting van de doelgroep gerealiseerd kan worden.

3. Doelgroep

Landelijk wordt de doelgroep in dit kader gedefinieerd aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. In 2005 is er voor gekozen om niet alleen naar de doelgroep te kijken maar ook naar de grenzen 1,5x inkomen doelgroep en 2x inkomen doelgroep.

De inkomensgrens huurtoeslag is afhankelijk van leeftijd en huishoudensamenstelling. Dit betekent dat de volgende groepen afhankelijk van het bruto-inkomen en samenstelling worden onderscheiden (prijspeil 2009):

		Inkomensgrenzen huurtoeslag								
		aandachtsgroep			1,5x aandachtsgroep			2x aandachtsgroep		
		2005	2008	2009	2005	2008	2009	2005	2008	2009
alleenstaand	jonger dan 65 jaar	€ 18.925	€ 20.600	€ 20.975	€ 28.390	€ 30.900	€ 31.463	€ 37.850	€ 41.200	€ 41.950
	65 jaar of ouder	€ 16.825	€ 18.525	€ 19.800	€ 25.240	€ 27.790	€ 29.700	€ 33.650	€ 37.050	€ 39.600
meerpersoons-huishouden	jonger dan 65 jaar	€ 25.375	€ 27.950	€ 28.475	€ 38.060	€ 41.930	€ 42.713	€ 50.750	€ 55.900	€ 56.950
	65 jaar of ouder	€ 21.925	€ 24.625	€ 27.075	€ 32.890	€ 36.940	€ 40.613	€ 43.850	€ 49.250	€ 54.150

In het huurbeleid worden de inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag (en in het verleden huursubsidie) aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens). Er is dus even als bij de huurprijsstijging een relatie met de inflatie. Kijken we echter naar de ontwikkelingen van de afgelopen jaren dan zien we dat de stijging van de grenzen sneller gaat dan inflatie. Dit komt omdat andere zaken bijvoorbeeld correcties voor inkomensafhankelijke regelingen vervallen en bij het vaststellen van nieuwe grenzen wordt verdisconteerd of er specifieke correcties voor bepaalde doelgroepen plaatsvinden zoals voor ouderen. Voor de 4 groepen zijn de inkomensgrenzen gemiddeld tussen de 2,7% en 5,9% per jaar toegenomen.

Op basis van het Regionaal InkomensOnderzoek (RIO – bron CBS) kunnen we voor de situatie 2002 t/m 2006 de (ontwikkeling in de) omvang van de aandachtsgroep, die huishoudens die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, bepalen. Tussen 2002 en 2006 zien we zowel landelijk als in Helmond een toename van de doelgroep. Alleen in de periode 2003-2004 was er sprake van stabilisatie. Voor Helmond neemt het aantal toe van 10.620 naar 13.780 huishoudens. Overigens is deze stijging niet alleen toe te schrijven aan de groei van het aantal inwoners van de stad. De omvang van de aandachtsgroep stijgt, zowel landelijk als in Helmond, sneller dan het aantal huishoudens.

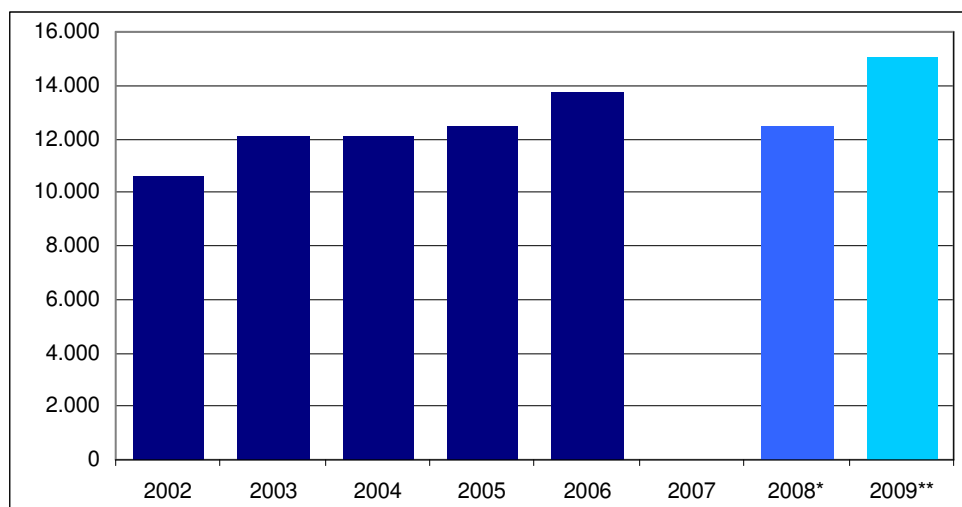
Gegevens vanuit het Regionaal InkomensOnderzoek

	ontwikkeling	totaal doelgroep
Helmond	2006 - 2005	10,3%
	2005 - 2004	3,22%
	2004 - 2003	-0,33%
	2003 - 2002	14,31%
Nederland	2005 - 2004	2,92%
	2004 - 2003	-0,03%
	2003 - 2002	9,58%

		Totaal aantal doelgroep
Helmond	2006	13.780
	2005	12.490
	2004	12.100
	2003	12.140
	2002	10.620

Om het aantal mensen dat in 2009 tot de aandachtsgroep behoort te bepalen, moeten schattingen gedaan worden op basis van de ontwikkeling in de periode 2002-2006 en de huidige economische situatie. Gezien de ontwikkelingen gaan we er vanuit dat de groei van de aandachtsgroep die in de periode 2003-2006 zichtbaar was zich heeft door gezet. Dit wil zeggen dat voor deze drie jaren de gemiddelde groei is bepaald (+4,4%) en dat deze is door getrokken voor de periode 2007-2009. Voor

de andere groepen is de omvang relatief gelijk gebleven. Daarbij hebben wel rekening gehouden met de groei van het aantal huishoudens in Helmond. In grafiekvorm ziet dit er als volgt uit:



* raming 2008; **raming 2009

Deze aannames leiden er toe dat we er voor 2009 vanuit gaan dat de omvang van de doelgroep 15.100 huishoudens bedraagt. Deze prognose is minder positief dan vorig jaar, maar toen gingen we er vanuit dat de doelgroep – onder een nog positief ontwikkelende Helmondse economie – in aantal zou dalen na 2005. Anno 2009 weten we enerzijds dat de inkomensgrenzen van de doelgroep sneller dan verwacht stijgen (2 tot 3x inflatie, zie hierboven) en anderzijds dat we in Nederland sinds eind 2008 in een recessie verkeren met stijgende werkloos e.d. Gezien de recessie zijn we van mening dat het groeiende aantal deels van tijdelijk aard zal zijn en bij aantrekkende economische ontwikkelingen dit omlaag zou gaan. Daarnaast spelen de Haagse ontwikkelingen rondom de hoogte van de inkomensgrenzen daarbij natuurlijk wel een rol.

Geschatte omvang aandachtsgroep in 2009

aandachtsgroep		tot 1,5x aandachtsgroep	1,5x tot 2x aandachtsgroep	meer dan 2x aandachtsgroep	totale bevolking
alleenstaand	jonger dan 65 jaar	3.300	2.100	1.400	8.800
	65 jaar of ouder	3.000	300	200	3.700
meerpersoons- huishouden	jonger dan 65 jaar	6.800	5.600	3.800	21.600
	65 jaar of ouder	2.000	700	500	3.800
totaal		15.100	8.700	5.900	38.000

Doorrekening naar peildatum: 1-1-2009; door afronding kunnen optellingen met 100 afwijken

Bron: RIO 2005, GBA – Helmond – bewerkingen O&S; afronding Helmond 100-tal; Een particulier huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien (incl. inwonend en in niet-woningen zoals bedrijfswoningen of woonwagens).

Vier op de tien Helmondse huishoudens behoort tot de aandachtsgroep. Het aandeel dat in Helmond tot de doelgroep hoort, ligt boven het landelijk gemiddelde. In Helmond wonen er vergeleken met het landelijk gemiddelde wat minder eenpersoonshuishoudens. Dit kan verklaard worden door de leeftijdsopbouw van de Helmondse bevolking. De huishoudens van 65 jaar en ouder komen relatief minder vaak voor. De kans dat een eenpersoonshuishouden tot de aandachtsgroep behoort is echter wel hoger dan landelijk gemiddeld, maar zij hebben niet vaker huurtoeslag. Voor gezinnen is deze kans vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. De kans dat een huishouden van 65 jaar en ouder in Helmond gerekend kan worden tot de aandachtsgroep is hoger dan landelijk gemiddeld.

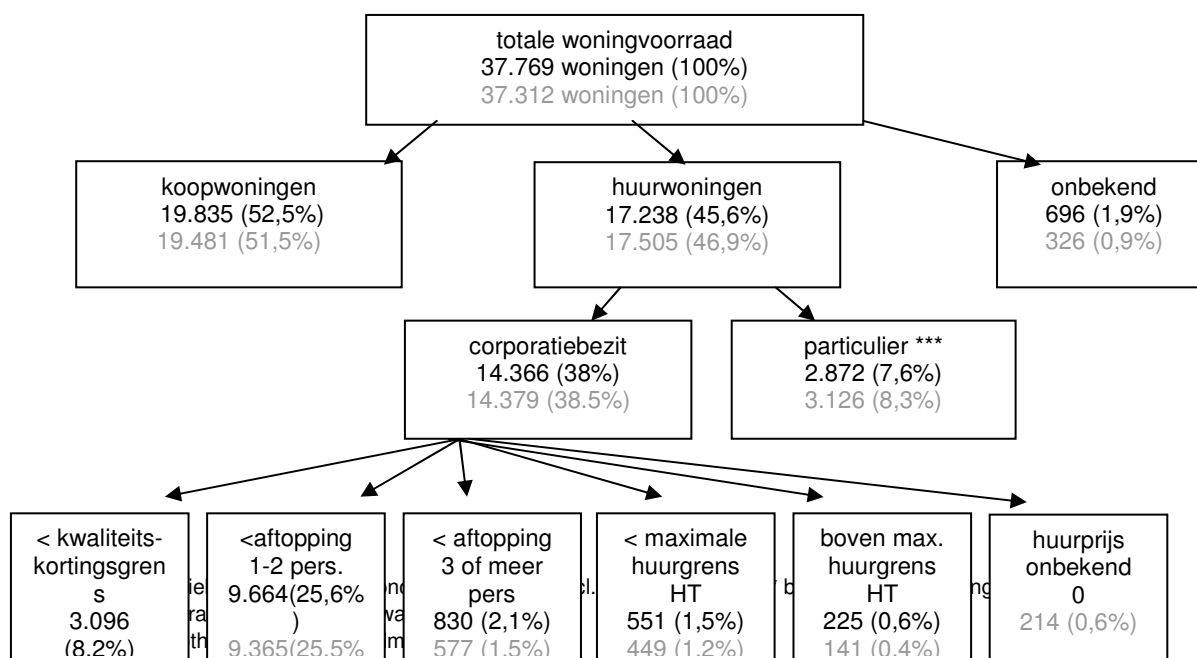
4. Woningvoorraad

Totale voorraad

Voor de definiëring van kernvoorraad kunnen verschillende huurprijsgrenzen worden gehanteerd. Meestal wordt aansluiting gezocht bij een van de prijsgrenzen uit de huurtoeslag. Deze prijsgrenzen luiden:

	1-7-2005	1-7-2006	1-7-2007	1-7-2008	1-7-2009
kwaliteitskortingsgrens	€ 331,78	€ 339,08	€ 343,49	€ 348,99	€ 357,37
aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	€ 474,88	€ 485,33	€ 491,64	€ 499,51	€ 511,50
aftoppingsgrens voor 3- en meer persoonshuishoudens	€ 508,92	€ 520,12	€ 526,89	€ 535,33	€ 548,18
maximale huurgrens huurtoeslag	€ 604,72	€ 615,01	€ 621,78	€ 631,73	€ 647,53

Op basis van de woningcartotheek (bron: Gemeente Helmond) kan de woningvoorraad worden gekenschetst. De huurgrenzen worden gebaseerd op de subsidiabele huur. Grijs zijn de aantallen en percentages peildatum 1-7-2008 en zwart 1-7-2009.



