



# Woonvisie 2016-2020

*Bouwen op vertrouwen*

Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 2016

Gemeente Helmond





Gemeente Helmond 

## Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	1
2. Inleiding	2
3. Terugblik Stand van zaken uitvoering Woonvisie 2012 – 2020	4
4. Het speelveld	6
5. De veranderende woningmarkt (de consument centraal)	15
6. Verhouding woningcorporaties – gemeente Helmond	19
7. Wonen en zorg	24
8. De Woonopgave	30
9. Samenvatting en beslispunten	35
Bijlagen	37

## 1. Voorwoord

Met de inwerkingtreding van de herziening van de Woningwet op 1 juli 2015 is een nieuw hoofdstuk opengeslagen in de rijke historie van de volkshuisvesting in Nederland. Woningcorporaties dienen zich weer te richten tot hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De medezeggenschap van huurders is verruimd en gemeenten geven sturing door middel van een beleidskader.

De Woningwet roept partijen nadrukkelijk op tot **samenwerking**. De zorg voor betaalbare en goede huisvesting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren hebben laten zien dat zonder een goede samenwerking de opgave binnen de sector volkshuisvesting niet te realiseren is. Samenwerking vraagt **vertrouwen**, in elkaar maar ook in het doel dat uiteindelijk dient te worden bereikt. Het vertrouwen in de woningmarkt keert inmiddels terug. Het aantal woningverkoop neemt toe alsmede de bereidheid tot investeren in de woningmarkt. Hoewel bescheiden van omvang zal ook in de komende jaren de woningmarkt nog groeien. Een woningmarkt die perspectief moet bieden aan een steeds grotere verscheidenheid aan woningzoekenden.

In de Stadsvisie 2030 heeft Helmond zeven succesfactoren geformuleerd<sup>1</sup>, deze factoren gelden ook voor deze Woonvisie. Om succesvol te zijn is **samenwerking** op basis van **vertrouwen** binnen de regio nodig. Dit lukt alleen indien alle betrokken partijen **transparant** zijn in hun doen en laten. Hiermee hebben wij de kernbegrippen voor deze Woonvisie aangegeven: **samenwerking – vertrouwen – transparantie**. Deze woonvisie geeft een beleidskader en zal met alle betrokken partijen verder uitgewerkt moeten worden op basis van gelijkwaardigheid en het vertrouwen in elkaars goede intenties. In de afgelopen decennia is er door een goede samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen in

<sup>1</sup> 7 succesfactoren: 1. Werk voor iedereen, 2. Een levendig en aantrekkelijk centrum, 3. Kwaliteitswijken, 4. De kracht van sport, recreatie en cultuur, 5. Geode bereikbaarheid, 6. Regionale samenwerking, 7. Een gezamenlijk Helmond

Helmond veel gerealiseerd. De stad is met 90.000 inwoners echter nog niet af. Het bestaande woon- en leefmilieu moet worden behouden, terwijl zowel het centrum als de bestaande wijken om een verdere invulling c.q. aanpassing vragen. De woningvoorraad moet worden aangepast aan de gewijzigde vraag naar woonruimte. Dit vraagt investeringen van marktpartijen, woningcorporaties en de gemeente. Deze Woonvisie geeft heel concrete aanzetten voor het tot stand komen van concrete prestatieafspraken met de woningcorporaties. Samen moet het lukken om een stad te realiseren waarin het in alle wijken goed leven en wonen voor alle huidige en nieuwe Helmonders is. Wij nodigen u graag uit hieraan een bijdrage te leveren.



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond

Helmond, april 2016,  
Wethouder Volkshuisvesting  
De heer F.P.C.J.G. Stienen

## 2. Inleiding

### a. Inleiding

Sinds de economische crisis eind 2008 ook de woningmarkt in haar ban kreeg is sturing van de woningvoorraad steeds moeilijker geworden. Minister Blok heeft in zijn brief d.d. 15 juni 2015 zich de volgende vraag gesteld:

”Wat zijn voor de komende jaren de volkshuisvestelijke issues die echt niet kunnen blijven liggen. Wat moet met prioriteit worden opgepakt ?” Vervolgens zijn daarop de volgende prioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019 geformuleerd:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur constateert in haar rapport Wonen en Verandering een vijftal trends:

1. een toenemende diversiteit en flexibiliteit in de vraag
2. structurele onzekerheid over werk en inkomen
3. flexibele schil (alternatieven voor het invullen van de woonbehoefte in de vorm van b.v. tijdelijke verhuur)
4. innovatie vanuit de praktijk (technologische ontwikkelingen)
5. toenemende regionale verschillen

Op deze trends zal ook de gemeente Helmond een antwoord moeten geven, uitgaande van haar positie binnen de regionale woningmarkt.

In de Helmondse Stadsvisie 2030 (februari 2013) zijn zeven succesfactoren benoemd. Eén daarvan is het realiseren van kwaliteitswijken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minder snelle bevolkingsgroei, afnemende omvang van de huishoudens (gemiddelde woningbezetting), veroudering en flexibel

werken. Helmond wil daarnaast tevens een passende woning en aantrekkelijk woonmilieu kunnen bieden aan mensen, die naar Helmond verhuizen. De Stadsvisie benadrukt tevens, dat de financiële mogelijkheden van gemeente, rijk, woningcorporaties en ontwikkelaars beperkt zijn, waardoor er keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld moeten worden.

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 vastgesteld. Met de Structuurvisie Helmond 2030 als beleidsbepalend visiedocument geeft de gemeente Helmond haar ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2030. Het document geeft een samenhangende visie van de ambities die Helmond heeft. Op het gebied van wonen gaat de Structuurvisie uit van opvang van autonome groei als constante factor en daarnaast kansen op de markt benutten voor een migratie-impuls.

In het coalitieakkoord 2014-2018 “Mensen maken de Stad” wordt de nieuwbouw in Brandevoort en Suytkade genoemd. Bovendien wordt het accent gelegd op het creëren van voldoende ruimte voor woningen in het goedkope segment. Belangrijke basis voor de ontwikkeling van een op deze aspecten toegespitst beleid wordt gevormd door de demografische ontwikkelingen.

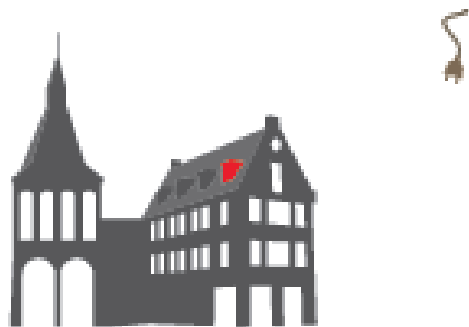
In maart 2016 is de strategische agenda 2016 -2020 gepubliceerd.

Uitgaande van de strategische lijnen kansen ontwikkelen en de basis versterken zet Helmond in op vijf belangrijke domeinen, waaronder een aantrekkelijke woonstad.

Dit dient te worden bereikt door:

- Een ontwikkeling van de woningvoorraad gericht op bevolkingsgroei, door het benutten van de centrumfunctie van de stad, waarbij antwoord wordt gegeven op de veranderende woningbehoefte en de regionale woningvraag;
- Een versterking van de sociaal-economische positie door het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten Helmond;
- De ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad;
- Behoud van een betaalbare woningvoorraad met ruimte voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen;

- Het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het ruimte bieden aan individuele wensen van woonconsumenten;
- Het bieden van gedifferentieerde woonmilieus met een veilige woonomgeving.



## Aantrekkelijke woonstad

Helmond heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonstad. Met een veelheid aan woonmilieus, woning typologieën en architectuurstijlen wordt een breed gebied van de woningvraag bediend. Helmond wil betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor een ieder bieden. We durven vernieuwende concepten te ontwikkelen en voorop te lopen in de ontwikkeling van duurzame woonwonen. Ook biedt Helmond een perspectief voor de regionale woningzoekende, zowel vanuit de Peel als vanuit het stedelijk gebied.



### b. Doelstelling van deze visie

Met deze visie wordt het beleidskader geschetst waarbinnen de woonopgave moet worden gerealiseerd. De visie schetst enerzijds het speelveld waarbinnen de problematiek op het gebied van wonen zich afspeelt en anderzijds de veranderingen die van invloed zijn op het wonen. Eén van deze veranderingen is de gewijzigde verhouding tussen huurders, woningcorporaties en gemeente. Deze Woonvisie moet de woningcorporaties in staat stellen een bod te doen op de realisatie van de woongave. In een afzonderlijk hoofdstuk is ingegaan op de problematiek rond Wonen en Zorg. Naast een beschrijving van de problematiek wordt een (regionale-) opgave geformuleerd.

Alvorens op de inhoud in te gaan wordt in het volgende hoofdstuk kort terug geblikt op de realisatie van de Woonvisie 2012 – 2020.

### 3. Terugblik

Stand van zaken uitvoering Woonvisie 2012 - 2020

De Woonvisie 2012-2020 is op 4 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit hoofdstuk zal kort ingegaan worden op de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de in deze visie opgenomen beslispunten.

Doelstelling	Realisatie 2012 -2015
<b>Woningbouwprogramma</b>	
2012-2020 bouw van 4.677 woningen, jaarlijks gemiddeld 585 woningen	In de periode 2012 – 2014 zijn 1.100 woningen opgeleverd, dus 650 minder dan de geplande 1.750 woningen
De bouw van woningen voor 1/3 op inbreiding -, 1/3 uitbreiding-, 1/3 transformatielocaties	> 50% inbreiding, 30 %, 20 % transformatie Vooral minder transformatie
Geen nieuwe bouwinitiatieven realiseren, tenzij	Op basis van motie van de gemeenteraad is het aantal nieuwe initiatieven beperkt gebleven
Minimaal 50% levensloopbestendig	In totaal is 40 % van het aantal woningen gerealiseerd als levensloopbestendig
Afspraken met de woningcorporaties over: - Aandeel bezoek- en aanpasbaar in de woningvoorraad - Streven naar 25% levensloopbestendige woningen - Energiereductie en bewustwording - Inzet van middelen in wijken en buurten o.b.v. analyse uit DPL - Toepassing van PKVW - Kernvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraak is gehaald</li> <li>• Afspraak is gehaald</li> <li>• Afspraak loopt nog tot 2020</li> <li>• Afspraak loopt nog tot 2020</li> </ul> Analyse per wijk- en buurt opgesteld <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraak gehaald</li> </ul>

	• Jaarlijks notitie opgesteld, kernvoorraad voldoet aan de eis van minimaal 14.000 woningen
<b>Woningbehoefte</b>	
2011-2030 2.575 geschikte woningen, 620 verzorgd wonen en 235 beschermd wonen realiseren	Taakstelling t.a.v. ouderenhuisvesting is in periode 2011-2014 met 470 woningen geschikt voor ouderen gerealiseerd
2011-2030 344 t.b.v. extramuralisatie	Aantal projecten gerealiseerd uitgaande van scheiding woning en zorg (Eeuwsels, Tamboerijnstraat, Vossenbergh en Kluisstraat)
27% van nieuwbouw specifiek voor mensen met beperking	70 woningen gerealiseerd = 5% van nieuwbouw aanbod
45% huur- 55% koopwoning	Gerealiseerd is 60% huur – 40% koopwoning
Kwalitatief woningbouwprogramma (onderdeel prijsklassen)	Meer dure huurwoningen gerealiseerd en met name minder middeldure en dure koopwoningen
Afspraken maken met woningcorporaties: - over taakstelling m.b.t. doelgroepen van beleid - huisvesting ex-gedetineerden	Afspraken opgenomen in prestatieafspraken Helmondse woningcorporaties. Jaarlijks wordt taakstelling vastgelegd. Taakstelling wordt jaarlijks gerealiseerd
Enkele honderden niet-zelfstandige voorzieningen voor arbeidsmigranten	1 locatie met 125 plaatsen gerealiseerd
Voorzetting starterslening en, waar mogelijk, daar nieuwe financiële middelen voor beschikbaar te stellen	Door het beschikbaar stellen van extra budget is de starterslening over de gehele periode toegepast
Stimulering CPO projecten	In 2013/2014 1e project gerealiseerd (Stiphout), werkzaamheden 2e project gestart (Brandevoort),

	verkenning voor volgend project Brandevoort gestart
Voorzetting subsidie Wonen boven Winkels	2013-2015 zijn 4 ruimten boven winkels verbouwd tot woningen met gebruikmaking van subsidie
Uitvoering stedelijk Kompas	Huisvesting dak- en thuislozen conform doelstelling uitgevoerd (spreiding van voorzieningen over stad)
1 maal in de 5 jaar een opplusproject (waar financieel mogelijk)	2013 is project uitgevoerd 25 woningen zijn opgeplust
Realiseren projecten met domotica in zowel nieuwbouw als bestaande voorraad	Een pilotproject uitgevoerd, geen verder vervolg aan gegeven
<b>Woonlasten/betaalbaarheid</b>	
Extra aandacht voor dure huurwoningen (16% v.d. nieuwbouw)	27% ofwel 300 woningen gerealiseerd
Voorzetting Taskforce woningbouw	Taskforce is 2 maal per jaar bijeen gekomen
Afspraken met woningcorporaties over energie-reductie	Afspraken opgenomen in prestatieafspraken Helmondse woningcorporaties. Afspraken lopen nog
Voorzetting GPR-gebouw	Wordt nog steeds toegepast
Vooralsnog geen verlaging grondkosten, wel onderzoek naar nieuwe verdienmodellen	Onderzoek in regionaal verband plaats gevonden naar toe te passen methodiek in sociale sector
<b>Woonruimteverdeling</b>	
Evaluatie huidig woonruimteverdelingssysteem	Evaluatie opgesteld en besproken met de woningcorporaties

In de jaren 2012, 2013 en 2014 zijn circa 1.100 woningen gerealiseerd. Indien de bouwproductie evenredig zou zijn verdeeld over de afzonderlijke jaren zou een productie van 1.750 woningen hebben moeten plaatsvinden. Meer dan de helft van de

daadwerkelijke productie is gerealiseerd op inbreidingslocaties. Er is vooral minder gerealiseerd op de transformatielocaties.