Bezit van de corporaties

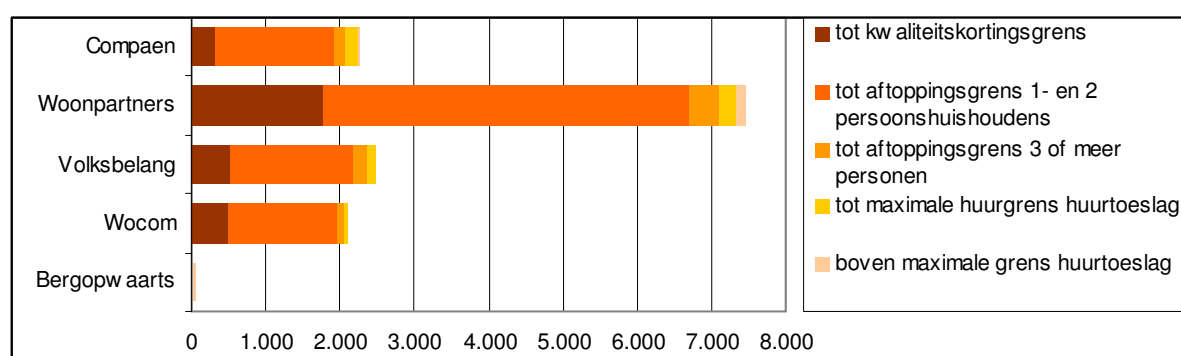
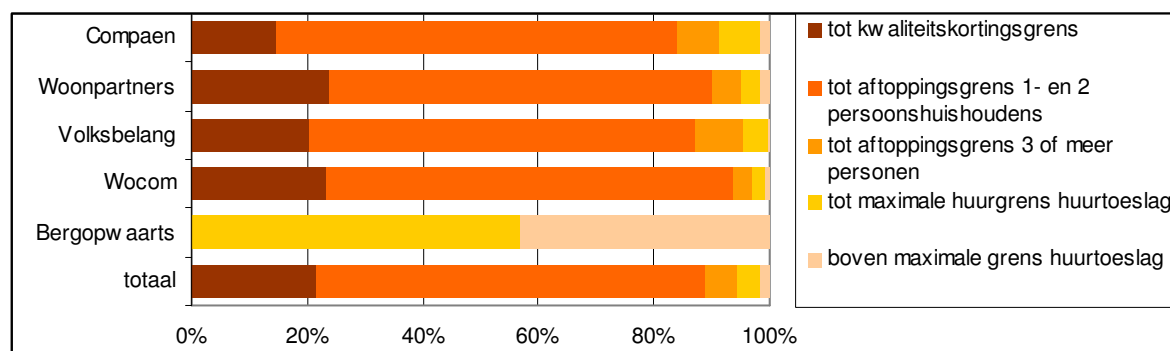
De verschillen in de opbouw van de huurvoorraad (woningen in bezit van de corporaties) tussen 2005 en 2009 zien er als volgt uit:

	prijspeil 1-7-2005	prijspeil 1-7-2007	prijspeil 1-7-2009	verschil 2009 - 2005	% groei/krimp 2009 t.o.v. 2005	verschil 2009 - 2007
tot kwaliteitskortingsgrens	3.974	3.666	3.096	-878	-22%	-570
tot aftoppingsgrens 1-2 personen	9.337	9.365	9.664	327	4%	299
tot aftoppingsgrens 3 of meer personen	312	544	830	518	166%	286
tot maximale huurgrens huurtoeslag	246	449	551	305	124%	102
boven max. huurgrens huurtoeslag	77	141	225	148	192%	84
onbekend	11	214	0	-11	-100%	-214
totaal	13.857	14.379	14.366	509	4%	-13

Het aantal woningen in bezit van corporaties is ten opzichte van 2005 met 509 toegenomen. Vergeleken met 2007 ligt het aantal vrijwel gelijk. Alleen het aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitsskortingsgrens loopt nog steeds terug. Ten opzichte van 2005 zijn er een kleine 900

woningen minder in deze prijscategorie. Percentueel lijkt de stijging van het aantal woningen met een huurprijs boven de maximale huurgrens huurtoeslag groot, in aantal valt dit nog mee.

Per corporatie verschilt de opbouw in het bezit iets, maar de verschillen zijn niet groot. Alleen Bergopwaarts springt er als nieuwe corporatie in Helmond uit. Zij bezitten 51 woningen in Helmond.

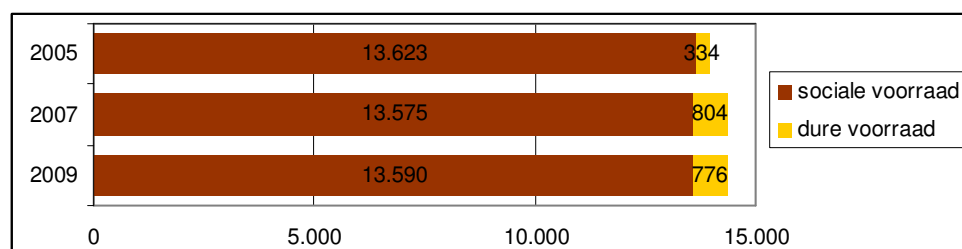


In het huidige beleid van de gemeente Helmond wordt de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen als grens gesteld voor de sociale (goedkope/kern-)voorraad. Houden we deze grens aan dan valt 36% van alle woningen in Helmond in ieder geval binnen deze grens. Dit is 0,4% minder dan twee jaar geleden (juli 2007). De sociale voorraad blijft in aantal de afgelopen jaren gelijk. Dit betekent dat de groei van het aantal corporatiewoningen plaats heeft gevonden in de dure voorraad.

Aantal, aandeel en ontwikkeling huurwoningen corporaties in totale woningvoorraad Helmond

	2005	2007	2009
aantal woningen huur tot aftoppingsgrens	13.623	13.575	13.590
% totale voorraad	38,0%	36,4%	36,0%
ontwikkeling in aantal per jaar		-48	15

Opbouw woningvoorraad corporaties naar sociaal en duur



Wordt de grens verlaagd naar de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens dan valt nog steeds vrijwel 90% van het bezit van de Helmondse corporaties in de kernvoorraad. Het betreft dan in ieder geval 33,8% van de totale woningvoorraad. Dit is bijna 4% minder (550 woningen) dan in 2005.

Particuliere huurvoorraad

Van de particuliere huurvoorraad is er geen registratie van de huurprijzen beschikbaar. Op basis van het woningmarktonderzoek 2007 (bron: gemeente Helmond) kan wel een inschatting worden gemaakt van de sociale voorraad binnen de particuliere huursector. Dit betreft 62% van de particuliere huurwoningen als van de aftoppingsgrens voor 3 persoonshuishoudens uitgegaan wordt en 53% als we uitgaan van de strengere grens (aftoppingsgrens voor 1 of 2 pers. huishoudens). In eerste instantie lijken dit hoge percentages maar bedacht moet worden dat ook de niet-Helmondse corporaties (zoals Vitalis) tot de particuliere voorraad worden gerekend. Verder zijn er in Helmond veel kleine particuliere verhuurders, die zich onder andere van de grote(re) onderscheiden door relatief lage huren. Er wordt geschat dat de huur van zo'n 500 particuliere huurwoningen boven de huurtoeslaggrens liggen.

Naar koopprijs

Niet alleen huurwoningen zijn bereikbaar voor de doelgroep, ook een deel van de koopvoorraad is voor deze doelgroep bereikbaar. De grens voor de 'sociale' koop is gesteld op 181.000 euro (prijsspeil 1-1-2009). Op basis van het woningmarktonderzoek 2007 wordt geschat dat zo'n 8% van de bestaande koopvoorraad onder deze grens valt.

Samengevat

De voorraad samengevat ziet er als volgt uit (afgerond op honderdtal):

	2005	2007	2009	verschil 2005-2009	verschil 2007-2009
Totale voorraad	35.900	37.300	37.800	1.900	500
Sociale voorraad:	17.500	17.100	17.000	-500	-100
Huurwoning sociale voorraad (< aftoppingsgrens 3 of meer persoonshh):	16.100	15.500	15.400	-700	-100
w.v. huurwoning corporaties:	13.600	13.600	13.600	0	0
Huurwoning sociale voorraad (< aftoppingsgrens 1 of 2 persoonshh):	15.600	14.700	14.300	-1.300	-400
w.v. huurwoning corporaties:	13.300	13.000	12.800	-500	-200
Koopwoning goedkoop (max. 181.000 euro):	1.100	1.600	1.600	500	0
Overige voorraad:	18.300	20.200	20.800	2.500	600

In het huidige convenant tussen gemeente en corporatie is met betrekking tot de omvang van de doelgroep opgenomen, dat er in Helmond 14.000 huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens zouden moeten staan. Dit is anno 2009 nog steeds het geval. Van de 17.200 huurwoningen die in Helmond staan hebben er zo'n 700 een huur boven de huurtoeslaggrens (particulier voorraad ongeveer 500, corporatievoorraad 225). De corporaties hebben gezamenlijk 14.366 woningen, waarvan er 225 woningen een huurprijs hebben boven de huurtoeslaggrens.

Daarnaast is in het convenant afgesproken dat minimaal 70% van de huurwoningen een huur lager dan de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen zou moeten hebben. Ook dit wordt op dit moment gerealiseerd: 13.600 woningen van de corporaties, oftewel 79% van de huurvoorraad. Wordt de particuliere huurvoorraad ook meegenomen dan betreft het 89% van de huurvoorraad.

5. Wie woont waar?

De aandachtsgroep is niet per definitie 'veroordeeld' tot de kernvoorraad. Een deel van de aandachtsgroep woont in een koopwoning of in een duurdere huurwoning. Tegelijkertijd wordt een deel van de kernvoorraad bewoond door mensen die niet gerekend worden tot de aandachtsgroep. Om een koppeling te kunnen maken tussen huishoudens uit de aandachtsgroep en de woningen waar zij wonen zijn we aangewezen op de inwonersenquête. Dit is de enige bron waar kenmerken van het huishouden (leeftijd en samenstelling), inkomen en woning (eigendomsvorm, (huur)prijs) met elkaar gecombineerd kunnen worden. Ook kan uit de bewonersenquête een aantal gegevens afgeleid worden die niet in de registratiebestanden voorkomen, zoals de huurprijs van de particuliere

woningvoorraad. Op verschillende manieren kunnen voorraad en huishoudens tegen over elkaar gezet worden. Hieronder is dat op een aantal manieren gedaan. Daarbij is steeds het verschil tussen het aantal woningen en huishoudens in beeld gebracht.

Kijken we als eerste naar het totaal aantal woningen en het aantal zelfstandig wonende huishoudens dan zien we het volgende:

Totale woningvoorraad	37.769 woningen	totaal aantal huishoudens	37.954 huishoudens
Leegstand per 1-1	948 woningen		
		Huishoudens in niet-woningen/ meerdere huishoudens in één woning	1.133 huishoudens
Totaal bewoonde woningen		36.821 woningen	

Dit betekent dat er sprake is van een frictieleegstand van zo'n 2,5%.

Beperken we de woningvoorraad tot dat deel dat gerekend kan worden tot de sociale voorraad (corporatie- en particulier bezit (huur tot huurtoeslaggrens) en sociale koopwoningen) en zetten we daar alle huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren tegen over dan laat dit het volgende plaatje zien:

totale sociale woningvoorraad huur & koop*	17.000	woningen
totaal aandachtsgroep	15.100	huishoudens
totaal 1,5 keer aandachtsgroep	22.800	huishoudens
totaal 2x aandachtsgroep	29.700	huishoudens
verschil	1.900 -5.800 -12.700	

* huurprijs maximaal € 647,53 (grens huurtoeslag) en koopprijs maximaal € 181.000 woningen

Beperken we de woningvoorraad tot dat deel dat gerekend kan worden tot de kernvoorraad volgens de definitie in Helmond (dit betekent een huur tot aftoppingsgrens 3 of meer personen) en zetten we daar alle huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren tegen over dan laat dit het volgende plaatje zien:

totale sociale woningvoorraad huur*	15.400	woningen
totaal aandachtsgroep	15.100	huishoudens
totaal 1,5 keer aandachtsgroep	22.800	huishoudens
totaal 2x aandachtsgroep	29.700	huishoudens
verschil	300 -7.400 -14.300	

* huurprijs maximaal € 548,18 (aftoppinggrens 3 of meer personen) en koopprijs maximaal € 181.000 woningen

Beperken we de aandachtsgroep tot dat deel dat in een huurwoning (84%) woont en zetten we daar het aantal woningen dat tot de kernvoorraad gerekend kan worden volgens de definitie in Helmond (dit betekent een huur tot aftoppingsgrens 3 of meer personen) tegen over dan laat dit het volgende plaatje zien:

totale sociale woningvoorraad huur*	15.400	woningen
totaal aandachtsgroep in een huurwoning	12.600	huishoudens
totaal 1,5 keer aandachtsgroep in een huurwoning	19.600	huishoudens
verschil	3.800 -4.200	

* huurprijs maximaal € 548,18 (aftoppinggrens 3 of meer personen)

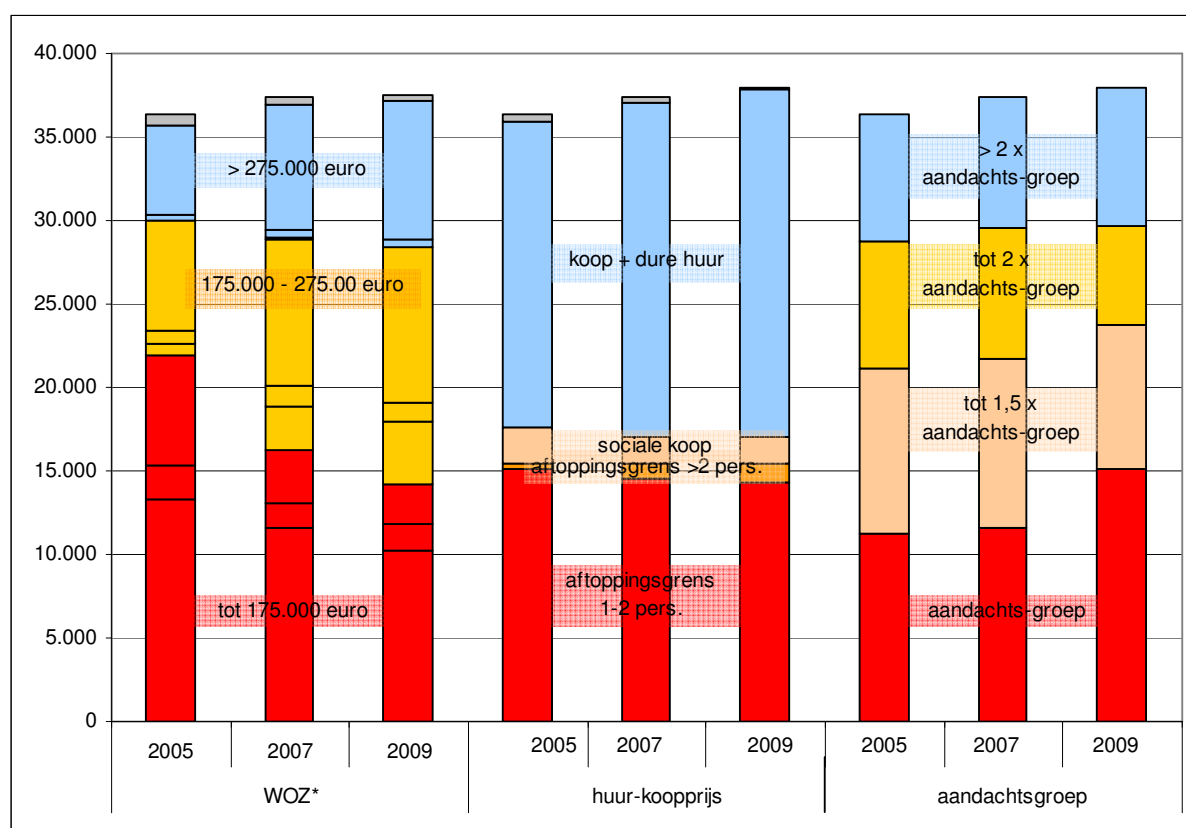
Maken we vervolgens hetzelfde plaatje, maar beperken we de omvang van de sociale voorraad alleen tot de woningen van de Helmondse corporaties dan ziet het plaatje er als volgt uit :

totale sociale woningvoorraad corporaties*	13.600		woningen
totaal aandachtsgroep	15.100		huishoudens
totaal aandachtsgroep in een huurwoning		12.700	huishoudens
totaal 1,5 keer aandachtsgroep in een huurwoning			19.600 huishoudens
verschil	-1.500	+900	-6.000

* huurprijs maximaal € 548,18 (aftoppingsgrens 3 of meer personen)

Samenvattend

Zetten we de aandachtgroep op basis van de huurtoeslaggrenzen en de woningvoorraad naar huurklasse c.q. WOZ-waarde naast elkaar dan levert dit het volgende plaatje op:



* van onderaf is het steeds per categorie eigendom van corporatie, overige huur, koop.

6. Toekomstige ontwikkelingen

Doelgroep

De ontwikkeling van het aantal huishoudens dat tot de doelgroep gerekend kan worden is lastig te voorspellen. Dit jaar zijn we pessimistischer in onze raming voor 2009 dan voorgaande keren. Het voortschrijdend inzicht, maar ook de -economische omstandigheden spelen daarbij een rol. Daarbij moeten we niet vergeten dat de omvang van de doelgroep (en de ontwikkelingen daarin) ook duidelijk een politiek bepaald gegeven is. Immers de inkomensgrens is geen harde grens met vaste parameters voor de indexatie, maar deze worden jaarlijks in Den Haag vastgesteld.

Woningvoorraad

Aan de corporaties is gevraagd welke ontwikkelingen zij in de komende periode in hun bezit verwachten. Dit levert voor de periode 2009-2012 de volgende plannen op:

		Volksbelang	Wocom	Woonpartners	Compaen	totaal
nieuwbouw	tot aftopping 2 of meer personen	10		49		59
	tot aftopping 3 of meer personen	125	40	188		313
	tot maximale grens huurtoeslag	28	40	45		73
	boven maximale grens huurtoeslag			5		5
	totaal	163	?	287	91*	541
sloop	tot aftopping 2 of meer personen		122	246	0	368
	totaal	42	122	246	0	410

* Compaen bouwt ook kindzorgcomplex, 18 multifunctionele woningen en 33 koopappartementen

De trend dat de huurvoorraad steeds duurder wordt en de huren tegen de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag komen te liggen gaat door. De sloop vindt met name in het goedkoopste deel van de voorraad plaats. Terugbouwen wordt, mede door de bouwkostenontwikkelingen, steeds moeilijker in de voor de doelgroep bereikbare deel van de voorraad. Dit betekent dat de druk toeneemt aan de onderkant van de woningvoorraad. Daarnaast wordt het voor de huishoudens die buiten de doelgroep vallen (tot zo'n 1,5 keer doelgroep) steeds moeilijker om te kopen. De economische crisis heeft er mede toe geleid dat banken terughoudender zijn geworden met het verstrekken van hypotheek.

Het effect van harmonisatie, het in een keer verhogen van de huurprijs bij vrijkomen van een woning, blijkt op dit moment nog maar een marginaal effect op de prijsontwikkeling te hebben.

Huurverhogingen waardoor de huurprijzen boven de aftoppingsgrens 3 of meer personen of de maximale huurgrens huurtoeslag komen, blijken niet vaak voor te komen.

Confrontatie doelgroep en woningvoorraad

De ontwikkelingen en de verwachte ontwikkelingen geven aanleiding om te kijken of de afspraak rondom de 14.000 woningen beschikbare woningen in de kernvoorraad tegen het licht te houden moeten worden. De groeiende doelgroep en tegelijkertijd gelijkblijvende en misschien zelfs iets afnemende kernvoorraad maken dat deze aantallen steeds dichter naar elkaar groeien.

	doelgroep		niet-doelgroep	
totaal		15.100		22.900
in huurvoorraad	84%	12.600	33%	7.500
waarvan				
tot aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens (€ 491,64)	85%	10.800	72%	5.400
tot aftoppingsgrens voor 3- en meer persoonshuishoudens (€ 526,89)	6%	700	9%	700
tot huurtoeslaggrens (€ 621,78)	5%	600	9%	700
boven huurtoeslaggrens	4%	500	9%	700
in koop	16%	2.100	67%	15.400

Op dit moment woont 16% van de doelgroep in een koopwoning, zo'n 1.100 in een "dure" huurwoning. De overige huishoudens (12.600) wonen in een woning behorende tot de kernvoorraad. Daarnaast wonen zo'n 6.000 huishoudens die niet tot de doelgroep behoren in een huurwoning die tot de kernvoorraad behoort.

Vergelijken we deze situatie met die in 2001 dan blijkt, ondanks de groei van het aantal huishoudens in Helmond en ook in de doelgroep, het aantal huishoudens dat "te duur" woont gelijk te zijn gebleven. Ook het aantal huishoudens dat niet tot de doelgroep behoort en in woningen behorende tot de kernvoorraad woont is, ondanks de groei van het aantal Helmondse huishoudens, gelijk gebleven. Dit betekent dat het groeiende aantal huishoudens dat in de doelgroep woont deels plek heeft gevonden in de koopsector (+600) en voor het grootste deel in de kernvoorraad. Gezien ook de groei in de periode 2001 – 2009 van het aantal huishoudens die niet tot de doelgroep behoren kan gesteld worden dat deze relatief minder vaak in de kernvoorraad behoren.

Aanpassen afspraken rondom omvang kernvoorraad

De hierboven geschetste ontwikkelingen roepen de vraag op in hoeverre de afspraken rondom omvang van de kernvoorraad ter discussie moeten komen te staan. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden op ontwikkelingen op korte en (middel)lange termijn.

Op korte termijn zal de passendheid van de omvang van de kernvoorraad bij de omvang van de doelgroep door de crisis onder druk komen te staan. De omvang van de doelgroep groeit. De omvang van de kernvoorraad blijft redelijk stabiel, alhoewel wel gezegd moet worden dat vooral goedkoopste voorraad (tot kwaliteitskortingsgrens) afneemt en de prijzen dicht(er) tegen de grens van de kernvoorraad komt te liggen. Dit roept de vraag op of de prestatie-afspraken moeten worden bezien.

Kijkend naar de verwachte ontwikkelingen op (middel)lange termijn en waarbij er vanuit gegaan wordt dat er na de economische crisis weer betere tijden komen, vindt de werkgroep dat er op dit moment vast gehouden moet worden aan de 14.000 woningen. Daarbij zijn er wel twee punten die om extra aandacht c.q. onderzoek vragen.

Het eerste aandachtspunt hangt samen met de constatering dat met name de omvang van de goedkoopste categorie huurwoningen terugloopt. Hierdoor kunnen bepaalde doelgroepen denk bijvoorbeeld aan de jongeren het extra moeilijk op de markt krijgen. Het is gewenst om hier nader onderzoek naar te doen.

Het tweede aandachtspunt is de vraag of gezien de economische omstandigheden er tijdelijke maatregelen nodig zijn waardoor de huisvesting van de doelgroep gerealiseerd kan worden.

Bijlage 6

Mogelijkheden voor appartementen op de Helmondse woningmarkt

Mogelijkheden voor appartementen op de Helmondse woningmarkt

Helmond, september 2009

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	129
1. Inleiding	131
1.1. Inleiding	131
1.2. Probleemstelling	131
1.3. Aanpak	131
2. Aanbod in Helmond	133
2.1. Inleiding	133
2.2. Bestaande aanbod in kwantitatieve zin	133
2.3. Bestaande aanbod in kwalitatieve zin	135
2.4. Ontwikkelingen markt voor appartementen	136
2.5. Nieuw aanbod (plancapaciteit)	138
3. Vraag naar appartementen	141
3.1. Inleiding	141
3.2. Kenmerken van huishoudens in appartementen	141
3.3. Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	142
3.4. Kwantitatieve vraag naar appartementen	142
3.5. Kwalitatieve vraag naar appartementen	143
3.6. Appartementen en migratie	144
4. Confrontatie vraag – aanbod appartementen	145
5. Aanvullende informatie vanuit makelaardij	147
6. Conclusie	149

1. Inleiding.

1.1. Inleiding.

In de Woonvisie Helmond 2007 – 2015 is nog een omvangrijk programma voor de nieuwbouw van woningen opgenomen: een minimale taakstelling van 6.650 woningen en een maximale taakstelling van maar liefst 9.000 woningen. Het merendeel van de locaties die nodig zijn om deze taakstelling te realiseren, zijn reeds bekend. Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning die ook vermeld is in de Woonvisie.

Het aandeel appartementen in de taakstelling is berekend op 34% bij de maximumvariant en 39% bij de minimumvariant. Van de ruim 7.000 woningen die voor deze periode in de woningbouwplanning zijn opgenomen, wordt bijna de helft gevormd door appartementen. Het moge duidelijk zijn dat realisatie van dit hoge aantal ongetwijfeld tot afzetproblemen zal gaan leiden.

Bij een dergelijke discrepantie tussen vraag en aanbod lijkt het zinvol dieper in te zoomen op de woningmarkt voor appartementen.

Voorts is afgesproken dat in het jaar 2009 de Woonvisie 2007 - 2009 geëvalueerd zal worden. Vanzelfsprekend zal hierbij ingegaan worden op de kwantitatieve taakstelling, doch ook op de kwalitatieve uitwerking hiervan in onder andere de realisatie van appartementen. De voorliggende notitie zal een onderbouwing vormen voor dat deel van genoemde evaluatie.

Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek zal het beleid betreffende dit aspect, indien nodig, aangepast worden. Verder zullen conclusies uit deze notitie belangrijke input kunnen zijn bij de prioritering van projecten die in het kader van de Taskforce Woningbouw nog zal plaatsvinden.

1.2. Probleemstelling.

Het is vrij eenvoudig te stellen, dat er te veel appartementen in de planning zijn opgenomen dan wel gerealiseerd zullen worden. De realiteit ligt echter veel genuanceerder. In voorliggende notitie zal daarom getracht worden een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Hoe groot wordt de behoefte aan appartementen ingeschat?
- Welke specifieke doelgroepen hebben met name belangstelling voor appartementen?
- Waar moeten appartementen aan voldoen?
- Welke locaties zijn met name in trek voor appartementen?
- Is de vraag naar appartementen in positieve zin te beïnvloeden door het aanbieden van het juiste product?
- Op welke wijze kunnen deze conclusies verwerkt worden in heldere beleidskeuzes en kunnen deze ook daadwerkelijk doorgevoerd worden in de concrete plannen (zowel nieuwe als bestaande plannen)?

1.3. Aanpak.

Bij dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van diverse reeds beschikbare databanken en bronnen. Het betreft zowel intern gemeentelijke alsook externe bronnen

Allereerst zal aan de hand van beschikbaar statistisch materiaal een beeld geschetst worden van het aanbod in Helmond. Met behulp van landelijke databanken en statistisch materiaal zullen enkele aspecten met betrekking tot de afzet van appartementen in Helmond vergeleken worden met steden van vergelijkbare bevolkingsomvang. Vervolgens zal ingezoomd worden de behoefte aan appartementen in Helmond. Deze vraagzijde zal met name berekend worden aan de hand van het Regionale Woningbehoefteonderzoek. De additionele behoefte zal vervolgens worden geconfronteerd met het nieuwe aanbod, ofwel de beschikbare plancapaciteit. Tenslotte is nog onderzocht aan welke criteria appartementen of hun locatie moeten voldoen om de afzet te bevorderen.