De plancapaciteit blijft ook voor de komende periode punt van aandacht. Nog steeds beschikt Helmond over een ruim planaanbod. De rijksoverheid heeft daarom de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht gesteld bij nieuwe woningbouwplannen. In de periode 2011 – 2030 dienen 2.575 geschikte woningen, 620 verzorgd wonen en 235 beschermd wonen te worden gerealiseerd. Ondanks het achterblijven van de woningbouwproductie is de taakstelling t.a.v. ouderenhuisvesting redelijk gehaald.

In het kader van het langer zelfstandig blijven wonen en de decentralisatie van de zorg is het aantal intramurale eenheden afgenomen. Over de periode 2011 – 2014 zijn in totaal 70 woningen gerealiseerd die als aanpasbaar kunnen worden aangemerkt.

Het taakstellende woningbouwprogramma ging uit van 45% huurwoningen en 55% koopwoningen. De feitelijke realisatie is circa 60% - 40% geweest. In 2013/14 is het eerste CPO-project (24 woningen) in Stiphout gerealiseerd. Inmiddels zijn de werkzaamheden gestart voor de eerste fase van een project in Stepekol/Brandevoort en worden de mogelijkheden onderzocht voor een tweede project in Brandevoort en nog een tweede project in Stiphout. In de periode 2012-2015 zijn ruim 300 woningen boven de aftoppingsgrens voor 3- of meer persoons huishoudens gerealiseerd (tot deze huurgrens hebben meerpersoonshuishoudens recht op huurtoeslag). Dit is ruim boven het aandeel van 16%, dat in het taakstellende woningbouwprogramma was opgenomen.



## 4. Het speelveld

Voordat ingegaan wordt op de opgave op het gebied van wonen voor de komende jaren in de gemeente Helmond wordt in dit hoofdstuk het speelveld geschetst waarbinnen deze opgave gerealiseerd moet worden.

### a. Rijksbeleid

In het door de VVD en Partij van de Arbeid op 29 oktober 2012 gesloten regeerakkoord is onder hoofdstuk X Woningmarkt een aantal maatregelen opgenomen die vervolgens in het Woonakkoord<sup>2</sup> verder zijn uitgewerkt. De belangrijkste maatregelen uit dit akkoord hebben betrekking op de jaarlijkse huurverhogingen, de invoering van een verhuurdersheffing<sup>3</sup> en het verplicht aflossen van hypotheek. Op 17 september 2013 heeft het kabinet door middel van de publicatie van de Hervormingsagenda Woningmarkt haar visie op de woningmarkt uitéengezet. Het kabinet heeft de volgende hervormingsagenda geformuleerd:

1. Een beter werkende koopmarkt: beheersbare schulden en risicoreductie;
2. Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt;
3. Een beter werkende huurmarkt: voldoende kansen voor huishoudens met een smalle beurs en meer ruimte voor het middensegment;
4. Woningcorporaties: heldere taken en scherp toezicht;

Het exploiteren van sociale huurwoningen moet weer centraal komen te staan. Focus van de woningcorporatiesector op de kerntaak betekent dat de prioriteit meer gelegd moet worden bij de laagste inkomens en minder bij de hogere inkomens. Uitgangspunt is dat de sociale woningvoorraad blijft sporen met de omvang van de doelgroep. Daarnaast kunnen woningcorporaties een belangrijke

<sup>2</sup> gesloten tussen de coalitiepartijen VVD en PvdA en D66, SGP en ChristenUnie .

<sup>3</sup> Ter uitvoering hiervan is Wet maatregelen woningmarkt 2014 II ingevoerd.

Op grond van deze wet wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks een heffing aan de verhuurders opgelegd.

bijdrage leveren aan leefbare en gemengde wijken. Woningcorporaties kunnen ook met andere maatschappelijke instellingen samenwerken bij de aanpak van problemen zoals multiprobleemgezinnen, overlastsituaties en veiligheidsproblemen, mits er voldoende relatie is met het sociaal bezit. Uitgangspunt vormt de verplichting voor woningcorporaties om met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De rol van de gemeente zal worden uitgewerkt in het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet en de novelle.

5. De bouw: ruimte voor investeringen en een vraaggerichter aanbod;

6. Impuls voor energiebesparing in de gebouwde omgeving;

7. De consument centraal: meer ruimte voor particulier initiatief; De Hervormingsagenda gaat ook in op het thema Wonen en Zorg. Geconstateerd wordt dat het van belang is tijdig in te spelen op veranderingen in de woonbehoefte. Belangrijke factor in de woonwensen van de komende jaren is de vergrijzing en de hervorming van de langdurige zorg.

Jaarlijks gaat het om het realiseren van ruim 40.000 voor ouderen geschikte woningen (veelal bestaand vastgoed) en minder vaak om nieuwbouw. "Hierin is een taak voor de woningcorporaties weggelegd". Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014 (zie hoofdstuk 6) is het wettelijk kader ingrijpend gewijzigd.

### b. Provinciaal beleid

De provincie Noord Brabant vervult een actieve rol bij de afstemming van de woningbouw binnen de diverse regionale woningmarkten. Op grond van prognoses van de bevolking wordt de woningbehoefte per gemeente berekend (zie paragraaf d). Daarnaast heeft de provincie Noord Brabant CPO initiatieven in de vorm van een bijdrage in de kosten van begeleiding ondersteund en door middel van de Brabant Woning actief invulling gegeven aan duurzaam bouwen.



### **c. Regionale samenwerking**

Gemeenten zijn de afgelopen jaren voor grote opgaven komen te staan. Deze opgaven zullen de komende jaren zeker niet kleiner worden. Opgaven, die een gemeente alleen niet kan volbrengen, dit geldt zeker op het terrein van het Wonen. De crisis op de woningmarkt, de afnemende bevolkingsgroei, de grote overcapaciteit aan vaak dure bouwlocaties, de druk op de onderkant van de markt, de enorme stroom vluchtelingen en asielzoekers, leegstaande kantoorgebouwen en vrijkomende industriecomplexen binnen bestaand gebied, regelgeving en decentralisatie van overheidstaken zijn slechts enkele voorbeelden van deze opgaven.

Zowel grote als kleine gemeenten hebben moeite om deze opgaven het hoofd te bieden. Samenwerking is dus nodig.

Helmond zoekt deze samenwerking nadrukkelijk, waarbij voor de verschillende opgaven wisselende allianties worden gezocht. Zo maakt Helmond samen met de andere 21 gemeenten deel uit van de Metropool Regio Eindhoven, van het Stedelijk Gebied Eindhoven (met Eindhoven en de zeven randgemeenten), met de Peelgemeenten van Peel 6.1, van de Campusgemeenten (Eindhoven, Helmond, Veldhoven en Best), en verder nog van Brainport, B5 (5 grootste steden van Brabant) en tenslotte nog enkele landelijke samenwerkingsverbanden.

Voor het Wonen zijn met name de samenwerking in MRE en Stedelijk Gebied op dit moment relevant, terwijl daarnaast intensivering van de samenwerking met de Peelgemeenten wordt voorbereid.

Thans is nog niet duidelijk in welke vorm deze samenwerking met de Peel invulling krijgt. De vraag is hoe de gemeente Helmond zich, ook op het onderdeel Wonen, gaat positioneren. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat Helmond als tweede centrale stad in het stedelijk gebied tevens een centrumfunctie voor de Peel blijft vormen.

### **MRE**

Reeds decennia lang werkt Helmond samen met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant, voorheen in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, nu de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Binnen deze MRE zijn zogenaamde “Werkplaatsen” actief, ook een “Werkplaats” voor Wonen. Deze “Werkplaats” is samengesteld uit vertegenwoordigers van de 21 portefeuillehouders en vertegenwoordigers van woningcorporaties, marktpartijen, makelaars en kennisinstituten. Op 14 oktober 2015 heeft deze “Werkplaats” het Manifest “Breken met grenzen: wonen in een complete regio” gepresenteerd. Gestreefd wordt naar “een excellent woonklimaat met topvoorzieningen dat van waarde is voor de regionale economie”. Hierbij wordt naar complementariteit in de regio gezocht, immers een sterke regio is een sterke stad, maar ook een sterk dorp. Dit vraagt ook om een compleet en gevarieerd aanbod aan woonmilieus en woningen, om kwaliteitsverbetering, verduurzaming en levensloop bestendig maken van de bestaande voorraad en meer aandacht voor leegstaand vastgoed. Dit vereist tenslotte een goede samenwerking en afstemming tussen alle woningmarktpartijen.

De oplossing die de “Werkplaats” voor ogen heeft bestaat uit de volgende maatregelen:

- Het “besturen” van de regionale woningmarkt als één samenhangend geheel;
- Het maken van een regionale woonvisie, die een paraplu vormt voor de lokale visies;
- Het doen van gezamenlijk onderzoek naar de regionale woningmarkt;
- Het instellen van een Regionale Woningraad die niet-vrijblijvende adviezen uitbrengt;
- Het toewerken naar een regionale grondbank;
- Het borgen van de samenwerking in een uitvoeringsprogramma met inspanningsverplichting.

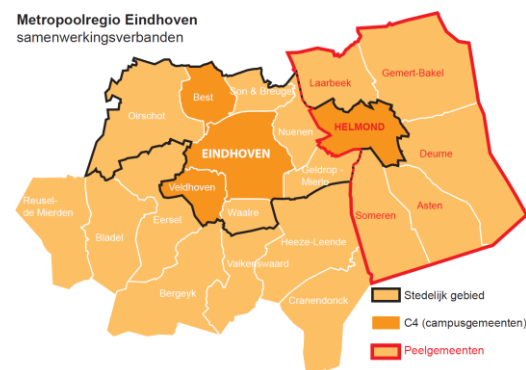
## Stedelijk Gebied Eindhoven

Het Stedelijk Gebied Eindhoven omvat de twee steden Eindhoven en Helmond en de zeven randgemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen ca, Oirschot, Son & Breugel, Veldhoven en Waalre. Zij hebben reeds in 2004 een convenant gesloten om de ruimtenood van Eindhoven en Helmond op het gebied van wonen en bedrijventerreinen samen op te pakken. Hiervoor zijn niet-vrijblijvende afspraken gemaakt met daarbij een sanctie en boete bij het niet nakomen van de afspraken. Deze afspraken zijn in 2010 geëvalueerd en vervolgens is gewerkt aan een nieuw bestuursconvenant dat in 2013 is getekend door de deelnemende gemeenten en de provincie. Afgesproken is om te werken aan woningbouwafspraken, een gezamenlijke urgentieregeling voor woningzoekenden, een gemeenschappelijk portaal, waarop alle huurwoningen in beeld zullen worden gebracht en aan een gemeenschappelijke methodiek voor de vaststelling van de grondprijzen voor sociale woningbouw.

Inmiddels is er met de in het Stedelijk Gebied werkzame corporaties overeenstemming bereikt over de gezamenlijke urgentieregeling en deze is op 1 januari 2016 van kracht geworden. Ook over het gezamenlijke portaal voor woningzoekenden is inmiddels overeenstemming bereikt. In een volgend hoofdstuk zal hier inhoudelijk nog op worden ingegaan.

Over de gemeenschappelijke methodiek voor de berekening van de grondprijzen voor sociale woningbouw vindt overleg plaats tussen enerzijds de gemeenten en anderzijds de woningcorporaties. Punt van discussie is met name de te hanteren parameters. Op dit moment zijn de uitkomsten hiervan nog niet bekend. In de gemeentebegroting 2017 zullen de uitkomsten wel worden meegenomen. Mocht er aanleiding toe zijn, dan zal er tussentijds een voorstel voor de wijziging van grondprijzen worden ingebracht. Wat betreft de realisatie van de 10.000 woningen vanuit de Eindhovense behoefte door de randgemeenten zijn de inzichten inmiddels gewijzigd. Eindhoven heeft binnen haar eigen binnenstedelijk gebied grote vrijgekomen en nog te komen

industrie- en kantoorlocaties, waarop deze woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast heeft er ook een kentering in de bevolkingsstromen plaatsgevonden, waarbij de trek naar de suburbane groen-stedelijke gebieden is verminderd, terwijl er meer vraag is ontstaan naar woningen in het stedelijk milieu. De crisis op de woningmarkt heeft er mede toe geleid dat de meeste gemeenten binnen het Stedelijk Gebied beschikken over een overcapaciteit aan bouwlocaties. Gewerkt wordt daarom aan een realistisch woningbouwprogramma, dat gebaseerd is op enerzijds de Woningbehoefteprognose van de provincie en anderzijds op de resultaten van de daadwerkelijke woningbehoefte. Vervolgens zal dit realistische programma afgezet worden tegen de beschikbare plancapaciteit. Uiteindelijk kunnen deze exercities mogelijk leiden tot een verschuiving van capaciteit van de randgemeenten naar binnenstedelijke locaties in Eindhoven en tot prioritering, fasering en zelfs afschaling van bouwlocaties. De financiële consequenties van deze keuzes zullen in beeld gebracht worden en betrokken worden bij de uiteindelijke besluitvorming over het woningbouwprogramma. Indien nodig zullen (financiële) arrangementen ontwikkeld worden om elkaar, met behoud van de eigen financiële verantwoordelijkheid, te ondersteunen bij het realiseren van de gezamenlijke ambities. In de notitie "Samen voor een sterke regio: een perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven", is hiervoor een aanzet gegeven.