2. Aanbod in Helmond.

2.1. Inleiding.

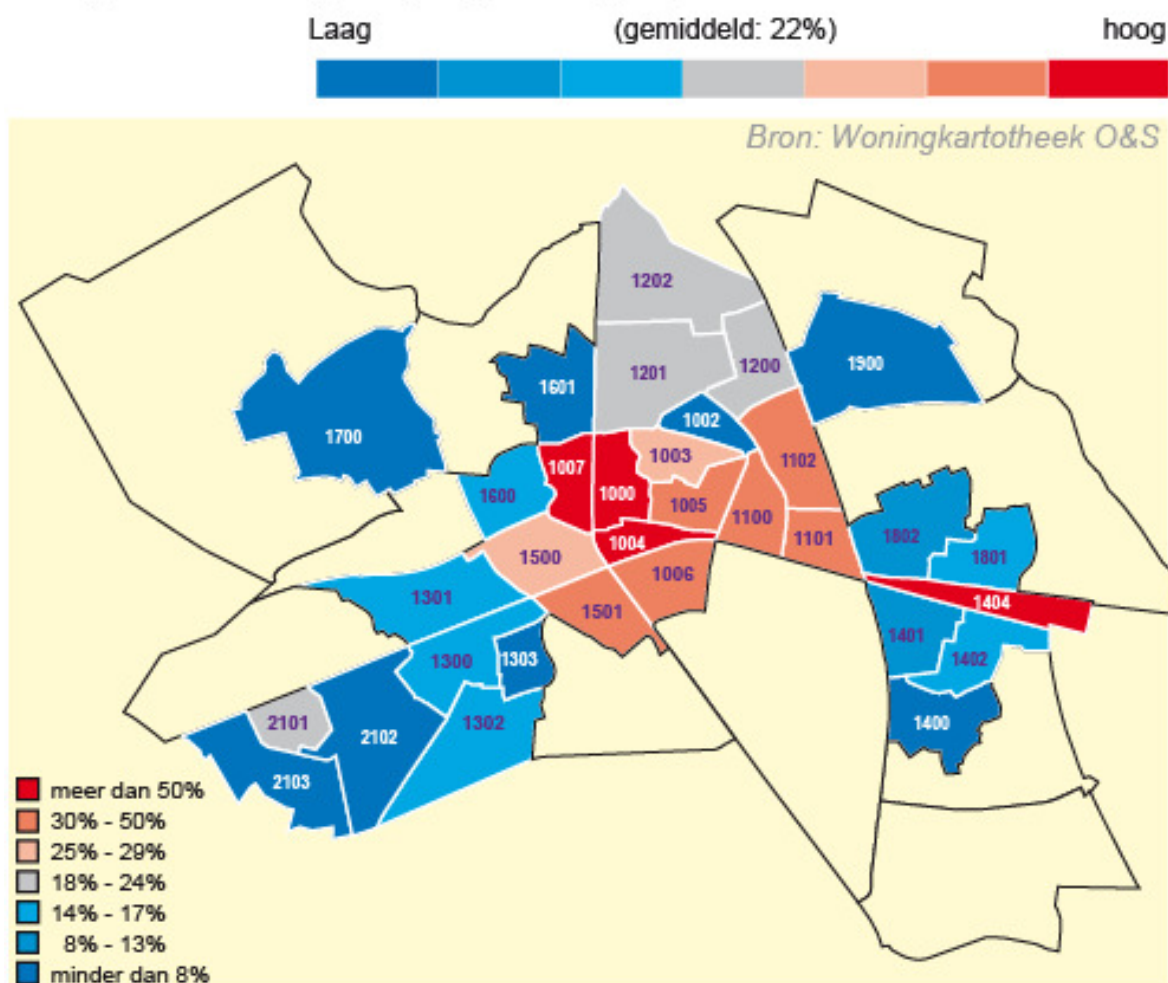
In dit hoofdstuk zal het huidige aanbod aan appartementen in Helmond aan bod komen. Allereerst wordt ingegaan op het aanbod in kwantitatieve zin. Daarbij zal Helmond ook vergeleken worden met steden van vergelijkbare omvang en met de B5-steden.

Daarna zal het aanbod in Helmond verder geanalyseerd worden op basis van haar kwalitatieve aspecten.

2.2. Bestaande aanbod in kwantitatieve zin.

Op 1 januari 2008 beschikt Helmond over een woningvoorraad van 37.312 woningen. De appartementen vormen 23% van deze voorraad. De buurten met de hoogste dichtheid aan appartementen zijn Stationsgebied met 98%, Brouwhorst met 97% en Centrum met 84%. In deze laatste buurt zijn verreweg de meeste appartementen gelegen (1.200 ofwel circa 15% van alle appartementen in Helmond). Buurten met geen of nagenoeg geen appartementen zijn Gansenvinkel, Zwanenbeemd en Dierdonk (alle 0%), Brouwhuis-Dorp (1%), Leonardus (4%), Stiphout-Dorp en Stepekolk (beide 6%), Schutsboom (7%), en Kroon (8%). Onderstaand kaartje geeft hiervan een beeld.

Meergezinswoningen (etagewoningen)



Aandeel appartementen per buurt (situatie 1-1-2008)

Buurt	Aandeel	Aantal		Buurt	Aandeel	Aantal
Centrum	84%	1.240		Brouwh.-Dorp	1%	8
Leonardus	4%	43		Brouwh.-West	12%	140
Heipoort	25%	370		Brouwh.-Oost	16%	181
Stationsgebied	98%	457		Brouwhorst	97%	111
Vossenbergh	39%	474		West	28%	477
Annabuurt/Suytkade	51%	332		Houtsdonk	44%	171
Steenweg e.o.	57%	364		Oranjebuurt	17%	97
Beisterveld	38%	439		Zwanenbeemd	0%	0
Beisterveldse Broek	50%	602		Stiphout-Dorp	6%	128
Straakven	36%	477		Rijpel-Oost	18%	241
Bloemvelden	18%	319		Rijpel-West	10%	213
Binderen	25%	420		Kern Dierdonk	0%	0
Eeuwse	16%	256		Veste	32%	217
Centrum 't Hout	13%	204		Schutsboom	7%	102
Kroon	8%	76		Stepekolk	6%	28
Akkers	14%	196		Helmond	23%	8.384
Gansenwinkel	0%	0				

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, bestaat de Helmondse woningvoorraad voor 23% uit appartementen. In vergelijking met andere steden van soortgelijke omvang wat betreft inwoneraantal bevindt Helmond zich daarmee in de onderste regionen. Vanzelfsprekend hebben steden in de Randstad een hoog tot zeer hoog aandeel. Steden als Schiedam (70%), Delft (66%) en Amstelveen (48%) zijn hier goede voorbeelden van. Wat ligging ten opzichte van de Randstad en inwonertal betreft is Helmond meer vergelijkbaar met steden als Deventer, Leeuwarden en Venlo. Het aandeel varieert hier van 38% naar 31%. Helmond blijft daar met haar 23% toch sterk bij achter. Van de onderzochte steden blijft Helmond alleen Oss en Roosendaal voor (respectievelijk 21% en 20%). Ook in B5-verband heeft Helmond het laagste aandeel.

In de tabel op de volgende pagina is het aandeel van appartementen in de totale woningvoorraad en het aantal appartementen per 1.000 inwoners weergegeven. Dit laatste aantal blijft met 97 per 1.000 inwoners achter bij vergelijkbare steden. Deventer kent 188 appartementen per 1000 inwoners, Leeuwarden 139, Venlo 135 en Almelo 110.

Gezien haar positie ten opzichte van andere steden van vergelijkbare omvang en situatie mag verwacht worden, dat het aandeel appartementen in Helmond in de nabije toekomst iets zal toenemen.

Een waarde van 110 – 120 appartementen per 1000 inwoners zou haalbaar kunnen zijn. Het aandeel appartementen zou daarmee kunnen oplopen van 23% tot 25 – 28%.

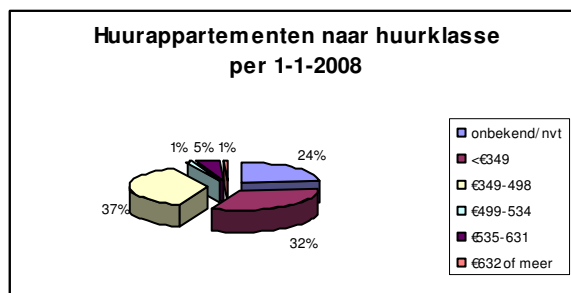
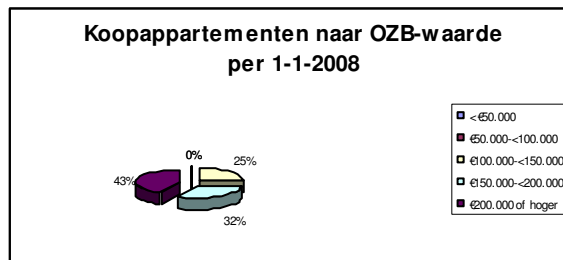
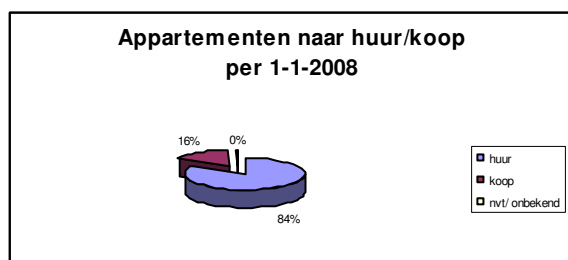
Vergelijking aandeel meergezinswoningen in vergelijkbare steden

	Gemeente	Omvang bevolking	Omvang wo- ningvoorraad	Aantal meergezinswoningen		Aantal mg per 1000 inwoners
				Absoluut	Aandeel	
1.	Schiedam	75.726	35.657	24.896	70%	329
2.	Delft	96.689	47.828	31.434	66%	325
3.	Amstelveen	78.100	35.574	16.924	48%	217
4.	Deventer	87.400	44.321	16.471	38%	188
	Gouda	71.628	29.959	11.385	38%	159
6.	Alphen a/d Rijn	70.694	29.053	10.704	37%	151
7.	Hilversum	83.414	37.963	13.667	36%	164
8.	Alkmaar	93.541	42.563	14.834	35%	159
9.	Spijkensisse	75.376	31.662	10.455	33%	139
10.	Leeuwarden	91.349	40.354	12.712	32%	139
11.	Venlo	91.818	40.625	12.397	31%	135
12.	Purmerend	75.065	32.707	9770	30%	130
13.	Hengelo	80.973	36.473	10.388	28%	128
14.	Almelo	71.781	30.681	7.892	26%	110
15.	Helmond	86.793	37.312	8.384	23%	97
16.	Oss	76.178	31.407	6.738	21%	88
17.	Roosendaal	78.080	32.373	6.545	20%	84
	Den Bosch	137.777	61.239	22.660	37%	164
	Breda	172.085	75.866	26.158	34%	152
	Eindhoven	210.353	93.806	27.860	29%	132
	Tilburg	202.090	87.117	26.135	29%	129
	SRE				18%	
	Noord- Brabant				16%	
	Nederland				29%	

2.3. Bestaande aanbod in kwalitatieve zin.

Op 1 januari 2008 telde Helmond een woningvoorraad van 37.312 woningen. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, bestaat circa 23% van deze voorraad uit appartementen.

Circa 16% van de appartementen bestaat uit koopwoningen, waarvan circa 57% een OZB-waarde heeft < €200.000 en 43% €200.000. De appartementen, die de laatste 5 jaar zijn gerealiseerd (2004 t/m 2008) bestaan voor circa 24% uit koopwoningen, waarvan de OZB-waarde gemiddeld een stuk hoger ligt. Van de huurappartementen heeft circa 90% een huur onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens, 2% heeft een huur tussen deze aftoppingsgrens en de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens, 6% tussen deze laatste aftoppingsgrens en de maximale huurgrens voor huurtoeslag en tenslotte heeft 1% van de appartementen een huur boven deze maximale huurgrens. Meer dan de helft van de appartementen heeft een inhoud tussen 200 en 300 m³. Uitgaande van een plafondhoogte van 2,60 m betekent dit een vloeroppervlak van circa 80 - 115 m². Circa 30% heeft een inhoud van minder dan 200 m³ en een vloeroppervlak van minder dan 80 m², circa 12% een inhoud van 300-400 m³ en een oppervlak van 115 – 155 m². 4% van de appartementen heeft een inhoud van meer dan 400 m³.



Van de 1.137 appartementen, die de afgelopen 5 jaar zijn gerealiseerd, zijn momenteel 196 woningen niet bewoond. Deze niet bewoonde woningen behoren iets meer dan de wel bewoonde woningen tot de huursector. Het betreft voor het overgrote deel (88%) huurwoningen met een huur >€450. 70% van deze niet bewoonde woningen kent een vloeroppervlak van 80 – 115 m². Dit wijkt niet sterk af van de wel bewoonde woningen.

2.4. Ontwikkelingen markt voor appartementen.

De markt voor koopwoningen is als gevolg van de kredietcrisis fors afgenomen. Dit geldt eveneens voor de markt voor koopappartementen.