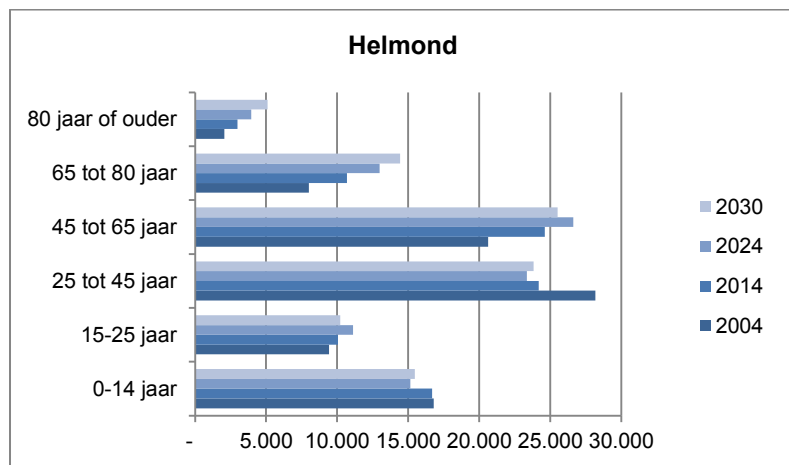


## d. Lokaal ontwikkelingen

### Demografische ontwikkelingen 2000 – 2015 / 2015 -2030

#### Inwonertal en huishoudens

In de periode 2000-2015 is het inwonertal van Helmond toegenomen van 80.100 tot 90.000, ofwel een toename van bijna 10.000 personen. Voor de periode tot 2030 verwacht de provincie Noord-Brabant in haar meest recente bevolkingsprognose, dat Helmond zal doorgroeien naar 95.400, ofwel een groei van circa 5.000 inwoners. Het aantal huishoudens is in de periode 2000-2015 toegenomen van 32.800 naar 39.100, een toename van 6.300 huishoudens, terwijl voor de periode tot 2030 de provincie een verdere toename verwacht met 5.100 tot 44.200 huishoudens. De afname van de groei van het aantal huishoudens ten opzichte van vorige prognoses is aanzienlijk minder sterk. Dit kan volledig worden toegeschreven aan de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte en ook woningbezetting. Deze bedroeg in het jaar 2000 nog 2,40, is in 2015 afgenomen tot 2,29, terwijl de provincie Noord-Brabant een verdere afname verwacht tot 2,13 in het jaar 2030.



## Leeftijd

De bevolking van Nederland vergrijsd, dus ook die in Helmond.

In bijlage 2 is een leeftijdspiramide per 1 januari 2015 weergegeven waarin een vergelijking tussen Nederland totaal en de gemeente Helmond is gemaakt. Door de sterke groei in de jaren 80 en 90 gaat de vergrijzing langzamer dan in meer landelijke gemeenten. In de loop van de jaren is met name een afname van het aantal 25-39 jarigen waarneembaar. Deze groep was voor 2000 relatief sterk gegroeid door de bouw van nieuwe woningen. Ook neemt het aantal 55-plussers in deze tijd toe. Naar 2030 toe is het de verwachting dat het aantal personen tussen de 40 en 55 jaar zal afnemen. De groei van het aantal 60-plussers is sterker dan in de afgelopen jaren

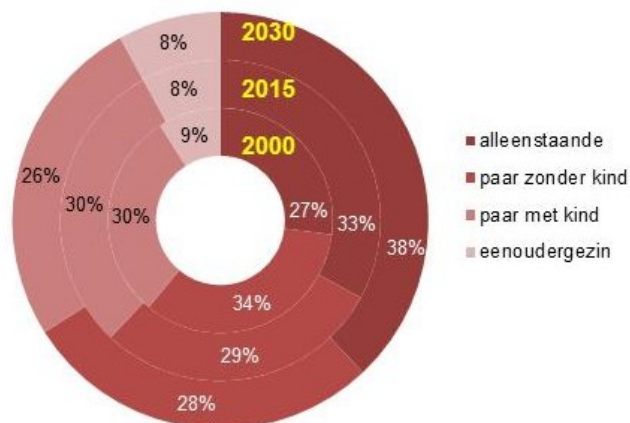
Uit de leeftijdspiramide blijkt, dat de grootste groep op dit moment gevormd wordt door de categorie 40-55 jaar. De jongsten uit deze categorie bereiken over 30 jaar de leeftijdsgrens van 70 jaar. Voor de woningvoorraad betekent dit, dat tot 2030 reeds rekening gehouden dient te worden met een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen, maar dat deze vraag vanaf 2030 versneld zal toenemen. Dit betekent dat nu al bij nieuwbouw rekening gehouden moet worden met deze toenemende vraag van ouderen, maar bovendien de bestaande voorraad nu al verder aangepast dient te worden om aan de toekomstige vraag adequaat te kunnen voldoen (zie hoofdstuk 7).



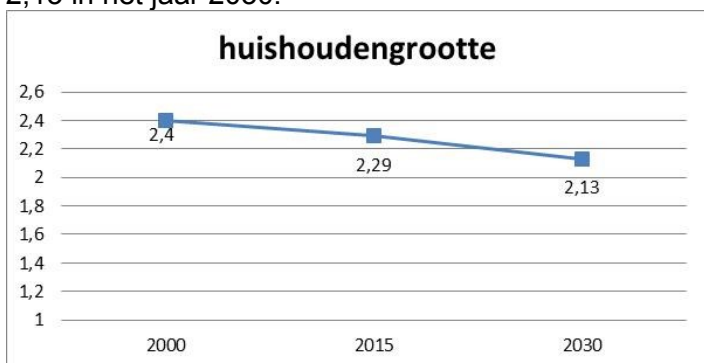
bron: Provincie Noord Brabant: bevolkings- en woningbehoefteprognose, levensverwachting in jaren bij geboorte

## Huishoudens

Ook de huishoudenssamenstelling wijzigt. Dit gebeurt enerzijds onder invloed van demografische ontwikkelingen, anderzijds als gevolg van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Uit de cijfers blijkt dat de afgelopen jaren het aandeel paren zonder kinderen is afgenomen, terwijl het aandeel alleenstaanden fors is toegenomen. Voor de komende jaren verwacht de prognose van de provincie een verdere toename van het aandeel alleenstaanden, dit maal echter ten koste van het aandeel paren met kinderen.

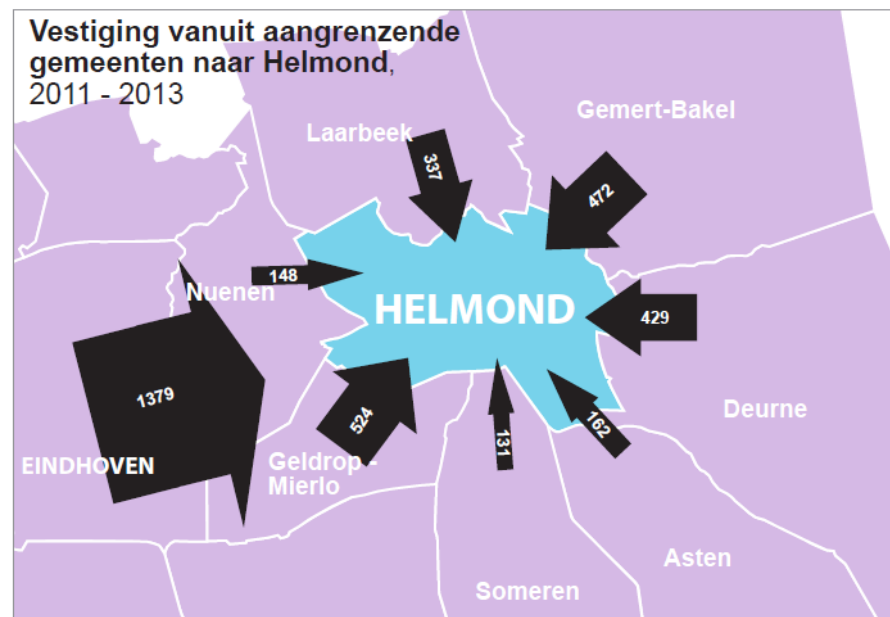


Zoals hiervoor reeds is aangegeven daalt de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,40 in het jaar 2000, via 2,29 in 2015 tot 2,13 in het jaar 2030.



## Migratie

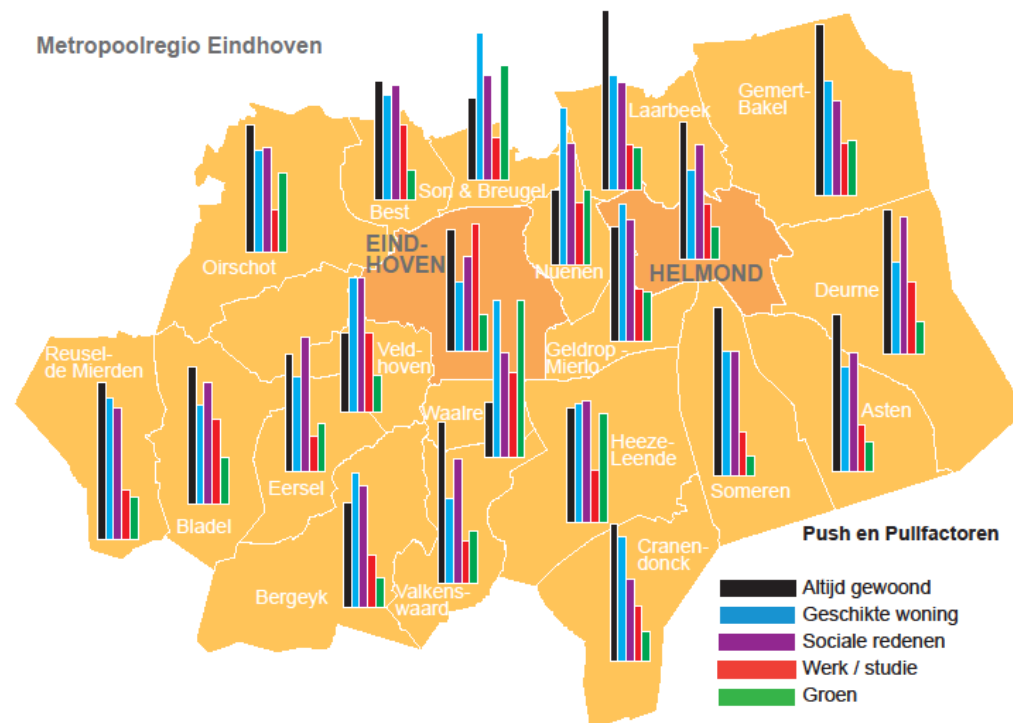
Tussen de jaren 2000 en 2010 heeft Helmond een positief migratiesaldo gekend. Met name tijdens de crisis op de woningmarkt is het migratiesaldo onder nul gedaald. Vanaf medio 2014 is het saldo weer licht positief geworden. Uit migratieonderzoeken is een duidelijk verband gebleken tussen aantal gerealiseerde woningen en het migratiesaldo. Voor de periode tot 2030 rekt de provincie voor Zuidoost-Brabant met een beperkt positief binnenlands migratiesaldo en een iets groter positief saldo met het buitenland. Daarbij is aangenomen, dat deze positieve saldi landen bij de gemeenten in het Stedelijk Gebied en met name de twee steden, Eindhoven en Helmond.



## Verhuismotieven

Door de crisis op de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen afgenomen. In 2005 bedroeg het aantal binnenverhuizingen<sup>4</sup> 6.030 personen, ofwel circa 3.700 huishoudens. In 2010 is het aantal binnenverhuizingen gedaald naar 5.700 personen, circa 2.700 huishoudens. Binnen de sociale huursector is de mutatiegraad gedaald van ruim 10 % naar 8 %, ofwel ruim 1.100 woningen per jaar.

Waarom verhuizen mensen? In onderstaand overzicht zijn de motieven om te verhuizen of in een gemeente te gaan wonen aangegeven<sup>5</sup>. Belangrijkste factor zijn sociale motieven zoals het zelfstandig willen gaan wonen (starters), verandering van privé omstandigheden (gezinsuitbreiding), de huidige woning voldoet niet meer, de kwaliteit van de woonomgeving voldoet niet meer of vanwege een lichamelijke beperking/behoefte aan zorg. De meeste binnenverhuizingen vinden plaats in de wijk de Binnenstad. Ten aanzien van het inkomen van verhuizers blijkt dat 55 % van de binnenverhuizers een relatief laag inkomen heeft (< € 24.000,- besteedbaar inkomen) terwijl van de huishoudens die naar Helmond verhuisd zijn circa 60 % eveneens een laag inkomen heeft (het aantal vertrekkers bedraagt overigens ook 60 %).



bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014

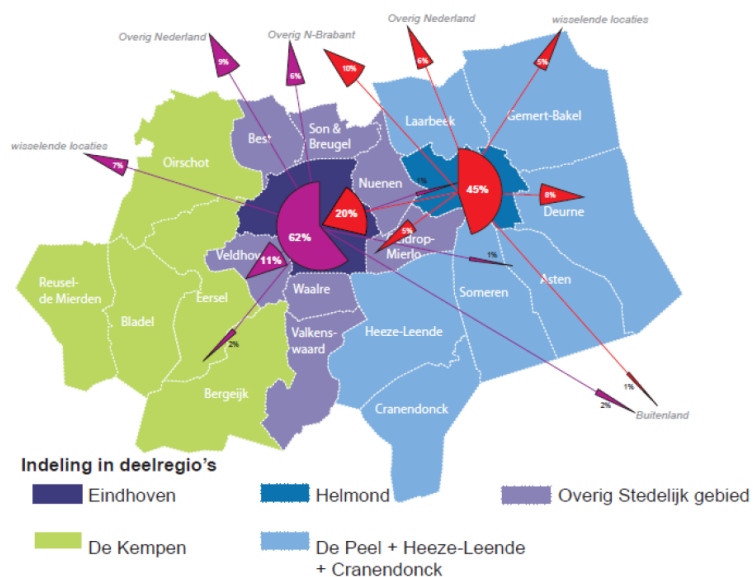
### e. Werk en inkomen

Voor de gemeente Helmond is de factor studie in mindere mate van invloed op de woningvraag. Onderzoek heeft uitgewezen dat er slechts een zeer beperkte vraag is (ook vanuit de regio) naar studentenhuisvesting. Werkgelegenheid is wel een belangrijke factor voor vestiging in een gemeente. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Helmond bedroeg in 2005 35.000 terwijl in 2013 sprake is 41.600 banen.