Gemeente	Aantal transacties			
	1 ^e helft 2005	2 ^e helft 2006	2 ^e helft 2007	2 ^e helft 2008
Schiedam	226	275	242	203
Delft	228	235	241	209
Amstelveen	239	218	224	168
Deventer	135	110	156	121
Gouda	141	107	115	105
Alphen a/d Rijn	144	145	141	106
Hilversum	197	185	171	142
Alkmaar	201	194	204	153
Spijkensisse	106	86	92	71
Leeuwarden	94	112	119	86
Venlo	29	18	30	18
Purmerend	92	90	97	75
Hengelo	67	49	64	39
Almelo	46	54	53	36
Helmond	64	70	52	38
Oss	64	79	66	64
Roosendaal	21	9	9	12
Nederland	20.200	22.148	22.583	18.131
SRE				
Eindhoven	346	358	348	284
Tilburg	141	174	223	167
Breda	300	311	291	228
Den Bosch	281	267	308	212

Werden in Nederland in de 2^e helft van 2007 nog 22.583 appartementen verkocht, in de 2^e helft van 2008 is dit teruggelopen tot 18.131, een afname van circa 20%. In Helmond bleek de afname van appartementen in deze periode relatief nog sterker te zijn. In de 2^e helft van 2007 werden nog 52 appartementen verkocht, terwijl dit aantal in de 2^e helft van 2008 38 bedroeg, een afname van 27%. Helmond neemt daarmee een positie in de middenmoot in. Wordt echter gekeken naar de periode 2^e halfjaar 2006 tot 2^e halfjaar 2008 dan blijkt voor totaal Nederland in de 2^e helft van 2007 nog een lichte stijging van het aantal verkochte appartementen (+2%), terwijl het aantal in Helmond in deze periode reeds fors afnam met 26%. Over deze periode van twee jaar is het aantal verkochte appartementen in Helmond met 60% afgenomen. Helmond neemt daarbij de koppositie in, op grote afstand gevolgd door Almelo met -33%. Het aantal verkopen in Nederland nam af met 18%.

Ook de gemiddelde looptijd is in Helmond aanzienlijk sneller verlopen dan in de overige onderzochte steden.

Gemeente	Looptijd			
	1 ^e helft 2005	2 ^e helft 2006	2 ^e helft 2007	2 ^e helft 2008
Schiedam	102	92	101	102
Delft	58	48	44	54
Amstelveen	79	76	48	60
Deventer	79	75	86	117
Gouda	53	110	64	87
Alphen a/d Rijn	59	63	53	52
Hilversum	68	55	59	53
Alkmaar	84	74	67	57
Spijkenisse	60	74	118	105
Leeuwarden	75	81	73	97
Venlo	61	68	110	87
Purmerend	64	73	62	59
Hengelo	51	121	100	127
Almelo	66	51	89	94
Helmond	109	65	64	125
Oss	86	71	64	97
Roosendaal	42	108	91	76
Nederland	69	61	57	59
SRE				
Eindhoven	69	58	51	70
Tilburg	77	84	85	98
Breda	59	61	59	65
Den Bosch	89	69	61	60

In de periode 2^e kwartaal 2007 tot 2^e kwartaal 2008 nam het gemiddelde in Helmond toe met 95% ofwel van 64 naar 125 dagen, op grote afstand gevolgd door Deventer, Gouda, Leeuwarden en Oss, elk met 36%. In 2007 nam Helmond met deze 64 dagen een gemiddelde positie in terwijl Helmond in 2008 op Hengelo na de hoogste omloopsnelheid kent.

De gemiddelde verkoopprijs lag in Helmond in de 2^e helft van 2007 nagenoeg gelijk aan het Nederlandse gemiddelde. Helmond nam daarbij de derde positie in op de lijst van onderzochte steden, na Amstelveen en Hilversum. Terwijl het gemiddelde in Nederland tot de 2^e helft van 2008 met 0,2% afnam, nam de prijs in Helmond met 4% af gedurende deze periode. Helmond is daarmee gezakt naar de zesde plek.

Gemeente	Verkoopprijs			
	1 ^e helft 2005	2 ^e helft 2006	2 ^e helft 2007	2 ^e helft 2008
Schiedam	124.350	124.7670	128.150	129.778
Delft	153.050	164.444	168.083	165.417
Amstelveen	176.944	184.928	198.150	190.500
Deventer	122.611	130.450	133.550	133.722
Gouda	138.833	147.583	146.833	149.389
Alphen a/d Rijn	146.400	165.556	157.889	166.500
Hilversum	161.583	164.778	172.167	170.650
Alkmaar	134.278	146.225	147.150	155.222
Spijkenisse	125.350	131.700	129.450	131.389
Leeuwarden	95.800	103.950	104.972	105.975
Venlo	112.333	115.906	116.950	105.563
Purmerend	145.250	155.100	155.111	159.833
Hengelo	120.444	118.139	117.350	124.500
Almelo	107.425	103.900	103.083	116.425
Helmond	140.750	155.800	170.800	164.300
Oss	153.000	162.972	156.900	162.610
Roosendaal	124.333	150.167	147.667	154.667
Nederland	155.000	164.000	170.738	170.420
SRE				
Eindhoven	148.700	163.150	164.175	172.450
Tilburg	142.389	149.300	145.806	150.167
Breda	151.950	164.667	175.000	169.550
Den Bosch	185.917	208.222	209.300	197.3003

2.5. Nieuw aanbod (plancapaciteit).

Naast het bestaande aanbod aan appartementen kent Helmond vanzelfsprekend ook de nodige plannen voor nieuwbouw van dit soort woningen.

In de voorliggende paragraaf zal een beeld geschetst worden van dit planaanbod. In hoofdstuk 4 zal dit aanbod geconfronteerd worden met de vraag en zal blijken in welke mate dit aanbod tegemoet komt aan de vraag.

Het planaanbod, zoals dat is opgenomen in de woningbouwplanning van de gemeente Helmond, is verdeeld in een harde en een zachte capaciteit. De harde capaciteit is vervolgens nog in een tweetal perioden onderverdeeld, te weten de periode 2009 – 2014 en de periode 2015 – 2019. In onderstaande tabel is de plancapaciteit verdeeld over de verschillende prijsklassen weergegeven.

	2009-2014	2015-2019	Zachte capaciteit	Totaal
Huur:				
- sociale huur	753	82	273	1.108
- vrije sector huur	259	101	125	485
- totaal huur	1.012	183	398	1.593
Koop:				
- <€181.000	188	0	56	244
- €181-194.000	307	73	86	466
- €194-333.000	607	140	364	1.111
- >€333.000	116	167	100	383
- Totaal koop	1.218	380	606	1.904
Totaal	2.230	563	1.004	3.797

Geconcludeerd kan worden, dat Helmond op dit moment plannen heeft voor nog circa 3.800 appartementen, waarvan circa 2.800 appartementen als harde capaciteit beschouwd kunnen worden

en nog ruim 1.000 als zachte capaciteit. Ruim 2.300 appartementen staan gepland voor de periode 2009 – 2014 en ruim 550 voor de periode 2015 – 2020.

45% Van de totale plancapaciteit aan appartementen wordt gepland in de huursector en 55% in de koopsector. Voor de harde capaciteit in de periode 2009 – 2014 is de verhouding eveneens 45% huur en 55% koop.

	2009-2014	2015-2019	Zachte capaciteit	Totaal
Binnenstad	1.240	336	495	2.071
Helmond-Oost	53	0	83	136
Helmond-Noord	245	0	140	385
't Hout	50	0	66	116
Brouwhuis	182	0	0	182
Helmond-West	46	0	110	156
Warande	70	167	70	307
Stiphout	99	0	40	139
Rijpelberg	0	0	0	0
Dierdonk	0	0	0	0
Brandevoort	255	50	0	305
Totaal	2.240	553	704	3.797

Meer dan 50% van de plancapaciteit aan appartementen is gelegen in de Binnenstad, en met name in het Centrum, Suytkade, Weverspoort en de Heistraat. Helmond-Noord (nieuwbouw Zorgcentrum de Eeuwsels en Tamboerijnstraat) circa 10%, Warande (Parc Valère en Groene Loper) en Brandevoort met 8% volgen op grote afstand. In Rijpelberg en Dierdonk worden geen appartementen gepland. In de overige wijken ligt het aantal tussen 100 en 200 appartementen. Het betreft enkele grotere projecten, zoals Deltaweg en De Koning, of kleinere projecten her en der verspreid over de wijken.

In hoofdstuk 4 zal gekeken worden in hoeverre dit toekomstig aanbod aansluit bij de vraag op de woningmarkt.

3. Vraag naar appartementen

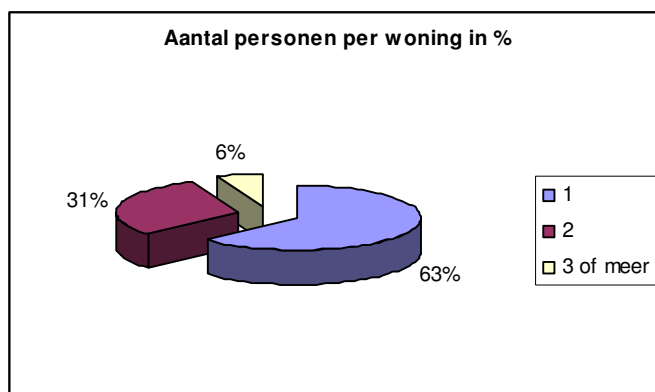
3.1. Inleiding

Op 1 januari 2008 wonen in Helmond 37.458 huishoudens. Circa 21% van deze huishoudens, ofwel 7.910, bewoont een appartement. Op dat moment waren 474 appartementen niet bewoond.

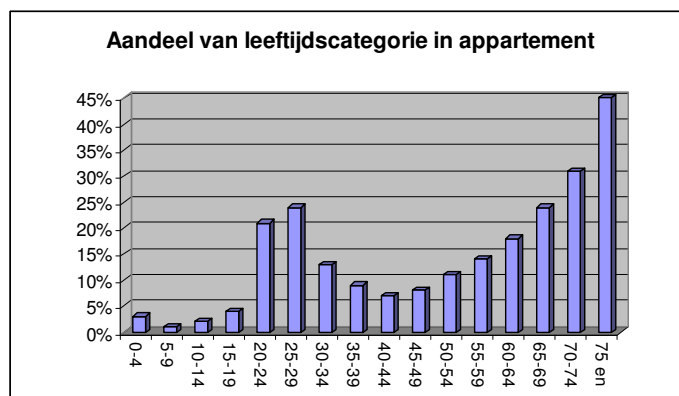
In totaal wonen er 11.426 personen in deze appartementen, ofwel circa 13% van de Helmondse bevolking.

3.2. Kenmerken van huishoudens in appartementen

Huishoudens, die een appartement bewonen zijn in het algemeen klein: bijna tweederde is een 1-persoonshuishouden en bijna eenderde een 2-persoonshuishouden, circa 5% bestaat uit meer dan twee personen.



Drie leeftijdsgroepen springen hierbij in het oog. Deze bewonen circa driekwart van de appartementen in Helmond. Het betreft de groep 20-34 jaar met 27%, de groep 55-70 jaar met 22% en de groep 70 jaar en ouder met 26%. Wanneer per leeftijdscategorie wordt gekeken welk aandeel een appartement bewoont, dan blijken vooral 70-plussers vaak een appartement te bewonen (31% van de 70-74-jarigen en zelfs 45% van de 75-plussers), op grote afstand gevolgd door de 65-70-jarigen en de 25-29 en 20-24-jarigen met respectievelijk 24%, 24% en 21%.



Ongeveer een vijfde deel van de bewoners van appartementen in Helmond bewoont een koopappartement, viervijfde deel huurt. Bij de leeftijdsgroepen 30-40 jaar en 45-65 jaar ligt dit aandeel iets hoger en wel op ongeveer een kwart. De leeftijdscategorieën tot 30 jaar en 65 en ouder bewonen iets minder koopappartementen, ongeveer 15%. 1-Persoonshuishoudens bewonen iets minder koopappartementen (13%) en 2- of meerpersoonshuishoudens iets meer (23%).

3.3. Regionaal Woningbouwprogramma 2010 - 2020

Onlangs heeft het SRE de gemeenteraden van de regio het concept Regionaal Woningbouwprogramma 2010 – 2020 aangeboden. In kwantitatieve zin zijn in dit programma voor Helmond voor de periode 2010 – 2015 2.320 woningen opgenomen, waarvan 17% sociaal, en voor de periode 2015 – 2020 2.173 woningen, waarvan 15% sociaal. Het betreft hier de nettoproductie ofwel de productie na aftrek van sloop/vervangende nieuwbouw (gemiddeld 100 woningen per jaar). De vervanging betreft voor het grootste deel sociale huurwoningen. De vervanging zal daarom in een hoger aandeel dan de hiervoor genoemde 15-17% plaatsvinden, waardoor percentage sociaal in het totale bruto woningbouwprogramma op 25% zal uitkomen. Het college van burgemeester en wethouders confirmeert zich aan het SRE-voorstel en zal dit programma dan ook meenemen in de evaluatie van de Woonvisie.