<sup>4</sup> Aantal personen dat binnen de gemeente van woning verandert

<sup>5</sup> Zogenaamde Push en pullfactoren

Ondanks deze groei werkt het merendeel van de beroepsbevolking buiten de gemeente (55 %, ter vergelijking dit aandeel is Eindhoven 38 %). Het gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen bedraagt in Helmond € 32.900,-<sup>6</sup>. Om de ambitie het gemiddelde inkomen te verhogen is groei van de werkgelegenheid nodig, er van uitgaande dat wonen werken volgt (werk is een belangrijke pull-factor). In dit kader is de verbetering van de bereikbaarheid en vergroten van de mobiliteit van groot belang. Door een betere bereikbaarheid wordt het vestigingsklimaat voor bedrijven versterkt. Meer werkgelegenheid heeft een positief effect op de migratie, maar draagt ook bij tot het in standhouden van voorzieningen en een verdere ontwikkeling van de stad.



bron: Woningmarktonderzoek Zuid-Oost Brabant 2014

## f. De woningbouwproductie 2005 – 2015 / 2015 -2020

### Woningvoorraad

Op 1 januari 2000 bedroeg de Helmondse woningvoorraad circa 33.800 woningen (zie bijlage 3). In de periode tot 1 januari 2016 zijn per saldo (dus rekening houdend met sloop/vervangende nieuwbouw, functieverandering, etc.) circa 5.600 woningen aan de voorraad toegevoegd ofwel met een gemiddelde van 360 woningen per jaar. Op 1 januari 2016 bedroeg deze circa 39.407 woningen. Voor de periode tot het jaar 2030 verwacht de provincie in haar prognose van de woningvoorraad nog een toevoeging van 5.900 woningen tot een voorraad van 45.100 woningen<sup>7</sup>, ofwel met een gemiddelde van ruim 390 woningen per jaar.

### Kenmerken woningvoorraad

De Helmondse woningvoorraad bestond op 1 januari 2000 voor 46% uit koopwoningen en voor 54% uit huurwoningen. Inmiddels kent Helmond op 1 januari 2016 meer koopwoningen dan huurwoningen, namelijk 53% tegen 47%. Het overgrote deel van de huurwoningen is in eigendom en beheer van woningcorporaties. Naast het aandeel koopwoningen is ook het aandeel appartementen de afgelopen 15 jaar toegenomen, en wel van 21,6% tot 24,6%.

## g. De ontwikkeling van woningbouwlocaties

### - Ladder voor Duurzame Verstedelijking

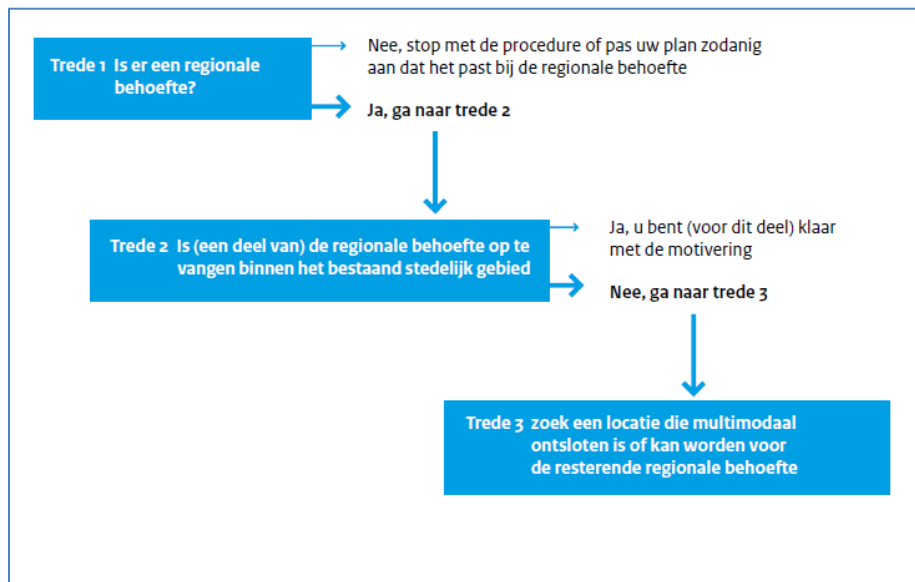
Sinds oktober 2012 is de ladder opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro vereist dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een beleidsmatige onderbouwing plaats vindt van de behoefte aan de beoogde functie voor stedelijke ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen gemotiveerd te worden aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan het opgenomen programma ?

<sup>6</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Regionaal Inkomensonderzoek (RIO, 2012)

<sup>7</sup> De woningvoorraad neemt t.o.v. de huishoudenprognose toe omdat in de prognose ook rekening wordt gehouden met factoren zoals frictieleegstand en extramuralisatie.

2. Is (een deel van) deze behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied ?
3. Indien dit niet mogelijk is dient een locatie te worden gezocht die multimodaal ontsloten is of kan worden



De ladder dient in beginsel te worden toegepast op alle te ontwikkelen functies.

### 1. Regionale behoefte

De regionale behoefte wordt afgeleid van de eind 2014 vastgestelde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, en bestaat voor Helmond bruto voor de periode 2015-2025 uit circa 5.000 en voor de periode 2015-2030 uit 6.900 woningen. Helmond kent een woningbouwplanning, die gebaseerd is op de aantallen, waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden. Het betreft ruim 5.100 woningen in harde capaciteit (onherroepelijk bestemmingsplan), circa 500 woningen in plannen die in procedure

zijn of waarover afspraken zijn gemaakt met contractpartners en tenslotte nog circa 200 woningen in zachte capaciteit. In totaal circa 5.900 woningen. Daarnaast is er vooral in de bestemmingsplannen voor het Centrum en Suytkade nog extra ruimte opgenomen die niet meer in de grondexploitatie zijn opgenomen. Voor het Centrum ligt dat iets anders. Buiten de transformatie van enkele reeds concrete kantoorlocaties zijn er in de op de grondexploitatie gebaseerde woningbouwplanning circa 300 woningen opgenomen, terwijl het bestemmingsplan een capaciteit kent van circa 950 woningen. De komende periode zal duidelijkheid moeten verschaffen over het daadwerkelijke aantal, waarmee in de berekeningen voor de Ladder rekening gehouden zal moeten worden. Deze capaciteit is voornamelijk niet meegenomen in onderstaande berekeningen. Indien kwantitatieve behoefte wordt afgezet tegen de bestemmingsplancapaciteit, dan blijkt er een overschot aan harde capaciteit (ca. 900 woningen). Op basis van grondexploitatie is dit overschot echter aanzienlijk minder. Er ontstaat echter een tekort indien er gekeken wordt naar de periode tot 2030. Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat er geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer kan worden aangemaakt op uitbreidingslocaties (buitengebied) en een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt ten aanzien van inbreidings- en transformatielocaties.

Verder wordt op dit moment binnen de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied gewerkt aan het project "Majeure Locaties". Uitgangspunt is het realiseren van een realistisch woningbouwprogramma. Hierin worden de 10.000 Eindhovense woningen, die in het kader van de BOR-afspraken uit 2004 toebedeeld zijn aan 6 randgemeenten, de woningbouwcapaciteit van de 9 gemeenten in relatie tot het taakstellende programma en elkaar concurrerende locaties betrokken. Uiteindelijk zal dit moeten leiden tot een fasering, prioritering en wellicht zelfs afschaling van locaties. Deze exercitie leidt ertoe, dat de betrokken locaties Ladderproof zullen zijn. Voornamelijk vindt deze oefening alleen plaats voor de locaties binnen de negen gemeenten in het

Stedelijk Gebied. Op termijn wordt ernaar gestreefd dit verder uit te rollen binnen de totale regio Zuidoost-Brabant. Met het bovenstaande lijkt kwantitatief tegemoetgekomen te worden aan trede 1. Daarnaast kan ook een kwalitatieve behoefte voldoende reden zijn om een locatie Ladderproof te maken. Een onderbouwing op basis van het meest recente Kwalitatieve Woningbehoefte Onderzoek van de MRE is hiervoor het meest geëigend, maar ook op andere wijze verkregen informatie kan daarbij gebruikt worden. Wanneer aangetoond kan worden dat de locatie tegemoet komt aan de specifieke behoefte van een wijk-buurt, en dat daaraan nergens anders in de wijk kan worden voldaan, zou dat ook een goed argument zijn om deze locatie Ladderproof te maken.

## **2. Capaciteit opvangen in bestaand stedelijk gebied**

Tweede trede op de Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling is het onderzoeken of de benodigde capaciteit ook op locaties in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. Dit kan zijn op transformatielocaties en/of in leegstaande kantoren of maatschappelijk vastgoed. Enkele van dit soort leegstaande gebouwen zijn reeds in de capaciteit meegenomen, voor zover hier al plannen voor bestaan voor omzetting tot woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het UWV-gebouw, het voormalige gebouw van de GGZ en de Stadswand-Zuid. Daarnaast zijn veel in de capaciteit opgenomen locaties in de Binnenstad en Helmond-West locaties, waar de gesloopte woningen vervangen worden door nieuwbouwwoningen. In de Ladderrespons bij een bestemmingsplan zal in ieder geval blijk gegeven moeten worden, dat er op een of andere manier rekening is gehouden met mogelijke omzetting van dit soort locaties tot woningbouwlocaties. Kwantitatief beschikt Helmond voor de komende 10 jaren over slechts een beperkte overmaat aan capaciteit. Indien naar een periode van 15 jaren gekeken wordt, dan kent Helmond zelfs een tekort aan capaciteit. Duidelijk moge ook zijn, dat de capaciteit in Brandevoort, die volledig is meegenomen in bovenstaande cijfers, met circa 3.200 nog te realiseren woningen, iets meer dan de helft vormt van alle harde capaciteit. In het verleden is gebleken, dat een stad als

Helmond, gebaat is bij een voldoende gevarieerd aanbod aan woningen om de markt ook adequaat te kunnen bedienen. Hierdoor ziet Helmond zich genoodzaakt deze capaciteit over een langere periode (minimaal 15 jaar) uit te smeren. Dit kan leiden tot (een rekenkundig) tekort. Door dit tekort nu niet in te vullen met nieuwe (uitleg-)locaties, ontstaat er ruimte voor het toevoegen van transformatielocaties en tot woningen ombouwen van kantoren en maatschappelijk vastgoed, die op dit moment nog niet bekend zijn, maar waar dus wel al rekening mee wordt gehouden.

## **3. Multi-modale ontsluiting**

Met haar 4 NS-stations in Helmond kennen vrijwel alle locaties een goede tot zeer goede ontsluiting naar het spoor. Verder zijn of worden alle locaties ook goed bereikbaar (gemaakt) via bestaande en nieuwe wegenstructuur.



Stationsplein Helmond (fotografie: Pressvisuals.com)



#### **h. De positie van het grondbedrijf**

De verkoop van bouwgrond maakt onderdeel uit van het volkshuisvestingsproces. Een lage woningbouwproductie betekent ook een lage opbrengst uit grondverkoop. De grondprijs en daarmee de grondopbrengst wordt bepaald door marktontwikkelingen. Daarnaast is de hoogte van de grondprijs mede bepalend voor de hoogte van de woonlasten (zowel in de huur- als de koopsector). Binnen het Stedelijk Gebied is de afspraak gemaakt de mogelijkheid te onderzoeken samen majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren alsmede om onnodige scheefheid te voorkomen en te streven naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek. De financiële consequenties van deze keuzes worden in beeld gebracht en betrokken bij de besluitvorming over het woningbouwprogramma en de resultaten van de grondexploitaties. Het is belangrijk om de in de grondexploitaties begrepen (woningbouw-)capaciteit zoveel mogelijk te ontwikkelen alvorens nieuwe exploitaties op te starten, mede gezien de benodigde capaciteit aan nieuw te bouwen woningen in de toekomst.

Dit heeft onder andere tot gevolg dat in beginsel geen medewerking meer wordt verleend aan het splitsen van bestaande percelen om daarop een extra woning te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat er extra woningbouwcapaciteit wordt gecreëerd en dat het woonklimaat wordt aangetast. Op basis van economische – vanuit gemeentelijk belang - stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden kan door het college gemotiveerd van bovengenoemd uitgangspunt worden afgeweken.

De gemeenteraad zal in voorkomende gevallen hiervan in kennis worden gesteld.

## **5. De veranderende woningmarkt**

de woonconsument centraal

### **a. Verandering in vraag**

Vanzelfsprekend leiden demografische en maatschappelijke ontwikkelingen de komende jaren voortdurend tot geleidelijke veranderingen in de kwantitatieve- en kwalitatieve vraag naar woningen. Zo neemt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren nog verder toe, met als gevolg een lagere gemiddelde woningbezetting per woning. Naast de individualisering van onze samenleving wordt deze toename ook veroorzaakt door de verdere vergrijzing. Andere ontwikkelingen, die de komende jaren de vraag van de woonconsument zullen blijven beïnvloeden, zijn het verder duurzaam maken van onze woningen en het “nieuwe werken”, waarbij de wens naar een eigen werkplek in de woning van belang is. De crisis op de woningmarkt en de beperking van de financieringsmogelijkheden hebben geleid tot een sterk afgenomen vraag naar koopwoningen en tot een concentratie van deze vraag op de laagste prijscategorieën. Daarnaast leidt de “staatsteun”-maatregel tot een opwaartse druk, aangezien huishoudens met een inkomen boven € 34.911,- (prijspeil 2015) nog slechts in zeer beperkte mate in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Tenslotte beperkt de “Verhuurdersheffing” de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties aanzienlijk. Zij zullen dus meer moeite hebben nieuwbouwwoningen in de sociale huursector te realiseren.

Het Regionaal Woningbehoefteonderzoek vormt één van de belangrijkste bouwstenen voor het bepalen van het (kwalitatief) taakstellende woningbouwprogramma. Het meest recente onderzoek van eind november 2014 (in februari 2015 gepubliceerd in het rapport “De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant”), brengt de consequenties van de crisis en de rijksmaatregelen slechts ten dele in beeld. Dit gevoegd

bij het feit dat de woningmarkt bezig is met herstel maakt het noodzakelijk meer recente bronnen, zoals analyses van verkoopgegevens van de makelaars en van het kadaster, doch ook rapporten van onderzoeksbureaus van de hypotheekverstrekkende banken nadrukkelijk in de analyse te betrekken.