3.4. Kwantitatieve vraag naar appartementen

In de Bevolkingsprognose 2009 -2025 van de gemeente Helmond is de bevolking in een tweetal scenario's berekend voor de toekomst. Het eerste scenario is op basis van een per saldo 0-migratie, het tweede op basis van de trend, waarbij Helmond haar bouwambities doorzet. Vervolgens is het voor 2008 berekende aandeel personen dat in een appartement woont per 5-jarige leeftijdscategorie, toegepast op de prognoses voor de jaren 2010, 2015 en 2020. Tevens is een tweede variant berekend, waarin de trend die in de periode 2000-2008 in dit aandeel is geconstateerd, is doorerekend naar de toekomst. Beide doorrekeningen hebben geleid tot het volgende beeld:

Ontwikkeling aantal personen in appartementen

Jaar	0-migratie scenario	Trendscenario
2008	11.500	11.500
2010	11.700 – 11.900	11.700 – 11.900
2015	12.300 – 13.000	12.900 – 13.600
2020	13.100 – 14.200	13.800 – 15.000

Voor de circa 11.500 personen die in het jaar 2008 bewoonden, waren in totaal 8.384 appartementen beschikbaar. De gemiddelde woningbezetting bedroeg daarbij 1,36. Op 1 januari 2000 bedroeg deze gemiddelde woningbezetting eveneens 1,36. Indien dit cijfer voor de toekomst constant gehouden wordt, dan blijkt op basis van vooruit berekende bevolkingsontwikkeling, dat de behoefte aan appartementen toeneemt van 8.400 per 1 januari 2008 tot 9.600 (in het 0-migratiescenario) en 10.100 (in het trendscenario) in 2020. In onderstaande tabel is de additionele behoefte weergegeven voor de komende jaren:

Additioneel benodigd aantal appartementen 2008 – 2020 in minimum en maximum variant

Jaar	0-migratie scenario	Trendscenario
2008	0	0
2010	230 - 360	230 – 360
2015	700 – 1.150	1.100 – 1.600
2020	1.200 – 2.050	1.750 – 2.600

Geconcludeerd kan worden dat er alleen al op basis van natuurlijke groei in de periode tot het jaar 2020 er behoefte ontstaat aan 1.200 – 2.050 appartementen. Dit is gemiddeld per jaar 100 – 170 appartementen. Op basis van een groeiverwachting, waarbij het tempo vergelijkbaar is als in de periode 2000 – 2008, loopt deze behoefte op tot 1.750 – 2.600. Dit is gemiddeld 150 – 220 appartementen per jaar. Indien de gemiddelde woningbezetting bij appartementen in deze periode zou in lichte mate zou teruglopen, dan heeft dat meteen grote consequenties voor het aantal. Een verlaging van de gemiddelde woningbezetting van 0,10 (dus van 1,36 naar 1,26) zou tot een extra behoefte van 800 appartementen leiden.

3.5. Kwalitatieve vraag naar appartementen

Evenals dat DE Nederlander, De Helmonder of De oudere niet bestaat, bestaat DE appartementbewoner ook niet. Vanzelfsprekend is er een grote groep met dezelfde wensen, maar er zijn ook kleinere deelgroepen met elk zeer specifieke wensen. Dit blijkt uit resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek SRE 2007. Zo wil een groot aantal mensen een middelduur huurappartement, op verdieping met lift en 2 slaapkamers, zonder specifieke voorzieningen voor ouderen en/of zorg op afroep. Toch zijn juist dit soort voorzieningen voor een bepaalde groep ouderen of mensen met een handicap uitermate gewenst. Het is daarom van belang een gedifferentieerd aanbod te creëren. Gedifferentieerd wat betreft grootte, prijsklasse, huur/koop, specifieke voorzieningen voor ouderen/gehandicapten en ook locatie.

Van degenen die belangstelling hebben voor een appartement in Helmond, wenst 80% een huurwoning. Bijna 80% van deze groep wenst een huurprijs onder de aftoppingsgrens van 3- of meer personen (<€548 prijspeil 1 juli 2009). Van de 20% huishoudens die een koopappartement wensen, heeft bijna de helft belangstelling voor een middelduur appartement (prijsklasse €194.000 - €333.000). In de overige prijsklassen is de vraag weliswaar lager, doch zeker wel aanwezig.

Uit dit onderzoek blijkt echter ook dat bewoners van huurappartementen circa 50% meer willen verhuizen dan bewoners van koopappartementen, en dat naarmate de huurprijs hoger is, de verhuisgeneigdheid afneemt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een deel van de vraag naar appartementen, vooral in de huursector en in het goedkopere segment, binnen de bestaande voorraad kan worden opgevangen. Voorgesteld wordt daarom het programma voor appartementen als volgt naar huur/koop en prijsklasse te differentiëren:

Differentiatie programma appartementen

Prijsklasse	Aandeel
Huur:	
- <€357	5
- €357 – 548	30
- >€548	20
Koop:	
- <€194.000	10
- €194.000 - €333.000	25
- >€333.333	10
Totaal	100

Circa 60% van de huishoudens die behoefte hebben aan een appartement, wenst dat deze woning via een lift bereikbaar is. Voor toch nog een kleine 30% is een lift niet nodig. Een ruime buitenruimte (minimaal voor 4 personen goed te zitten) wordt door ruim 70% van de huishoudens gevraagd. Voor 14% is deze buitenruimte niet noodzakelijk en 3% heeft helemaal geen buitenruimte nodig.

Bijna 80% wenst een appartement met 2 of 3 slaapkamers, ruim 10% wenst maximaal 1 slaapkamer en een zelfde percentage meer dan 3 slaapkamers.

De woonkamer dient voor circa 40 % 20-29m² te zijn, voor circa 40% 30-39m² en voor circa 20% zelfs 40 m² of meer.

Slechts een beperkt aandeel huishoudens (12%) die een appartement wensen, wenst speciale aanpassingen voor ouderen/gehandicapten. Eenzelfde percentage wenst zorg op afroep of dag-en-nacht zorg en bescherming.

Voor de huishoudens die op zoek zijn naar een appartement in Helmond zijn voorts belangrijk: de nabijheid van winkelveorzieningen voor dagelijkse boodschappen (89%), goede verbindingen via wegen (71%), ligging in/nabij centrum (60%), bevolkingssamenstelling in de buurt (59%) en dichtbij openbaar vervoer (52%). Een ligging in een kindvriendelijke buurt en nabijheid uitgaansgelegenheden als restaurants en cafés vindt men minder belangrijk.

In Helmond is de Binnenstad het meest in trek voor de huishoudens die een appartement zoeken (33%). 't Hout (16%), Helmond-Oost (12%) en Brouwhuis (11%) volgen op grote afstand.

3.6. Appartementen en migratie

Bewoners van appartementen zijn minder verhuisgeneigd dan bewoners van grondgebonden woningen. Immers 33% van de bewoners van appartementen geeft in het meest recente Regionale Woningbehoefteonderzoek aan te willen verhuizen, tegen 24% van de bewoners van grondgebonden woningen. In vergelijking met het onderzoek in 2005 zijn de bewoners van appartementen iets honkvaster geworden. Toen wilde 38% verhuizen. De jongeren onder de bewoners van appartementen wensen relatief vaak te verhuizen, terwijl juist de ouderen (65+) naar alle waarschijnlijkheid hun laatste stap in de wooncarrière net hebben afgerond en daarom juist relatief weinig wensen te verhuizen. Bij grondgebonden woningen zijn de verschillen in leeftijdscategorie aanzienlijk minder.

Verhuiscens naar leeftijd en woningtype

Leeftijd	Appartement	Grondgebonden
Tot 30 jaar	66%	32%
30-64 jaar	28%	23%
65+ jaar	13%	27%
Totaal	33%	24%

Appartementen trekken in ongeveer dezelfde mate huishoudens van buiten Helmond aan dan grondgebonden woningen. 34% van de huishoudens die zich in 2008 in een appartement in Helmond hebben gevestigd, is afkomstig van buiten Helmond, tegen 36% van de huishoudens die zich in grondgebonden woningen hebben gevestigd. Vanaf 2006 is hierin een geleidelijke toename geconstateerd van 28% naar 34% bij appartementen en van 31% naar 36% bij grondgebonden woningen. Bij nieuwbouwappartementen is deze ontwikkeling nog aanmerkelijk sterker geconstateerd. Hier was in 2006 22% van de huishoudens afkomstig van buiten Helmond, terwijl in 2008 dit percentage 42% bedraagt.

Leeftijd	Appartement Totaal	Appartement Nieuw	Grondgebonden Totaal	Grondgebonden Nieuw
2006	28%	22%	31%	24%
2007	31%	28%	36%	37%
2008	34%	42%	36%	27%

4. Confrontatie vraag – aanbod appartementen

In hoofdstuk 3 is, uitgaande van enkele aannames betreffende de bevolkingsprognose en de behoefte per leeftijdscategorie de vraag naar appartementen berekend voor de periode 2009 - 2014 en 2015 – 2019. Voor eerstgenoemde periode werd deze ingeschat 1.108 – 1.585 en voor de tweede periode 629 – 1.026. Tevens is in dit hoofdstuk een differentiatie in huur – koop en prijscategorieën voorgesteld. Indien de maximale vraag naar appartementen (dus uitgaande van de trendprognose van bevolking en trend in behoefte) op deze wijze wordt gedifferentieerd en geconfronteerd met de plancapaciteit, dan ontstaat het volgende beeld:

	2009-2014			2015-2019			Zachte Capaciteit	Totale Capaciteit
	Vraag	Capaciteit	Verschil	Vraag	Capaciteit	Verschil		
<€548	555	753	+198	359	82	-277	273	1.108
>€548	317	259	-58	205	101	-104	125	485
Huur	872	1.012	+140	564	183	-381	398	1.593
<€194.000	159	495	+336	102	73	-29	142	710
€194-333.000	396	607	+211	257	140	-117	364	1111
>€333.000	158	116	-42	103	167	+64	100	383
Koop	713	1.218	+505	462	380	-82	606	2.204
Totaal	1.585	2.230	+645	1.026	563	-463	1.004	3.797

Uit deze confrontatie blijkt dat voor de periode 2009 – 2014 een overcapaciteit van bijna 650 appartementen in het planaanbod aanwezig is. Dit is met name geconcentreerd in de sociale huursector en in de goedkope en middeldure koopsector <€333.000. In de vrije sector huur en in de koopsector >€333.000 is er een beperkt tekort planaanbod.

Voor de periode 2015 – 2019 blijken tekorten aan planaanbod van vrije sector huur en vooral sociale huur. Dit laatste tekort kan worden grotendeels worden opgevangen door de overcapaciteit in de voorgaande periode. Voor de koopsector is in met name de middeldure prijscategorie een ondercapaciteit aanwezig. Deze kan volledig worden weggewerkt met de overcapaciteit in de voorgaande periode. In de duurste categorie koopwoningen is een kleine overcapaciteit geconstateerd. Voorts is in bijna alle prijscategorieën ook nog zachte capaciteit beschikbaar. Overigens is deze zachte capaciteit nog voor een belangrijk deel stuurbaar wat betreft de prijscategorie en woningtype.

5. Aanvullende informatie vanuit makelaardij

In de voorgaande hoofdstukken is een beeld geschetst van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan appartementen in Helmond, gebaseerd op woningbehoefteonderzoek en analyse van beschikbaar statistisch materiaal.

Daarnaast beschikken makelaars vanuit hun praktijkervaring over veel informatie. De in de voorgaande hoofdstukken geformuleerde onderzoeksresultaten zijn daarom voorgelegd aan een vijftal makelaarskantoren in Helmond met de vraag of deze overeenkomen met de bevindingen uit de praktijk. Voorts is gevraagd naar nadere concrete invulling van de kwaliteitseisen.

De voorgelegde onderzoeksresultaten met betrekking tot de kwantitatieve behoefte werden onderschreven. De voorgelegde resultaten met betrekking tot de kwalitatieve elementen werden eveneens grotendeels onderschreven. Wel werden nog enkele aspecten genoemd, die niet uit het onderzoek gedestilleerd konden worden. Zo werden genoemd:

- Er dient voldoende, veilige en betaalbare parkeergelegenheid aanwezig te zijn in of onder het gebouw. Gewezen werd op de parkeervoorziening in Kasteel-Noord die inpandig op de begane grond gelegen is.
- Het complex dient niet te groot te zijn, waarbij een eigen identiteit van het complex gewenst wordt.
- Ook is een representatieve entree een element dat een complex aantrekkelijker maakt.
- Lange galerijen zijn niet wenselijk.
- Ook de aanwezigheid van 2 toiletten (een op badkamer en een gastentoilet) maakt een appartement aantrekkelijker.
- Dat een ruime buitenruimte niet mag ontbreken in een appartement werd reeds geconcludeerd in het Woningbehoefteonderzoek. Door de makelaars werd echter nog gewezen op het veranderend gebruik van deze ruimte. Men gebruikt deze ruimte tegenwoordig vaak als alternatief voor de woonkamer. Verwarming, aansluiting voor elektriciteit en tv, mogelijkheid voor lunchbank, buitenkeuken en vloerbekleding kunnen een appartement meer aantrekkingskracht geven.

6. Conclusie

Reeds enkele jaren is er wat betreft appartementen een aanmerkelijk verschil tussen enerzijds het taakstellende woningbouwprogramma en anderzijds het planaanbod. In het taakstellende programma is de behoefte verwerkt aan appartementen. Deze blijkt aanzienlijk kleiner te zijn dan het steeds maar groeiende planaanbod aan dit soort woningen. Dit is de reden dat in het kader van de evaluatie van de Woonvisie 2007-2015 voorliggende notitie is gemaakt, waarin via een aantal invalshoeken gekeken is naar de kwantitatieve behoefte aan appartementen en anderzijds de kwalitatieve invulling ervan.