De nieuwe situatie heeft consequenties voor het Helmondse woningbouwprogramma. Een goed voorbeeld is de vraag naar koopwoningen. Vroeg in 2007 nog 55% van de huishoudens een koopwoning, in het Regionale Woningbehoefteonderzoek uit 2011 is dit afgenomen tot 35% en in 2014 is deze vraag weer toegenomen tot 45%. Ongeveer 70% van de vraag naar huurwoningen is gericht op goedkoop/middelduur, de vraag naar dure huurwoningen bedraagt bijna 30%. In de koopsector blijft de vraag naar goedkope koopwoningen vrij constant op circa 20% en neemt de vraag naar dure koopwoningen af van circa 30% naar 25%. Ruim de helft van de vraag ligt hier in het middeldure prijssegment.

Inmiddels is ook in Helmond de woningmarkt weer volop in beweging. Uit analyse van verkoopresultaten van de Helmondse makelaars en het Kadaster blijkt de vraag naar koopwoningen weer stevig aan te trekken. Bovendien blijft deze vraag niet beperkt meer tot de goedkope koopwoningen, maar neemt de vraag naar duurdere koopwoningen geleidelijk toe. Van een stabiele situatie op de woningmarkt is echter nog steeds geen sprake. Het herstel is nog volop in gang. Bij de bepaling van het taakstellende woningbouwprogramma zullen de resultaten van genoemd woningbehoefteonderzoek weliswaar een bouwsteen vormen, maar wordt ook rekening gehouden worden met het herstel van de woningmarkt in Helmond en met de consequenties van de rijksmaatregelen. In de huursector blijft de vraag naar appartementen meer dan 50%. In de koopsector blijkt in de praktijk, in tegenstelling tot de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek, weinig vraag naar appartementen. Deze situatie is in vergelijking tot het onderzoek uit 2011 nauwelijks gewijzigd.

## **b. Verandering in benadering**

Naast de verandering in vraag als gevolg van demografische, maatschappelijke en sociaal-economische ontwikkelingen en rijksmaatregelen, vindt er ook een verandering in benadering plaats. De consument is mondiger geworden. De tijd is voorbij dat gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties zelf plannen ontwikkelden en de woonconsument een kant en klaar product voorschotelden. Ieder mens is anders en zo ook iedere woonconsument. Het is dan ook van het grootste belang deze op zijn of haar wenken te bedienen door keuzevrijheid en maatwerk aan te bieden. Reeds in de Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen uit het jaar 2000 werd het consumentgericht bouwen en het particulier opdrachtgeverschap als speerpunt van beleid genoemd. Ook de gemeente Helmond heeft dit al in een aantal opeenvolgende Woonvisies als speerpunt benoemd. Toch was er een crisis op de woningmarkt voor nodig voordat dit ook daadwerkelijk doordrong tot alle partijen. Natuurlijk vond er individuele vrije sectorbouw plaats, in feite het ultieme voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap. Maar dit is slechts voorbehouden aan een klein groepje woonconsumenten die zich richten op het duurdere segment. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, ofwel CPO, richt zich op de totale range van prijsklassen, vooral in de koopsector, maar het is ook mogelijk in de huur. Bij CPO wordt een vereniging gevormd van individuele huishoudens, die gezamenlijk hun woningen willen bouwen en daar dus ook gezamenlijk opdracht voor verstrekken. CPO werd tot voor kort door de provincie Noord-Brabant gestimuleerd met een subsidie voor inhuur van professionele begeleiding. Inmiddels is in Stiphout in 2014 het eerste Helmondse CPO-project gerealiseerd. Het betreft 24 woningen, deels sociale koop, deels middeldure koop. Het tweede project is in uitvoering en is gelegen in Stepekolk-Brandevoort onder de naam "IedereenkanBouwen". In fasen worden hier circa 24 woningen gerealiseerd. Een tweede project van "IedereenkanBouwen" in Brandevoort is in voorbereiding. Tot

duverre heeft CPO in Helmond slechts incidenteel plaatsgevonden. Het is echter wenselijk garanties te bieden voor een veel meer structurele positie van deze vorm van woningbouw in Brandevoort. Daarom zal getracht worden in Liverdonk en Hazenwinkel CPO grootschaliger op te pakken en zal in elk van deze buurten een locatie voor minimaal 50 woningen hiervoor gereserveerd worden. Op andere woningbouwlocaties in de stad zullen initiatieven tot CPO zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Daarnaast zal voldoende ruimte geboden worden voor individuele vrije sectorbouw.



CPO Brandevoort: Iedereen kan bouwen

### c. Verandering Kwaliteit voor kwantiteit (duurzaamheid)

Het klimaat verandert. Een belangrijke oorzaak daarvan is de uitstoot van broeikasgassen zoals koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>). Deze broeikasgassen ontstaan vooral door gebruik van brandstoffen. Die grondstoffen worden steeds schaarser waardoor ook de energiekosten flink stijgen. De Gemeente Helmond is al jaren bezig

om het energieverbruik te verminderen en meer duurzame energie op te wekken. In de Milieuvisie 2012 is het doel gesteld om in 2035 een klimaat-neutrale stad te worden. Dit is tijdens de in juni 2015 gehouden conferentie “Alle lichten op groen” opnieuw bevestigd.

In de bestaande woningvoorraad moeten aanpassingen worden gepleegd, hierover worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt die moeten leiden tot een aantal voorbeeldprojecten. Uitgangspunt hierbij is energieneutraliteit en de zogenaamde Nul op de Meter<sup>8</sup> van de woning. Inzet van woningcorporaties en gemeente is zoveel mogelijk gericht op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen.

Ook de ontwikkelingen rondom de woonlasten en Energieprestatievergoeding (EVP) spelen hierbij een voorname rol. EVP is er op gericht de verhuurder en de huurder de mogelijkheid te bieden om in het kader van het energiezuinig maken van woonruimte een energieprestatievergoeding overeen te komen. Binnen de sociale huurvoorraad ligt een enorme potentie aan energiebesparing. In 2013 is het SER Energieakkoord ondertekend, op grond waarvan de sociale huurvoorraad gemiddeld dient te worden verduurzaamd naar een energielabel B in 2020.

Voor Helmond wordt deze intentie en ambitie eveneens uitgesproken, tenzij blijkt dat een en ander financieel niet haalbaar blijkt. Verduurzaming van de sociale huurvoorraad is breder dan alleen energie. Het verbindt vele beleidsterreinen. De gemeente kiest voor een integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in de woningen en een gezond binnenklimaat. De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is. Voor de gehele woningvoorraad wordt uitgegaan van de realisatie van minimaal 250 nul op de meter

<sup>8</sup> Bij een Nul-op-de-Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, ventilatie, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo (nagenoeg) nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlands normen.

woningen in 2020. In het kader van de conferentie “Alle lichten op groen” Versnellingsagenda van de gemeente Helmond en de daaruit ontstane versnellingsagenda de ambitie is dat in Helmond alle woningen, dus zowel in huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de-Meter woning zijn. De gemeente Helmond heeft zowel de landelijke als provinciale Deal Nul-op-de-Meter ondertekend.

Sinds 2008 maakt de gemeente Helmond gebruik van het programma "GPR gebouw" (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn), als onderdeel van het vastgestelde beleid rondom Duurzaam Bouwen. Het doel hiervan is de kwaliteitseisen van een bouwproject in beeld te brengen, te monitoren en te borgen. Vanuit die benadering heeft GPR gebouw zich door de tijd heen bewezen en zal ook de komende jaren worden toegepast.

#### **d. Verandering in financiering**

De primaire doelgroep van beleid bestaat uit huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911,- (prijspeil 2015). Daarvoor dienen voldoende sociale (huur-)woningen beschikbaar te zijn. In de notitie “De doelgroep en woningvoorraad in Helmond 2015” is becijferd dat de primaire doelgroep in Helmond ca. 19.300 huishoudens bedraagt. Een deel van deze huishoudens woont in koopwoningen en een deel woont in een (te) dure huurwoning. Per 1 januari 2016 gelden voor woningcorporaties nieuwe regels voor passend toewijzen van huurwoningen (woningcorporaties moeten ten minste 95 % van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens<sup>9</sup>). Dit houdt in dat woningcorporaties bij het vaststellen van de huren meer rekening moeten houden met het inkomen van de doelgroep. Het passend toewijzen kan consequenties hebben voor de wijze waarop in het vervolg de kernvoorraad moet worden vastgesteld. Thans wordt uitgegaan van een kernvoorraad van 14.000 met een huurprijs onder de maximale grens, terwijl in de toekomst een maximale

<sup>9</sup> De Wet op de Huurtoeslag kent afhankelijk van de samenstelling van het huishouden een maximaal huurniveau tot welk bedrag huurtoeslag wordt verleend, voor 1-2 phh € 586,88, voor 3+ phh € 628,76.

huurprijs tot € 628,76<sup>10</sup> bepalend wordt (in dat geval zou sprake zijn van een kernvoorraad van 13.300 huurwoningen). Voor de huishoudens met een inkomen tussen € 30.000,- en € 43.000,- is het onder de huidige omstandigheden op de woningmarkt<sup>11</sup> bijzonder moeilijk een woning te kopen door strengere hypotheekeisen. Voor deze doelgroep zal het aanbod aan vrije sector huurwoningen moeten worden verruimd. Door het passend toewijzen van sociale huurwoningen zal een grotere groep huurders zich richten op de huurmarkt tussen € 700,- en € 900,-.

In 2015 kan tot een waarde van 103 % van de woning een hypotheek worden afgesloten. Deze Loan-to-Value (verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de hoogte van de hypotheek) wordt stapsgewijs verlaagd tot 100 % in 2018. Een hogere hypotheek is mogelijk indien sprake is van energiebesparende maatregelen en het realiseren van nul op de meter woningen.

Het belang van de totale woonlasten bij de financiering van een woning wordt steeds belangrijker. Zowel huurders als kopers zijn zich nog onvoldoende bewust van de invloed van energielasten op de totale woonlasten. Door voorlichting en bewustwording dient dit inzicht te worden vergroot. Het huidig stelsel voor objectsubsidies bij sociale koopwoningen door grondprijzverlaging past niet meer bij de huidige benadering van de woonconsument. Uitgaande van de eigen verantwoordelijkheid van de koper geniet een specifieke benadering de voorkeur boven een generieke maatregel. Derhalve wordt voorgesteld in de nota Grondbeleid de mogelijkheid te onderzoeken niet langer te werken met een sociale koop grondprijs. Dit betekent dan wel het voorzetten van de Starterslening voor deze doelgroep in de komende periode wenselijk is. Hiermee kan (financieel-) maatwerk worden geleverd. Bijkomend voordeel is dat de starterslening (deels) revolverend is. Hiervoor is evenwel aanvullend budget nodig. Naast nieuwbouw van betaalbare

<sup>10</sup> Het huidig beleid gaat uit van 70 % van 14.000 woningen = 9.800 woningen

<sup>11</sup> De financieringslastnorm (verhouding tussen de hypotheeklasten en het inkomen) wordt jaarlijks door ministerie van Financiën aangepast op basis van een advies van het Nibud

koopwoningen (15 % van het totale programma) biedt de bestaande woningvoorraad kansen voor de inkomenscategorie € 30.000,- - € 43.000,-. Van de totale koopwoningvoorraad in Helmond heeft 34 % een WOZ waarde van € 180.000,- of minder.

## 6. Verhouding woningcorporaties - gemeente

### a. Een nieuw wettelijk kader

De herziene Woningwet schept een nieuw speelveld voor de sociale huursector. Niet 2 maar 3 partijen geven invulling aan het sociale woonbeleid. De huurdersorganisaties zijn lokaal de overlegpartner van gemeente en woningcorporaties, zij bepalen zo mede het volkshuisvestingsbeleid.

Deze samenwerking vraagt veel van de huurdersorganisaties, het is daarom van belang dat er een gedegen overlegstructuur tot stand komt en dat de huurdersorganisaties in voldoende mate kwalitatief ondersteund worden. Met de woningcorporaties dienen afspraken gemaakt te worden op welke wijze dit vorm gegeven kan worden.

Op basis van deze Woonvisie worden gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt.

Van de woningcorporaties wordt naast het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen inzet gevraagd bij het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed (daarbij wordt met name gedacht aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en woon/zorg projecten, inclusief het ombouwen van vrijkomende zorgvastgoed).

Bij brief d.d. 22 juni 2015 heeft minister Blok aan de Tweede Kamer de prioritering in de volkshuisvesting voor de periode 2016 – 2019 bekend gemaakt:

De thema's die met voorrang aan de orde moeten komen zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen;

Er dient een afspraak te komen over de inzet van de middelen op het gebied van leefbaarheid.

Met ingang van 1 januari 2017 dienen woningcorporaties hun activiteiten te splitsen tussen daeb- en niet-daeb activiteiten<sup>12</sup>. Deze scheiding moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken van de woningcorporatie. De Helmondse woningcorporaties dienen (op één na) een dergelijke scheiding aan te brengen, hoewel het aandeel niet-daeb in Helmond beperkt is. Een gezamenlijke aanpak geniet hierbij de voorkeur, mede gericht op het instandhouden van de kernvoorraad.

De nieuwe Woningwet geeft aan dat samenwerkende gemeenten de minister kunnen verzoeken om het regionale werkgebied van de woningcorporaties vast te stellen, zodat de schaal van de woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. De wet stelt hieraan de voorwaarde dat de regio minimaal 2 aaneengesloten gemeenten bevat en in totaal minimaal 100.000 huishoudens. Gelet op het functioneren van de regionale woningmarkt is het logisch voor wat betreft de Helmondse woningcorporaties uit te gaan van het werkingsgebied Zuid-Oost Brabant. Dat houdt in dat woningcorporaties met bezit in andere woningmarktregio's, geen nieuwbouw in die regio's meer mogen plegen (beheren en herstructureren is nog wel toegestaan). Woningcorporaties buiten de regionale woningmarkt zullen derhalve geen nieuwe initiatieven meer kunnen ontwikkelen in Helmond (bezien moet worden in hoeverre bestaand bezit overgedragen kan worden naar een regionaal gevestigde woningcorporatie). Uitgaande van een regionaal werkgebied, alsmede de toenemende complexiteit is de sociale huursector gebaat bij daadkrachtige woningcorporaties. Hier hoort een passend schaalniveau en uitvoeringsorganisatie per woningcorporatie bij. Hoewel de gewenste omvang van een woningcorporatie niet kan worden aangegeven, kan wel worden geconstateerd dat er landelijk (380

toegelaten instellingen) een grote differentiatie in omvang bestaat (gemiddeld 6.300 woningen).

Gelet op de aanzienlijke volkshuisvestelijke opgave (zowel in de bestaande woningvoorraad als in de uitbreidingsopgave) is het voor de gemeente Helmond van belang sterke en slagvaardige partners te hebben die de problemen binnen de sector de komende periode het hoofd kunnen bieden. Uit de analyse van de jaarcijfers van de woningcorporaties blijkt dat sprake is van onderlinge verschillen, zowel in opgave als in investeringsruimte. Om de woonopgave in Helmond te realiseren is intensieve samenwerking nodig. De gezamenlijke woningcorporaties dienen de mogelijkheden tot vergaande samenwerking te onderzoeken, hetgeen mogelijk moet leiden tot schaalvergroting in uiterlijk 2020.

Indien het niet lukt om op basis van samenwerking en schaalvergroting de voor de gemeente Helmond geformuleerde woonopgave te realiseren zal bezien worden in hoeverre door collegiale samenwerking in de regio deze opgave alsnog kan worden gerealiseerd.

#### **b. Van kwantitatieve – naar kwalitatieve (her-)ontwikkeling**

Na een periode van sterke groei van het aantal sociale huurwoningen in Helmond (de afgelopen 30 jaar nam het aandeel sociale huurwoningen toe van woningen 11.500 tot bijna 14.500 woningen) zal het komende decennium het accent liggen op beheer van de bestaande woningvoorraad.

Naast het onderhoudstechnische beheer om de woningen kwalitatief up to date te houden zal door de woningcorporaties geïnvesteerd moeten worden in verbetering van het woongerief en aanpassing aan de veranderende woningvraag. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan verbetering van de al eerder genoemde energetische kwaliteit van de woningen maar ook aan de veranderende huishoudens samenstelling. Enerzijds is sprake van meer een- en tweepersoonshuishoudens anderzijds zal door de instroom van vluchtelingen de vraag naar (grote-) eengezinswoningen toenemen. Daarbij doet zich de vraag voor of

---

<sup>12</sup> Dienst van Algemeen Economisch Belang, vrijstelling van de verplichting tot scheiding is er voor woningcorporaties met een jaaromzet minder dan € 30 mln. en de niet daeb activiteiten minder dan 5% van de jaaromzet bedragen en de niet daeb per boekjaar maximaal 10 % van de totale jaarinvesteringen bedragen.

de huisvesting van deze doelgroep, alsmede de in het verleden hier gevestigde nieuwe Nederlanders (van Turkse en Marokkaanse afkomst) specifieke aandacht vraagt bij het beheer van de sociale huurvoorraad. Uit onderzoek<sup>13</sup> blijkt dat in z'n algemeenheid geen sprake is van sterk afwijkende woonwensen, wel wenst men een groot aantal kamers en is privacy in en om het huis van belang. Voorts blijkt uit lokaal onderzoek<sup>14</sup> een toename in behoefte aan woonvoorzieningen voor allochtone ouderen zal ontstaan, waarbij het verlenen van mantelzorg door de naaste familie van groot belang is. Tot slot zal het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de opvang van specifieke doelgroepen in de bestaande woningvoorraad de bedrijfsvoering van woningcorporaties sterk beïnvloeden. De vraag is of hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

In het op 29 oktober 2012 gepresenteerde regeerakkoord van het kabinet Rutte werd een ingrijpende hervorming van huursector aangekondigd.

Vervolgens werd de verhuurdersheffing en de saneringsbijdrage ingevoerd. Gevolg hiervan is dat de financiële ruimte voor investeringen door woningcorporaties sterk is beperkt. Dit gevoegd bij de gewijzigde facilitering door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw roept de vraag op welke financiële ruimte die Helmondse woningcorporaties hebben om te investeren. Deze ruimte is nodig om prestatieafspraken te maken, waarbij het concreet gaat over:

- de kernvoorraad (nieuwbouw/sloop/verkoop)
- huurprijsbeleid/betaalbaarheid
- renovatie en woningverbetering
- duurzaamheid/energiebesparende maatregelen
- huisvesting van bijzondere doelgroepen (taakstelling)
- toepassen uniforme urgentieregeling/ woonruimteverdeling
- inzet middelen leefbaarheid
- participatie en ondersteuning huurdersbelangenverenigingen

<sup>13</sup> Woonwensen van nieuwe Nederlanders bpd

<sup>14</sup> Burgerinitiatief Woon-Zorgvoorzieningen Oudere Migranten 2013

Met gebruikmaking van de handreiking "Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties"<sup>15</sup> kan een objectief beeld worden geschetst van de financiële situatie van de Helmondse woningcorporaties. De handreiking geeft aan dat daarbij gebruik gemaakt kan worden van:

- a. Oordeelsbrief minister
- b. Toezichtbrief Autoriteit
- c. Indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit
- d. Borgingsplafond van de corporatie
- e. Jaarverslag van de corporatie

Voorliggende Woonvisie is de basis voor een jaarlijks bod dat de woningcorporaties moeten doen op de woonopgave van de gemeente, ofwel zoals artikel 41 van de Woningwet zegt:

"De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is".

De redelijkheid dient te worden gezien in relatie tot de investeringsruimte die een woningcorporatie heeft.

Deze investeringsruimte wordt jaarlijks op grond van artikel 38 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) voor 1 juli (in 2015 voor 1 november<sup>16</sup>) in de vorm van een kerngetal bekend gemaakt door de minister aan de gemeenten in het werkgebied van de woningcorporatie. De minister baseert de indicatie voor de investeringsruimte op een aantal normen. In bijlage 2 zijn de belangrijkste normen kort toegelicht.

De door het ministerie BZK gepubliceerde investeringsruimte per woningcorporatie dient de basis te vormen voor de financiële vertaling van de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken wordt door de woningcorporaties inzicht gegeven en verantwoording afgelegd over de financiële mogelijkheden gebaseerd op de investeringsruimte (en waar mogelijk vertaald naar de te realiseren woonopgave).

<sup>15</sup> VNG/BNG juli 2015

<sup>16</sup> Het ministerie BZK heeft inmiddels in overleg met Aedes en VNG besloten voor 2015 geen investeringsruimte te publiceren



Vervangende nieuwbouw Vossenbergh (Binnenstad)

### **c. Woonruimteverdeling**

#### de Huisvestingswet 2014

Na een zeer lange procedure hebben de Tweede en Eerste Kamer in 2014 ingestemd met een nieuwe Huisvestingswet. Per 1 januari 2015 is deze wet in werking getreden. Gevolg is dat de bestaande Regionale Huisvestingsverordening per 1 januari 2016 komt te vervallen. Evenals de oude wet biedt de nieuwe wet gemeenten een aantal instrumenten op het gebied van de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. De wet gaat uit van vrije vestiging, beperkende regels mogen alleen door middel van een door de gemeenteraad vastgestelde verordening voor een maximale periode van 4 jaar worden gesteld indien sprake is van schaarste aan (goedkope-) huurwoningen. De gemeenteraad kan daarbij voorrang geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding en een urgentieregeling

vaststellen. In deze regeling moeten sowieso de volgende doelgroepen voorrang krijgen:

- a. Personen verblijvend in een tijdelijke opvang
- b. Mantelzorgers
- c. Vergunninghouders

De wet stelt dat er geen eisen aan woningzoekenden met het oog op bevordering van de leefbaarheid mogen worden gesteld.

Op initiatief van de negen gemeenten in het stedelijk gebied is een urgentieverordening opgesteld, welke op 1 januari 2016 in werking is getreden. Deze verordening biedt een uniforme regeling voor het aanvragen en toekennen van urgentie bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Met de woningcorporaties werden de afgelopen jaarlijks afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen<sup>17</sup>. Dit beleid zal worden voortgezet. Voor 2015 was sprake van het beschikbaar stellen van 20 % van het aantal woningen dat door mutaties jaarlijks vrijkomt plus de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders. De toenemende vraag naar huisvesting voor statushouders zal worden ingevuld door verruiming van het aanbod (sociale-) huurwoningen (door aankoop, verminderde verkoop of transitie van vastgoed). Hiermee wordt voorkomen dat er extra druk op de woningmarkt zal ontstaan.

Per 31 december 2015 stonden in totaal 19.587 woningzoekenden ingeschreven (zowel bij Wooniezie als bij Volksbelang), waarvan 32 % als actief<sup>18</sup>. Slechts 25 % van alle woningzoekenden reageert frequent op het aanbod. Dit aanbod bestond uit 1.237 woningen (door mutatie en nieuwbouw).

Ca. 10 % van het aantal woningzoekenden krijgt binnen 6 maanden een huurwoning toegewezen. Het grootste deel van de woningzoekenden heeft een wachttijd tussen de 2 en 3 jaar (een en

<sup>17</sup> Hieronder wordt verstaan statushouders, kandidaten met woonbegeleiding (WMO indicatie), kandidaten met fysieke beperkingen (Zorgpoort), Herstructureringskandidaten en ex gedetineerden

<sup>18</sup> Minimaal 1 reactie in 2015



ander is uiteraard ook afhankelijk van de, specifieke, woonwensen van een kandidaat).

Landelijk is de gemiddelde wachttijd erg afhankelijk van de woningmarktregio (variërend van < 1 jaar tot > 10 jaar).

Het streven dient erop gericht te zijn in Helmond een gemiddelde wachttijd van maximaal 3 jaar voor woonwens kandidaten in de sociale huursector te realiseren. Urgent woningzoekenden moeten tussen de 3 en maximaal 6 maanden aan een passende huurwoning worden geholpen.

Om dit in de nabije toekomst te kunnen realiseren is regionale samenwerking op dit gebied van groot belang. De beschikbare sociale huurvoorraad dient optimaal benut te worden, ook als dat betekent toewijzing van een huurwoning in een andere gemeente. Intensievere samenwerking en waar nodig schaalvergroting door woningcorporaties kan een bijdrage leveren aan de oplossing van deze problematiek.

### **passend toewijzen**

Een tweede oplossing kan worden gezocht in (het nog beter) verdelen van de woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen voert het rijk per 1 januari 2016 een passendheidstoets in (het toewijzen aan minstens 95 % van de huishoudens met recht op huurtoeslag van een woning onder de aftoppingsgrens). Door Aedes (vereniging van woningcorporaties) is aangegeven dat deze norm te star is en geen ruimte biedt voor regionaal maatwerk. Ook voor specifieke doelgroepen (denk aan wonen en zorg, waarbij de huurprijs van de woning veelal relatief hoog is) heeft de maatregel negatieve effecten. Tot slot komt het energieakkoord in het geding, omdat woningcorporaties minder geneigd zijn te investeren omdat daarmee de kale huur omhoog gaat.

Anderzijds wordt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gewerkt aan de invoering van de huursombenadering. In plaats van een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt uitgegaan van een jaarlijkse huursom (de totale som van de huuropbrengsten), waardoor een betere relatie

gelegd kan worden tussen de huur en de marktwaarde/kwaliteit van de woning. Dit is aanleiding voor Aedes en de Woonbond geweest in juni 2015 met een akkoord te komen. Het akkoord zet in op een huurbeleid voor de komende jaren (2016-2018) waarbij indien sprake is van een huur boven de 80 % van de maximaal toegestane huur de huurverhoging maximaal de inflatie kan bedragen (daaronder maximaal inflatie plus 2,5 %). De totale huursom mag maximaal inflatie plus 1 % stijgen. De minister heeft aangegeven in de lijn van dit akkoord de wetgeving uit te werken. "Op lokaal niveau kunnen corporaties met huurdersorganisaties en gemeenten binnen die grens afspraken maken over een te hanteren staffel, waarbij een relatie gelegd kan worden met de maximale huur", aldus minister Blok.

De woningcorporaties hebben voor alle woningen een streefhuur bepaald (gebaseerd op van een percentage van de op basis van de WWS-punten maximaal toegestane huur of een percentage van de WOZ-waarde). Deze streefhuur kan bereikt worden door de jaarlijkse huurverhoging en door huurharmonisatie als de woning vrijkomt.

Het huidige huurniveau laat zien dat 98 % van de huurwoningen in bezit van de woningcorporaties een huurprijs heeft onder de maximale huurgrens van de Huurtoeslag. Uitgaande van de streefhuur bedraagt dit percentage 81 %. Over de jaarlijkse huurverhoging vindt overleg en afstemming plaats tussen de woningcorporaties, huurdersbelangenvereniging en gemeente met als doel zo gering mogelijke huurverhogingen.

### **1 portal/1 woonruimteverdelingsstelsel**

Naast de urgentieregeling is in regionaal verband ook afgesproken een gezamenlijk portal te ontwikkelen waarbij woningzoekenden op een eenvoudige wijze toegang krijgen tot het aanbod sociale huurwoningen in de regio. Naar verwachting zal een dergelijke portal in 2016 operationeel worden.

Het is van belang dit instrument te verbreden naar de Peel gemeenten.

Aansluitend daarop blijft de nadrukkelijke wens bestaan om in Helmond, en zo mogelijk regionaal, één woonruimteverdeelsysteem te gaan hanteren.

De woningcorporaties worden uitgenodigd hiervoor een voorstel te doen, waarbij de uitwerking in de op te stellen prestatieafspraken kan plaats vinden.

## 7. Wonen en zorg

In hoofdstuk 4 is een sterke groei van het aantal ouderen becijferd. De gemiddelde levensverwachting neemt toe, de bevolking vergrijsst en het rijksbeleid is gericht op langer zelfstandig blijven wonen. Naarmate de leeftijd stijgt neemt de verhuiscapaciteit af. Deze ontwikkelingen stellen eisen aan de woningvoorraad en de woonomgeving.

### a. Langer zelfstandig blijven wonen

Ouderen kiezen ervoor langer zelfstandig te blijven wonen. Dat neemt niet weg dat sprake kan zijn van een zorgvraag. Deze vraag zal in eerste instantie met hulp van naasten ingevuld moeten worden. Het kabinet heeft de mogelijkheden voor mantelzorgvoorzieningen vereenvoudigd, onder andere door een mantelzorgvoorziening vergunningsvrij bij een woning te laten bouwen.