In deze notitie is getracht een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Hoe groot wordt de behoefte aan appartementen ingeschat?
- Welke specifieke doelgroepen hebben met name belangstelling voor appartementen?
- Waar moeten appartementen aan voldoen?
- Welke locaties zijn met name in trek voor appartementen?
- Is de vraag naar appartementen in positieve zin te beïnvloeden door het aanbieden van het juiste product?
- Op welke wijze kunnen deze conclusies verwerkt worden in heldere beleidskeuzes en kunnen deze ook daadwerkelijk doorgevoerd worden in de concrete plannen (zowel nieuwe als bestaande plannen)?

Hoe groot wordt de behoefte aan appartementen ingeschat?

De additionele behoefte aan appartementen in de periode tot het jaar 2020 wordt vanuit de behoeftekant ingeschat op jaarlijks 150-220 woningen. Wordt uitgegaan van een versterking van het aandeel appartementen conform het aandeel in vergelijkbare steden, dan zou het aantal nog iets verhoogd kunnen worden tot 270 woningen per jaar. In feite is de behoefte nog iets groter, maar met name in het goedkopere huursegment kan een belangrijk deel van de behoefte opgevangen worden in de bestaande voorraad.

Welke specifieke doelgroepen hebben met name belangstelling voor appartementen?

Met name alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorieën 20-34 jaar, 55-70 jaar en 70 jaar en ouder zijn relatief sterk gericht op appartementen. De vraag van gezinnen met kinderen en van huishoudens in de leeftijd 35-54 jaar is aanzienlijk minder.

Waar moeten appartementen aan voldoen?

Allereerst heeft het onderzoek geleid tot een nieuw voorstel voor differentiatie van het programma voor appartementen.

Differentiatie programma appartementen

Prijsklasse	Aandeel
Huur:	
- <€357	5
- €357 – 548	30
- >€548	20
Koop:	
- <€194.000	10
- €194.000 - €333.000	25
- >€333.333	10
Totaal	100
Klein (0-1 slaapkamer)	10
Middel (2-3 slaapkamers)	80
Groot (4 of meer slaapkamers)	10

Daarnaast bestaat er een sterke voorkeur voor appartementen met een woonkamer van 20-29 m² en van 30-39 m². Woonkamers met een grote oppervlak worden echter niet helemaal uitgesloten. De aanwezigheid van een lift en een tweede toilet zijn een pre. De aanwezigheid van een ruime en

bruikbare buitenruimte is echt een must. In deze buitenruimte moeten minimaal 4 volwassenen ruim kunnen zitten. Zoals de makelaars aangegeven, is de functie van deze ruimte de afgelopen jaren gewijzigd. Momenteel wordt deze veel intensiever gebruikt als “buitenkamer”, met vloerbekleding, lunchbank, buitenkeuken en aansluiting voor elektriciteit. Voorts is de aanwezigheid van voldoende en veilige, liefst inbandige parkeergelegenheid eveneens uiterst wenselijk. Tenslotte dient een complex kleinschalig te zijn, een eigen identiteit te hebben en te beschikken over een representatieve entree.

Welke locaties zijn met name in trek voor appartementen?

Centraal gelegen locaties zijn het meest intrek bij huishoudens die op zoek zijn naar een appartement. Ook het aanbod is daar sterk geconcentreerd. De nabijheid van winkelveorzieningen voor dagelijkse boodschappen, de bereikbaarheid over de weg en met openbaar vervoer is daarbij van wezenlijk belang. In beperkte mate zouden in andere wijken voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen, appartementen met speciale aanpassingen eveneens gewenst.

Is de vraag naar appartementen in positieve zin te beïnvloeden door het aanbieden van het juiste product?

Voorbeelden uit de Helmondse praktijk geven aan dat indien de prijs – kwaliteitverhouding van appartementen niet goed is, de vraag tot een minimum wordt beperkt. Wordt echter een uitstekende prijs – kwaliteitverhouding geboden, dan is de kans op een goede afzet aanzienlijk groter. Een bedrag van €2.000-2.100 per m² moet in Helmond acceptabel worden geacht. Hogere prijzen zijn soms mogelijk bij uitzonderlijke locatiekwaliteit. In de huidige tijd van crisis op de woningmarkt biedt dit echter nog steeds geen garantie voor een hogere afzet.

Op welke wijze kunnen deze conclusies verwerkt worden in heldere beleidskeuzes en kunnen deze ook daadwerkelijk doorgevoerd worden in de concrete plannen (zowel nieuwe als bestaande plannen)?

Deze notitie heeft getracht antwoorden te formuleren op bovenstaande vragen betreffende de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan appartementen in Helmond. Het is nu van belang deze conclusies in beleidsaanbevelingen om te zetten. Deze kunnen dan integraal overgenomen worden bij de Evaluatie van de Woonvisie 2007-2015, die op korte termijn zal worden afgerond.

Vanuit de onderzoeksresultaten kunnen de volgende beleidskeuzes worden aanbevolen:

1. Voorgesteld wordt in het taakstellende woningbouwprogramma's 2010-2015 en 2015-2020 elk maximaal 1.100 (jaarlijks 220) appartementen op te nemen en daarbij de op de vorige pagina genoemde differentiatie te hanteren.
2. Voorgesteld wordt om in het kader van de Taskforce Woningbouw dit aantal kaderstellend mee te nemen bij het aanbrengen van een prioritering van de Helmondse woningbouwprojecten. Aanbevolen wordt om hierbij prioriteit te geven aan plannen in het Centrum van Helmond, waarbij binnen het Centrum het Centrumplan prioritair is, Stationskwartier en Suytkade. Daarnaast zou in beperkte mate centraal gelegen in de overige wijken specifieke projecten gerealiseerd kunnen worden bestemd voor starters en ouderen uit deze wijken.
3. Toch zullen op een aantal andere dan de hiervoor genoemde locaties nog appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het betreft locaties, waarover reeds harde afspraken gemaakt zijn, locaties in vigerende bestemmingsplannen en locaties waar de stedenbouwkundige structuur slechts hoogbouw toelaat.
4. Aanbevolen wordt buiten de onder de punten 2 en 3 genoemde locaties geen medewerking meer te verlenen aan nieuwe initiatieven voor appartementen. Slechts bij hoge uitzondering kan medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven centraal gelegen in de wijken specifiek voor starters en ouderen uit de desbetreffende wijk.
5. Bij nieuwbouw van appartementen dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan de omvang van de woonkamer, de omvang en gebruik van de buitenruimte, de entree en de parkeergelegenheid, overeenkomstig de op de vorige pagina beschreven conclusies. Dit betekent:

- Woonkamer van 20-40 m²;
- Ruime buitenruimte, die geschikt te maken is als “buiten”woonkamer;
- Kleinere complexen (grotere complexen segmenteren), waardoor bewoners zich meer kunnen identificeren met hun complex;
- Representatieve entree;
- Voldoende en veilige inpandige en betaalbare parkeergelegenheid.

Bijlage 7

Taskforce woningbouw

Taskforce Woningbouw gemeente Helmond 2009

1. Inleiding

Tijdens het regionaal Platform Wonen op 5 februari 2009 is de vraag aan wethouder Stienen gesteld om met alle partijen aan tafel te gaan en een discussie te starten over het faseren/plannen van projecten. De heer Stienen heeft deze uitdaging aangenomen.

Deze toezegging heeft geresulteerd in een overleg met de makelaars in Helmond op 9 maart 2009 en met de marktpartijen en woningcorporaties op 31 maart 2009.

De animo om deel te nemen aan deze gesprekken bleek zeer groot.

Tijdens deze gesprekken is in eerste instantie de problematiek in beeld gebracht. Daarnaast zijn een aantal uitgangspunten voor oplossingsrichtingen besproken.

Partijen waren het snel eens over het instellen van een taskforce woningbouw.

Deze taskforce heeft de opdracht gekregen op basis van de probleemanalyse concrete aanbevelingen te doen welke kunnen bijdragen aan het opheffen van de stagnatie op de woningmarkt. Deze aanbevelingen moeten zo mogelijk vertaald worden in concrete instrumenten/maatregelen.

De taskforce bestaat uit:

- | | |
|---------------------------------|--|
| a. namens de marktpartijen: | de heer Hoen, Bouwfonds Ontwikkeling
de heer van der Waal, Stam + de Koning Vastgoed bv |
| b. namens de woningcorporaties: | de heer de Wilde, Stichting Woonpartners
de heer Delsing, woCom |
| c. namens de makelaars: | de heer Broeckx, Broeckx- Paasterink makelaars
de heer van der Kam, VB&T makelaars |
| d. namens de gemeente: | de heer Stienen (voorzitter)
de heer Morskate
de heer Middel (ambtelijk secretaris) |

De taskforce is vier maal bijeen geweest, waarna voorliggende rapportage is voorgelegd aan het gezamenlijk overleg van marktpartijen, woningcorporaties en makelaars.

2. Probleemanalyse

De woningmarkt is uit balans. De vraag naar woonruimte is niet gelijk aan het aanbod van woonruimte.

Met name de verkoop van woningen stagneert, terwijl het aantal woningmutaties in de huursector terugloopt. Kortom de woningmarkt zit op slot. Omdat de woningmarkt sterk verbonden is met andere markten (zoals de arbeidsmarkt, de grondmarkt en de financiële markten) heeft het niet functioneren van de woningmarkt directe gevolgen op sociaal- maatschappelijk en economisch gebied.

Als belangrijkste oorzaken voor de huidige problematiek op de woningmarkt kunnen worden genoemd:

- a. het consumentenvertrouwen: onzekerheid over de verkoop en opbrengst van de huidige woning alsmede onzekerheid over behoud van werkgelegenheid en koopkracht;
- b. het huidige aanbod sluit niet aan bij de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Binnen de regio Zuidoost Brabant is er een overaanbod aan woningen, veelal de zelfde woningtypen en in de zelfde kwaliteit.

- c. het onvoldoende kunnen verkrijgen van een hypotheek (de leencapaciteit) en de wijze waarop omgegaan is/wordt met kredietverlening. Zowel voor particulieren als voor woningcorporaties zijn de mogelijkheden om woningbouw te financieren aanzienlijk verslechterd.

Gevolgen van de hiervoor genoemde oorzaken zijn dat de doorstroming stagneert, er een concurrentie tussen gemeenten/projecten ontstaat om de gunst van de klant, er een discussie ontstaat over de gewenste kwaliteit/kosten van de woningbouw, de woningbouwproductie sterk terugloopt en de werkgelegenheid in de bouwsector in het geding komt.

De problematiek vraagt om een gezamenlijk aanpak van overheid en marktpartijen.

Daarbij is het van belang om een onderscheid te maken tussen korte termijn maatregelen en lange termijn maatregelen. Met name de overcapaciteit aan woningbouwplannen vraagt om een heroriëntatie op de demografische- en marktontwikkelingen. De in de Woonvisie 2008 -2015 geformuleerde ambitie tot groei naar een inwoneraantal van 100.000 inwoners staat in dit kader ter discussie.

3. Uitgangspunten

Op het gebied van woningbouw heeft de gemeente Helmond zich de afgelopen decennia onderscheiden door kwalitatief hoogwaardige projecten. Ook in de huidige marktomstandigheden

dient Helmond zich te onderscheiden in kwaliteit. Het gaat daarbij zowel om de stedenbouwkundige opzet van plannen als om architectuur en bouw- en woontechnische kwaliteit.

De aandacht dient zich niet alleen te richten op de nieuwbouw. Ook de relatie met de bestaande woningvoorraad dient in beeld gebracht te worden en waar mogelijk in het instrumentarium mee genomen te worden.

Vanwege het grote aanbod van woningen dient voor de korte - en lange termijn een prioritering zowel binnen de regio als lokaal aangebracht te worden. De marktpartijen zijn van mening dat deze prioritering door de gemeente moet worden gemaakt.

Bij het ontwikkelen van woningbouwplannen dient nog meer dan al het geval is gedacht te worden vanuit woonmilieus en leefstijlen.

Woningbouw heeft nadrukkelijk een relatie met werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen. Bij de keuze van de maatregelen dienen deze aspecten meegenomen te worden.

Het is van belang, nog meer dan nu al het geval is, de ontwikkelingen op de woningmarkt te analyseren en door middel van monitoring vroegtijdig in te spelen op veranderende marktomstandigheden.

Eventuele maatregelen dienen bestaande maatregelen aan te vullen c.q. te versterken.

Sleutelwoord dient te zijn samenwerking tussen partijen.

4. Maatregelen

De taskforce heeft een inventarisatie gemaakt van mogelijke maatregelen. Uit deze groslijst van een 40-tal suggesties worden de volgende maatregelen aanbevolen.

A. Regionale prioritering/lokale prioritering/fasering projecten

Het woningaanbod in de regio Zuid Oost Brabant overstijgt de vraag, zeker nu de omstandigheden op de woningmarkt sterk zijn verslechterd. In toenemende mate vormt de geplande woningbouw in de (sub-)regio's een concurrentie voor de ontwikkelingen in de stad.

Voor de korte termijn dient rekening te worden gehouden met een jaarlijkse oplevering van 300 tot 500 woningen (in plaats van 650 tot 1.000 woningen).