Er zijn echter meer mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en tot op hogere leeftijd zelfredzaam te zijn. Daarbij valt te denken aan meergeneratiewoningen<sup>19</sup>, wonen met gemeenschappelijke (-ontmoetingsruimten), groepswoningen en het realiseren van kleinschalige complexen (bv in de vorm van een hofje) al of niet in CPO vorm. Er zijn tal van variaties denkbaar waarbij in een aantal gevallen gekozen wordt voor een combinatie met andere generaties. Door de (verbeterde-)financiële positie van een aantal ouderen wordt de keuze vrijheid vergroot en zal men meer kiezen voor een woonvorm die bij de persoonlijke omstandigheden past. In de nabije toekomst zal door de gemeente ruimte moeten worden geboden aan nieuwe initiatieven op het gebied van groepswonen al of niet in combinatie met dagbesteding. Op deze manier kan de zorgzame samenleving maximaal tot zijn recht komen en dure (individuele) voorzieningen worden uitgesteld.

---

<sup>19</sup> Bergopwaarts Deurne

Langer zelfstandig wonen vraagt wel extra aandacht met betrekking tot de problematiek van vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord bieden.

Langer zelfstandig wonen vraagt ook een aanpassing van de woonomgeving. De woonomgeving dient ouderproof<sup>20</sup> te zijn. Om inzicht te krijgen in hoeverre hiervoor maatregelen in het openbaar gebied nodig zijn wordt voorgesteld op wijk- of buurt niveau een pilot uit te voeren.

## **b. Behoeft**

In de gemeente Helmond zal het aantal 65 jaar of ouder stijgen van 13.680 personen naar 19.530 personen in 2030, ofwel van 15,3 % naar 20,5 % van de totale bevolking.

Het merendeel van deze personen blijft zelfstandig wonen.

In de notitie Geschikte woonvoorzieningen in Helmond<sup>21</sup> wordt aangegeven dat er ruim 12.000 woningen (exclusief de zorgwoningen) in Helmond aanwezig zijn, waarvan bekend is dat deze woonvoorziening in min of mindere mate geschikt is voor de bewoning door ouderen en mensen met een fysieke beperking.

In het rapport "Vraag en aanbod wonen met zorg", ABF november 2014, is voor de gemeente Helmond op basis van het piramide model<sup>22</sup> een berekening gemaakt van de behoefte aan woningen geschikt voor personen met een mobiliteitsbeperking.

<sup>20</sup> Onder ouderproof wordt verstaan een wijk- of buurt waar ouderen geen beperkingen onder vinden van de woon- of leefomgeving

<sup>21</sup> Gemeente Helmond, afdeling O&S, 2014

<sup>22</sup> Het huidige Piramidemodel van 2013 deelt personen/huishoudens in vijf mobiliteitsklassen in: 0 = geen beperking, A = licht tot matige mobiliteitsbeperking (gebruik wandelstok), B- = zware mobiliteitsbeperking (gebruik scootmobiel), B+ = zware mobiliteitsbeperking en C = zeer zware mobiliteitsbeperking (gebruik rolstoel).

Bouwbesluit toegankelijk is niet van toepassing of bouwjaar is onbekend waardoor het niet mogelijk is om te zien of de woning gebouwd is onder het bouwbesluit (het betreft bungalows, benedenwoningen en appartementen met lift)

Voor het Piramidemodel wordt voor de vraag naar woningen uitgegaan van de woningbehoefte, die wordt afgeleid met behulp van het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON). Voor de vraag naar geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking

Aan het onderzoek liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag. Zo wordt uitgegaan van een mobiliteitsbeperking van 16 % van alle huishoudens<sup>23</sup> en dat eengezinswoningen vrij eenvoudig door het plaatsen van een traplift volledig toegankelijk gemaakt kunnen worden.

De vraag van huishoudens met een mobiliteitsbeperking naar een geschikte woning bedraagt medio 2014 in de gemeente Helmond 3.597 woningen. Deze vraag doet zich met name voor bij huishoudens in de leeftijdscategorie 55 +. Volgens het rapport zal deze vraag met 20 % stijgen in het jaar 2025 (derhalve naar 4.316 woningen). Indien gekeken wordt naar de op basis van het piramidemodel gehanteerde indeling naar mobiliteit is de vraag naar geschikte woningen te verdelen naar:

1.749 gebruik wandelstok (a)

966 gebruik scootmobiel (b -)

638 gebruik rollator (b+)

238 gebruik rolstoel (c)

Deze vraag doet zich voor 75 % voor in de huursector en voor 25 % in de koopsector.

Indien uitgegaan wordt van de aanname in het ABF rapport dat 16 % van het aantal huishoudens een mobiliteitsbeperking heeft, heeft dit tot gevolg dat voor de huisvesting van deze doelgroep ca. 6.200 woningen nodig zijn. Indien de taakstelling zich beperkt tot het aandeel rollator en rolstoelafhankelijk is sprake van een vraag naar 1.240 toegankelijke woningen.

Een voorzichtige conclusie is dat de huidige woningvoorraad voorziet in de behoefte aan huisvesting voor mensen met een geringe mobiliteitsbeperking (een conclusie die ook uit het rapport van ABF kan worden getrokken).

geldt dus dat de behoefte afkomstig van is drie groepen huishoudens: (1) huishoudens die in een toegankelijke woning wonen en niet willen verhuizen, (2) huishoudens die niet in een toegankelijke woning wonen en daarnaastoe willen verhuizen en (3) huishoudens die in een toegankelijke woning en naar een niet-toegankelijke woning willen verhuizen. De laatste groep wordt in mindering gebracht.

<sup>23</sup> Van deze 16 % heeft 56 % een lichte beperking, 24 % scootmobiel gebruik, 15 % rollator en 5 % rolstoelafhankelijk

Omdat zorg meer en meer verleend wordt vanuit de reguliere woningvoorraad vraagt dit een aanpassing/aanvulling van de woningvoorraad gericht op categorie rolstoelgebruikers.

Voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking dient de woningvoorraad aangepast te worden, danwel nieuwe (aangepaste-) woningen te worden gerealiseerd. Uitgaande van de hiervoor aangegeven ontwikkeling in leeftijd en mobiliteitsbeperking dient in de periode 2015 – 2030 jaarlijks 50 a 60 woningen voor deze doelgroep beschikbaar te komen door nieuwbouw en woningaanpassing (waarvan 75 % in de huursector).

### **Mensen met een niet fysieke beperking**

Op grond van landelijk beleid (decentralisatie van AWBZ en Jeugdzorg, afbouw bedden langdurende GGZ, scheiden wonen en zorg, extramuralisering van de sector verzorging & verpleging) en op grond van demografische ontwikkelingen, groeit de behoefte aan wonen met zorg op gemeentelijk niveau<sup>24</sup>.

Het gaat hier om heel diverse behoeften, waar ook een zelfde diversiteit in aanbod voor nodig is:

- zelfstandige woningen/woonvormen, in combinatie met (extramurale) begeleiding
- geclusterde woonvormen met begeleiding en een gemeenschappelijke infrastructuur / therapeutisch leefklimaat. Deze kunnen al dan niet in een vorm van zelfstandig wonen voorkomen (scheiden van wonen en zorg d.m.v. zelfstandige huurovereenkomsten), of in de vorm van een semi-intramurale setting (wonen en zorg gekoppeld geleverd vanuit één aanbieder)

---

<sup>24</sup> In het verleden werden de kosten voor de ouderenzorg met name gefinancierd uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Wonen en zorg is zowel fysiek als financieel gescheiden. Alleen de zwaardere zorg wordt nog gefinancierd door het rijk. Voor een aantal AWBZ-taken die onder langdurige zorg vallen is per 1 januari 2015 de Wet langdurige zorg (Wlz) van toepassing. Onder deze nieuwe wet vallen alle zorgtaken voor mensen met een zware, langdurige zorgbehoefte, zoals kwetsbare ouderen, en mensen met een ernstige beperking, chronische ziekte of handicap

- toegankelijke en levensloopbestendige woningen, voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
- woonvormen in de directe nabijheid van een intramurale setting
- vormen voor kortdurend verblijf/crisisopvang
- beschermde / intramurale woonvormen, gekoppeld aan (intensieve) zorg en 24-uurs toezicht.

Naast de behoefte aan diversiteit van woonvormen, al dan niet met zorg en begeleiding, is er ook behoefte aan het vergroten van doorstroom en uitstroom, naar zo zelfstandig mogelijk wonen.

### **c. Scheiden van wonen en zorg**

Keuzevrijheid van cliënten is een belangrijk uitgangspunt voor de inkooptrajecten van zorg en ondersteuning in de Peelregio.

In het kader van de eigen verantwoordelijkheid en regie bij de burger is het streven om inwoners zoveel als mogelijk hun gewenste zorg op maat te laten kiezen, onafhankelijk van waar zij wonen, zodat een cliënt ook niet hoeft te verhuizen indien hij van zorgaanbieder zou willen veranderen.

Gekozen is voor het principe van scheiden van wonen en zorg, dat wil zeggen:

- De corporaties bouwen en verhuren en de zorgaanbieders bieden zorg en begeleiding in de woning
- De cliënt kiest een zorgaanbieder en heeft de vrijheid om daarin zijn keuze te veranderen, zonder het risico te lopen dat hij zijn woning moet verlaten.

Uitsluitend in die specifieke situaties dat de zorg kan worden beschouwd als onlosmakelijk verbonden met de locatie, kan dit principe worden losgelaten en kan de gemeente Helmond zelfs als (centrum-) gemeente aangesproken worden op (een gedeeltelijke) financiering van de verblijfscomponent (de kapitaalslasten). Dit kan voorkomen in de volgende situaties:

- De woonzorgvoorziening staat gelijk aan een intramurale setting, waar ook de zorginfrastructuur en het vastgoed met elkaar

verbonden is (de noodzaak van gemeenschappelijke ruimtes en de bijbehorende lange-termijn investering);

én

- De doelgroep is een doelgroep die langdurig niet zelfstandig kan wonen en de regie op het eigen leven niet meer heeft; én

- De gemeentelijke financieringsbijdrage wordt mede ingezet ten behoeve van een lange termijnplan voor instandhouding (onderhoud, renovatie en nieuwbouw);

én:

- Deze investering bedoeld is om de noodzakelijke beschikbaarheid van dit aanbod te kunnen borgen

Het aantal intramurale plaatsen neemt af. De extramurale verpleging, een groot deel van de persoonlijke verzorging is overgeheveld naar de Zorgverzekeringswet.

Gemeenten zijn op grond van de WMO verantwoordelijk voor extramurale ondersteuning en begeleiding. Ook het beschermd wonen is onder de verantwoordelijkheid van gemeenten komen te vallen. In bijlage 5 is een schematisch overzicht van de wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen hebben enerzijds gevolgen voor de bestaande woningvoorraad (meer vraag naar wonen en diversiteit in woonvormen) anderzijds is er behoefte aan het vergroten van doorstroom en uitstroom naar zo zelfstandig mogelijk wonen.

In het ABF rapport wordt t.a.v. het aanbod en overschot inzake intramurale woonplekken het volgende beeld geschetst:

		Aanbod				Surplus t.o.v. 2014					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	
Groot	Eindhoven	2160	95	115	170	185	170	160	90	-20	
	Helmond	640	15	10	20	25	10	5	-40	-115	
Middelgroot	Best	180	0	0	0	-5	-10	-15	-55	-100	
	Deurne	255	0	-5	-5	-10	-20	-30	-90	-145	
	Geldrop-Mierlo	330	5	5	5	0	-5	-10	-45	-95	
	Gemert-Bakel	225	5	0	5	5	-5	-10	-40	-75	
Klein	Veldhoven	330	0	-5	-5	-15	-25	-40	-95	-150	
	Asten	140	5	5	10	5	0	0	-30	-65	
	Bergeijk	135	5	0	0	-5	-10	-15	-40	-75	
	Bladel	150	0	0	0	-5	-10	-15	-45	-75	
	Cranendonck	165	5	10	15	15	15	10	-20	-55	
	Eersel	155	5	0	0	0	-10	-15	-50	-80	
	Heeze-Leende	140	0	0	0	-5	-10	-20	-50	-75	
	Nuenen c.a.	165	0	-5	-10	-15	-25	-30	-80	-135	
	Oirschot	155	5	5	10	10	5	5	-10	-35	
	Reusel-De Mierden	90	0	-5	-5	-5	-10	-15	-35	-50	
	Someren	165	0	0	0	0	-5	-15	-45	-75	
	Son en Breugel	145	-5	-10	-10	-15	-25	-35	-70	-90	
Waalre	160	5	10	10	10	10	5	-15	-35		
SRE		6390	165	130	210	185	20	-115	-870	-1760	

Bron: rapport "Vraag en aanbod wonen met zorg", ABF november 2014

Door het Lorentzgenootschap<sup>25</sup> is voor het gebied van de Peel onderzoek verricht naar de extramurale woon-zorg opgave. De opgave op korte termijn ontstaat vooral vanuit de afbouw van intramurale capaciteit. Het gaat daarbij zowel om de zorgvraag van ouderen, als van maatschappelijke zorgvragers, en jeugd- en gehandicaptenzorg. Voor het Peelgebied is een extra druk op de woningmarkt berekend van 671 wooneenheden. Voor de gemeente Helmond is een opgave aan wooneenheden<sup>26</sup> voor de korte termijn becijferd van gemiddeld 80 eenheden per jaar. Deze opgave zal deels in de bestaande woningvoorraad en deels door nieuwbouw moeten worden opgelost. Onder a. van dit hoofdstuk komt een behoefte van 50 a 60 eenheden naar voren, deze berekening beperkt zich tot de fysieke vraag, terwijl in het onderzoek van

<sup>25</sup> een maatschappelijk overlegforum voor de Peel bestaande uit woningcorporaties, zorgaanbieders en maatschappelijke instellingen met als doel een gezamenlijke visieontwikkeling op het gebied van wonen en zorg

<sup>26</sup> Verdeeld naar geschikt wonen, langer thuis wonen verspreid en verzorgd wonen geclusterd

Lorentzgenootschap ook rekening is gehouden met psychogeriatricie en geriatrische revalidatie.