In *regionaal verband* dienen er afspraken te worden gemaakt over het woningbouwprogramma voor de periode 2010 – 2020, daarbij dient het totale volume en de verdeling per gemeente te worden herzien.

Lokaal dient een prioritering plaats te vinden, daarbij kunnen de volgende criteria/ uitgangspunten een rol vervullen:

- a. streven naar een bouwprogramma van 500 woningen
- b. behoud van kwaliteit
- c. evenwichtige opbouw bevolking en woningvoorraad, mede dmv bouwen op zowel uitleglocaties, transformatielocaties als inbreiding/herstructureringslocaties;
- d. prioriteit aan projecten met hoge afzetpotentieel/slaagkans/aansluiten op vraag vanuit de markt
- e. prioriteit aan majeure projecten met een breder, strategisch doel
- e. voorkomen van extra kosten
- f. afwijzen nieuwe initiatieven

(in bijlage 1 is een nadere onderbouwing opgenomen)

B. Inkoop- garantieregeling

De doorstroming stagneert doordat veel potentiële kopers eerst zekerheid willen hebben over de verkoop en opbrengst van hun eigen koopwoning.

Vanuit dit gegeven is het idee ontstaan voor een “**inkoop en garantieregeling**” welke erop gericht is de risico's voor de potentiële koper zoveel mogelijk weg te nemen.

Dit idee bestaat uit de volgende elementen:

- a. de garantie dat indien de bestaande woning 2 jaar na oplevering van de nieuwbouwwoning nog niet is verkocht, deze woning wordt ingekocht tegen 100% van de getaxeerde vrije verkoopwaarde
- b. de betaling van de rentelasten over de verwachte verkoopopbrengst van de bestaande woning vanaf oplevering nieuwe woning tot maximaal 2 jaar na oplevering
- c. de betaling van een bedrag van maximaal € 15.000,- indien in de twee jaar na oplevering van de nieuwe woning de bestaande woning onder de getaxeerde vrije verkoopwaarde wordt verkocht dusdanig dat voor koper een opbrengst van 100% van de getaxeerde vrije verkoopwaarde wordt gerealiseerd

- d. de ingekochte woningen worden vervolgens weer verkocht tegen de inkoopwaarde of worden ingebracht in een woningfonds dat deze woningen (tijdelijk) kan verhuren en daarna uitponden.

(In bijlage 2 is een nadere onderbouwing opgenomen)

PM: variant Rabobank Helmond

C. Grondkosten

Grondkosten vormen gemiddeld 20 tot 30 % van de totale bouwkosten van een woning.

De afgelopen jaren zijn de grondkosten gestegen, zowel vanwege de kosten van het bouwrijp maken als de invloeden van de marktwerking bij het verwerven van gronden.

Verlaging van de gemeentelijke grondprijs is vooralsnog niet aan de orde.

Bezien dient te worden in hoeverre het component grondkosten op een andere wijze ingevuld kan worden.

Gedacht kan worden aan de volgende maatregelen

- toepassen van ABC leveringen, waarbij geen rentevergoedingen behoeven te worden betaald.
- het toepassen van erfpachtconstructies

(In bijlage 3 is een nadere onderbouwing opgenomen)

D. Heroriëntatie projecten

Naast regionale afstemming en afspraken kan eveneens gedacht worden aan een onderlinge afstemming door marktpartijen van het aanbod op de woningmarkt. Door dit in regionaal verband te doen is het mogelijk ongewenste concurrentie tegen te gaan. Daarbij kan gedacht worden aan afspraken over fasering en projectomvang, maar ook aan keuzes ten aanzien van doelgroepen en prijsklassen.

Daarnaast is het van belang een analyse te maken van de individuele problemen op project niveau en waar mogelijk door middel van maatwerk oplossingen te bieden.

Tot slot dient de afzet te worden gegarandeerd. Daarvoor zou in samenwerking met marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten een vangnetconstructie moeten worden ontworpen waarbij na oplevering ook de exploitatie van de woningen is geregeld.

(In bijlage 4 is een nadere onderbouwing opgenomen)

E. Infocentrum

Ondanks een daling van het consumentenvertrouwen bestaat er nog steeds een aanzienlijke

koopbereidheid. Ook de belangstelling voor het onlangs gehouden Woonfestival getuigt hiervan.

Het is van belang de klant goed te informeren over de mogelijkheden, zowel op het gebied van huur- als koop, financiering etc.

Daartoe zou permanent één centraal informatiecentrum kunnen worden ingericht.

Naast dit informatiecentrum wordt momenteel de mogelijkheid van een virtueel woonplein onderzocht.

Via één website wordt de klant aan de hand van een zoekopdracht geleid naar het actuele aanbod.

(In bijlage 5A en 5B is een nadere onderbouwing opgenomen)

F. Starterslening

Het aanbod in de nieuwbouw met stichtingskosten van maximaal € 174.000,- is beperkt. In de bestaande woningvoorraad staan ca. 100 in deze prijsklasse te koop (ofwel ca. 10 % van het totale aanbod). De starterslening is derhalve op een beperkt aantal woningen van toepassing.

In de praktijk blijkt echter dat het instrument goed functioneert. Met name diegene die een duwtje in de rug nodig hebben om te kunnen kopen blijken baat te hebben met een lening die de eerste 3 jaar kostenloos is (deze termijn kan op grond van een hertoets worden verlengd).

Daarnaast biedt het de hypotheeknemers, banken en financiële instellingen, een extra zekerheid.

Voorgesteld wordt de werking van de starterslening te verruimen, zodat een groter deel van het woningaanbod in aanmerking komt. Deze verruiming heeft tot gevolg dat de maximale stichtingskosten opgetrokken worden naar de maximale grens waarvoor NHG mogelijk is, thans € 265.000,- (inmiddels is bekend dat het kabinet voornemens is deze grens op te hogen naar € 350.000,-).

Niet alleen in de nieuwbouw ontstaan meer mogelijkheden, in de bestaande woningvoorraad neemt het aanbod toe met ruim 30 %.

(in bijlage 6 is een nadere onderbouwing opgenomen)

G. Gemeentegaranties

Vanwege de financiële crisis is het voor zowel woningcorporaties als particulieren moeilijk om aan een hypothecaire lening te komen.

Voor wat betreft de woningcorporaties vindt sedert 2008 een beoordeling op basis van kasstromen (liquiditeit) in plaats van solvabiliteit (vermogenstoets) plaats, waardoor de leningscapaciteit in veel gevallen is verminderd.

Voor particulieren zijn banken terughoudend met het verstrekken van leningen, zeker waar het gaat om leningen boven het maximale bedrag van de NHG (recent is nog een discussie gevoerd over het stoppen van het verstrekken van top-hypotheek).

Daar waar woningcorporaties problemen hebben om voor een concreet woningbouwproject de financiering rond te krijgen zou het verstrekken van een gemeentegarantie een oplossing kunnen betekenen.

Voor particulieren wordt met name gedacht aan het verstrekken van gemeentegarantie boven de norm van de NHG (dus boven € 265.000,-/€ 350.000,-).

In het geval van financiering van projecten van woningcorporaties is maatwerk nodig. In hoeverre de gemeente hierin een rol kan vervullen is niet alleen afhankelijk van de financiële consequenties maar ook de doelstelling van het project (de gemeente heeft immers geen bancaire functie).

Voor wat betreft gemeentegaranties aan particulieren is thans (nog) niet het moment voor de herinvoering van gemeentegaranties. Vooralsnog dienen de ontwikkelingen op provinciaal niveau (een van de voorgestelde maatregelen uit het € 250 mln. budget) en het rijk (verhoging NHG norm) afgewacht te worden.

(In bijlage 7 is een nadere onderbouwing opgenomen)

H. Overige suggesties

* **uitstel bouwleges:** thans worden de bouwleges bij het indienen van een bouw aanvraag reeds in rekening gebracht. Overwogen zou kunnen worden het moment waarop bouwleges worden geheven te wijzigen in het moment dat gestart wordt met de bouw, danwel een maximale termijn na het verlenen van de bouwvergunning.

* **marktanalyse/monitoring:** de gezamenlijke partijen zouden per kwartaal een marktanalyse kunnen opstellen om de ontwikkelingen op de woningmarkt op de voet te volgen, en op basis van deze analyse voor de korte termijn aanbevelingen kunnen doen t.a.v. de gewenste woningtypologieën, prijsklassen doelgroepen en woonmilieus).

* **bevorderen werkgelegenheid:** naast een actief werkgelegenheidsbeleid (gericht op meer arbeidsplaatsen en vermindering van werkloosheid) zou binnen de regio Zuid Oost Brabant bedrijven direct kunnen worden benaderd met een aanbod voor huisvesting van werknemers.

In het kader van bevordering werkgelegenheid in de bouw zal in 2010 een regeling met laagrentende leningen voor particuliere woningverbetering worden ingevoerd.

Taskforce Woningbouw Helmond

Juni 2009

Nota van toelichting Eindrapportage Taskforce Woningbouw

Op 9 juli 2009 heeft de benadeling van de conceptnota in een plenaire bijeenkomst met marktpartijen, woningcorporaties en makelaars plaats gevonden. Een verslag van dit overleg is bij deze nota gevoegd.

De Taskforce komt tot de volgende aanbevelingen:

a. Prioritering woningbouw

De Taskforce is van mening dat de gemeente de aangewezen partij is om prioriteiten te stellen. In de eindrapportage is een aantal criteria genoemd.

Afgesproken is dat de gemeente in september 2009 met een voorstel komt.

Het gaat daarbij om de korte termijn (3 jaar). Dit neemt niet weg dat de Taskforce Woningbouw van mening is dat ook fundamenteel naar de lange termijn ontwikkelingen zou moeten worden gekeken.

Bij de prioritering dient uit gegaan te worden van de taakstelling zoals die thans in het concept regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020 (juni 2009) is opgenomen.

Dit komt neer op 2.320 woningen (periode 2010 – 2015) derhalve $3/5 = 464$ woningen bruto (afgerond 500 woningen).

Een voorstel op basis van dit aantal en met inachtnaam van de voorgestelde criteria ontvangt u in september 2009.

b. Inkoop garantieregeling

Op 23 juli 2009 vindt een ambtelijk overleg plaats over de mogelijkheden om een dergelijke regeling in Helmond in te voeren. Daarbij doet zich de vraag voor of aangesloten moet worden bij reeds bestaande initiatieven (bijvoorbeeld een landelijke regeling van SIR 55) of een lokale regeling moet worden ontworpen. Uitgangspunt dient te zijn dat primair de marktpartijen hierin participeren. De RABO bank Helmond heeft laten weten eveneens bereid te zijn deel te nemen aan het project. Naar verwachting zullen de woningcorporaties niet bereid zijn de in te kopen woningen in eigendom over te nemen (wel ziet men mogelijkheden voor tijdelijk beheer). De rol van de gemeente zou kunnen bestaan uit een achtervang voor eventuele risico's die de regeling met zich mee brengt. Naar verwachting zal de taskforce over een dergelijke regeling in september 2009 nader advies uitbrengen.

c. Grondkosten

Vooralsnog is dit geen onderwerp waarbij een nadere invulling wordt gevraagd, behoudens de toepassing van ABC leveringen.

d. Heroriëntatie projecten

Ook de marktpartijen zelf kijken naar de mogelijkheden van fasering en prioritering. In september 2009 komt men met een voorstel.

e. Infocentrum

In het kader van Huren in Helmond is reeds het initiatief genomen om de mogelijkheden van een virtueel woonplein te onderzoeken. Aan dit initiatief wordt thans de mogelijkheid van één centraal informatiecentrum gekoppeld.

f. Starterslening

Door de overname van de motie van de raad is de verhoging van de verwervingskosten naar € 265.000,- reeds in procedure gebracht. Het beschikbare budget zal versneld worden uitgeput. Dit zou aanleiding kunnen zijn een extra storting te doen bij de SVn. Een dergelijke storting wordt door de Taskforce aanbevolen, met de opmerking dat de lasten gefinancierd kunnen worden waardoor feitelijk een beperkt bedrag jaarlijks extra ingezet behoeft te worden.

g. Gemeentegaranties

Feitelijk dient door de verhoging van de WSW borgingsgrens een deel van de problematiek te zijn opgelost. Indien er projecten met een hoog maatschappelijk belang zijn die toch financieringsproblemen opleveren zou overwogen kunnen worden over te gaan tot gemeentelijke garanties.

h. Overige suggesties

- **bouwleges:** hiervoor is reeds een concreet voorstel aan het college voorgelegd.

- **marktanalyse:** alle betrokken partijen zijn het erover eens dat kennis van de marktontwikkelingen en het onderling delen van deze kennis van groot belang is. Vandaar dat de taskforce voorstelt het overleg in stand te houden en naast een discussie over de lange termijn maatregelen ook per kwartaal de woningmarkt te monitoren. Door gezamenlijk conclusies te trekken over de gewenste ontwikkelingen kan in een vroegtijdig stadium bijsturen van het woningbouwprogramma plaats vinden. Als basis voor dit overleg kan de kwartaalsrapportage van de gemeente dienen.

- **citymarketing:** de taskforce is van mening dat citymarketing essentieel is voor het vlot trekken van de woningmarkt (met name t.a.v. de instroom van nieuwe Helmonders). Vandaar dat men besloten heeft als Taskforce een brief aan de gemeenteraad te zenden, om dit belang nogmaals te onderstrepen.