### **c. Samenwerking**

De huidige ontwikkelingen in het zorg- en woondomein vragen om een toekomstgerichte benadering, waarbij verantwoordelijkheden worden gedeeld en samengewerkt wordt aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgave om mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte zo lang en zoveel als mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Deze samenwerking dient tot stand te komen tussen de woningcorporaties, zorgaanbieders, zorgverzekeraars, cliëntvertegenwoordigers en de gemeente. Deze samenwerking vraagt om een gemeenschappelijk beleidskader waarin doelstellingen worden geformuleerd. Uitgangspunt hierbij is de keuzevrijheid van de cliënt. Alleen in specifieke situaties kan dit principe losgelaten worden (te denken valt aan situaties waarin de zorginfrastructuur en het beheer van het vastgoed onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn).

In het verlengde van de samenwerking op het sociaal domein is het wenselijk om de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau (lees de Peel) af te stemmen en eventueel uit te werken.

### **d. Doelgroepen van beleid**

Naast een beperking van de doelgroep op basis van inkomen (< € 34.911,-) zoals omschreven in hoofdstuk 6 zal door het langer zelfstandig blijven wonen een toenemend beroep op de sociale huurvoorraad worden gedaan personen met een zorgvraag. Algemeen kan worden gesteld dat een ieder die niet zelfredzaam is in de voorziening van zijn/haar woningbehoefte bij de woningcorporatie terecht moet kunnen. Daarnaast is het rijksbeleid de afgelopen jaren sterk gericht op het langer zelfstandig blijven

wonen<sup>27</sup>. Dit heeft tot gevolg minder intramurale opvang en een groter beroep op de sociale huurvoorraad door personen met een hulpvraag.

De afgelopen jaren is met de woningcorporaties een beleid ontwikkeld dat voorziet in het gepast huisvesten van de bijzondere doelgroep.

Afgesproken is dat woningcorporaties en gemeente gezamenlijk jaarlijks bepalen wie tot de bijzondere doelgroep behoort. Op basis van een mutatiegraad van 8 a 9 % komen jaarlijks 1.200 huurwoningen voor toewijzing vrij. Van dit aantal wordt maximaal 20 % toegewezen aan bijzondere doelgroepen plus de feitelijke taakstelling huisvesting statushouders. Dit houdt in dat 240 woningen beschikbaar komen, hierop dient in mindering te worden gebracht het aantal woningen dat complexgewijs beschikbaar wordt gesteld, dit is becijferd op 20 woningen per jaar. Derhalve blijft ter verdeling maximaal 220 woningen over (plus taakstelling statushouders).

Het bestaande beleid inzake de huisvesting van doelgroepen wordt gecontinueerd, waarbij de woningcorporaties zorgdragen voor voldoende woonvoorzieningen zodat voorkomen wordt dat er extra druk op de woningmarkt ontstaat.

Door de toename van het aantal vluchtelingen, het langer zelfstandig blijven wonen (extramuralisering) en de toegenomen vraag naar aangepaste woningen uit de samenleving zal de druk op de sociale huurvoorraad toenemen. Dit vraagt om aanvullende voorzieningen in samenwerking met de zorgaanbieders.

Daarnaast dient in overleg met de woningcorporaties invulling te worden gegeven aan tijdelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan de huisvesting van vluchtelingen.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Ouderen kiezen ervoor langer zelfstandig te blijven wonen. Dat neemt niet weg dat sprake kan zijn van een zorgvraag. Deze vraag zal in eerste instantie met hulp van naasten ingevuld moeten worden. Het kabinet heeft de mogelijkheden voor mantelzorgvoorzieningen vereenvoudigd, onder andere door een mantelzorgvoorziening vergunningsvrij bij een woning te laten bouwen.

Het realiseren van woonvarianten voor allerlei doelgroepen door woningcorporaties heeft de komende jaren hoge prioriteit. Het gaat daarbij om opvang van zwerfjongeren, ex-gedetineerden zonder indicatie justitie of WMO, jongeren met autisme enz.

Het creëren van woonruimte voor deze doelgroep (op korte termijn) zou bij voorkeur in bestaand, leegstaand, vastgoed kunnen plaats vinden. In dit kader dient eveneens gekeken te worden naar vormen van collectieve begeleiding (b.v. een conciërge plus), dit voorkomt overlast voor de buurt en is kostenbesparend ten opzichte van dure individuele vormen van begeleiding.

Ook de huisvesting van arbeidsmigranten blijft aandacht vragen.

Medio 2015 stonden ruim 2.500 arbeidsmigranten als ingezetene in de gemeente Helmond in de BRP ingeschreven. Het merendeel is afkomstig uit Polen, terwijl 75 % reeds langer dan 2 jaar in Helmond verblijft. Hoewel een aantal initiatieven in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd is de vraag naar met name mid-stay accommodaties onverminderd hoog. Voorzover mogelijk zullen initiatieven worden gefaciliteerd (te denken valt aan tijdelijke huisvesting in leegstaande (kantoor-) panden) waarbij als randvoorwaarde wordt gesteld dat voorzien is in een deugdelijk beheersplan en de directe omgeving niet onevenredig wordt belast.

Een bijzondere groep binnen de arbeidsmigranten wordt gevormd door de kenniswerkers/expats. De regio Zuidoost-Brabant kent jaarlijks een instroom van ongeveer 5.000 kenniswerkers. Naar schatting 10% hiervan (circa 500 personen) vestigt zich in Helmond. Deze kenniswerkers vragen vaak direct kwalitatieve hoogwaardige huisvesting, die dus veelal gevonden wordt binnen de bestaande voorraad. Brandevoort past prima binnen dit wensenprofiel.



Bron: JB Lorentz, public innovators, Beschermd Wonen in de Peelregio

<sup>28</sup> Het kabinet wil asielzoekers met een verblijfsvergunning geen voorrang meer geven bij de verdeling van sociale huurwoningen en in het vervolg een sobere huisvestingsvorm aanbieden

## 8. De Woonopgave

In de voorafgaande hoofdstukken is een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Helmond. De belangrijkste aandachtspunten, probleemvelden en spelers op de woningmarkt zijn genoemd. In dit hoofdstuk wordt de woonopgave voor de komende periode geconcretiseerd.

### a. Het Woningbouwprogramma

#### - Kwantitatief

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma.

Op 1 januari 2015 bedroeg de woningvoorraad in Helmond circa 39.200 woningen. De provinciale prognose komt voor 1 januari 2020 uit op 41.500, op 1 januari 2025 op 43.500 en op 1 januari 2030 op 45.100. Dit betekent tussen 2015 en 2020 een toename van 2.300 woningen, tussen 2020 en 2025 een toename van 2.000 woningen en tussen 2025 en 2030 een toename van 1.600 woningen. In totaal dus een toename met 5.900 woningen. Dit is de netto-toename van de woningvoorraad. De bruto-toename, die in feite het taakstellende woningbouwprogramma omvat, voegt nog aan deze netto toename de sloop/vervangende nieuwbouw en de extramuralisatie toe.

#### Taakstellend woningbouwprogramma kwantitatief

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015-2030
<b>Netto</b>	2.300	2.000	1.600	<b>5.900</b>
<b>Sloop/verv.*</b>	250	250	250	<b>750</b>
<b>Extramur.</b>	200			<b>200</b>
<b>Bruto</b>	<b>2.750</b>	<b>2.250</b>	<b>1.850</b>	<b>6.850</b>

- Aanname sloop/vervangende nieuwbouw gemiddeld 50 woningen per jaar

Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellende woningbouwprogramma dus 2.750 woningen. Deze Woonvisie geeft

ook een doorkijk tot 2030. Voor de totale periode tot 2030 bedraagt het programma 6.850 woningen.

Het grootste deel van dit programma is bedoeld voor de opvang van de eigen behoefte. Daarnaast wordt in de prognose van de provincie ook migratie (zowel binnenlandse als buitenlandse) naar Helmond toegerekend. Omgerekend in aantal woningen bedraagt het aantal woningen per periode van 5 jaar circa 400 woningen hiervoor. Dit betekent dan voor de periode 2015-2020 circa 15%, voor de periode 2020-2025 circa 18% en voor de periode 2025-2030 22% bestemd is voor de opvang van huishoudens van buiten Helmond. Voor de totale periode tot 2030 geldt een percentage van 17,5%. De Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose berekent voor Helmond voor de periode 2012 – 2024 een additionele behoefte van 1.775 woningen geschikt voor ouderen en per saldo 175 woningen met zorg of beschutte woningen, totaal dus 1.950 ofwel 160 woningen per jaar. Dit kan in de nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad gerealiseerd worden. Uitgaande van alleen nieuwbouw leidt dit tot een aandeel van 15 % van het programma voor specifieke woningen voor mensen met een beperking. Onderzoek door onderzoeksbureau ABF in Zuidoost-Brabant in opdracht van de MRE heeft uitgewezen, dat er in de bestaande voorraad veel mogelijkheden zijn om woningen op een eenvoudige wijze (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een traplift) geschikt te maken. Aangenomen wordt dat ongeveer de helft van deze additionele behoefte via nieuwbouw gerealiseerd dient te worden.

Zoals reeds is aangegeven bij de berekening van het kwantitatieve programma, is 17,5% van het programma bestemd voor huishoudens van buiten Helmond, die naar Helmond willen migreren. Dit aandeel vraagt om een andere kwalitatieve invulling, gericht om de sociaal-economische structuur van Helmond te verbeteren. Hiervoor wordt een duurder (koop-) segment aangeboden.

- Kwalitatief woningbouwprogramma



Door uit te gaan van een lagere bovenlokale taakstelling, krijgt het programma een zwaarder eigen Helmonds accent 82,5 %. De eigen Helmondse behoefte is aanzienlijk meer gericht op de huursector en op de goedkopere huur- en koopwoningen.

Rekening houdend met de trends uit het Regionale Woningbehoefteonderzoek, gecorrigeerd aan de hand van meer recente ontwikkelingen afkomstig uit andere analyses en rekening houdend met de bovenlokale component heeft dit alles geleid tot een nagenoeg gelijkblijvend programma in de huursector. Het programma in de koopsector is iets meer gericht op het middeldure en goedkope segment in vergelijking tot het programma uit de Woonvisie van 2012.

#### Het taakstellende woningbouwprogramma 2015-2020.

Woonvisie 2016-2020		Woonvisie 2012-2020	
≤€618	30%	≤€561	29%
>€618	15%	>€561	16%
<b>Totaal Huur</b>	<b>45%</b>	<b>Totaal huur</b>	<b>45%</b>
<b>Sociale Koop</b>	<b>15%</b>	<b>Sociale Koop</b>	<b>10%</b>
Soc. koop-€250.000	20%	€188.000-€250.000	18%
€250-€333.000	12%	€250-€333.000	15%
>€333.000	8%	>€333.000	12%
<b>Totaal Koop</b>	<b>55%</b>	<b>Totaal koop</b>	<b>55%</b>
<b>Verhouding huur-koop</b>	<b>45%-55%</b>	<b>Verhouding huur-koop</b>	<b>45%-55%</b>
<b>Aandeel meergez.won.</b>	<b>30%</b>	<b>Aandeel meergez.won.</b>	<b>32%</b>
<b>Aandeel specifieke woningen voor mensen met een beperking</b>	<b>15%</b>	<b>Aandeel specifieke woningen voor mensen met een beperking</b>	<b>27%</b>

Met betrekking tot het woningtype is het aandeel appartementen iets afgenomen in vergelijking met het vorige woningbouwprogramma.

Het voorliggende Taakstellende Woningbouwprogramma betreft het totale programma voor de hele stad. Dit betekent niet dat elke afzonderlijke wijk of afzonderlijk project aan het weergegeven programma moet voldoen. Afwijkingen zijn zeer goed mogelijk en in een aantal gevallen zelfs wenselijk, mits het totaal van alle plannen voldoet aan de cijfers van het taakstellende programma.



CPO project Stiphout

## b. Verandering in planaanbod

### - Woningbouwplanning

Hiervoor is aangegeven, aan hoeveel woningen en aan welk type en welke prijsklassen er de komende jaren behoefte verwacht mag worden. Voor deze woningen dient in voldoende mate en in de juiste samenstelling planaanbod beschikbaar te zijn. Voor de periode 2015-2020 zijn in totaal 2.750 woningen geprogrammeerd. De woningen zijn in onderstaande tabel kwantitatief verdeeld over de verschillende klassen. De kolom "Programma" geeft hiervan een beeld. Het huidige planaanbod voor de jaren 2015-2020, verdeeld naar dezelfde klassen, is weergegeven in de kolom "Planaanbod".

	<b>Programma</b>	<b>Planaanbod</b>
<b>≤€618</b>	<b>825</b>	<b>859</b>
<b>&gt;€618</b>	<b>415</b>	<b>408</b>
<b>Totaal Huur</b>	<b>1.240</b>	<b>1.267</b>
<b>Sociale Koop</b>	<b>410</b>	<b>418</b>
<b>Soc. koop-€333.000</b>	<b>880</b>	<b>1.101</b>
<b>&gt;€333.000</b>	<b>220</b>	<b>209</b>
<b>Totaal Koop</b>	<b>1.510</b>	<b>1.728</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.750</b>	<b>2.995</b>
<b>Appartement</b>	<b>825</b>	<b>979</b>
<b>Grondgebonden</b>	<b>1925</b>	<b>2.016</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.750</b>	<b>2.995</b>
<b>Herstructurering</b>	<b>917</b>	<b>528</b>
<b>Transformatie</b>	<b>916</b>	<b>1.151</b>
<b>Uitleg</b>	<b>917</b>	<b>1.316</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.750</b>	<b>2.995</b>

Uit bovenstaande vergelijking kan geconcludeerd worden, dat het totale planaanbod circa 10% hoger ligt dan het taakstellende programma. Deze overschrijding op zichzelf is niet verontrustend. Wanneer echter gekeken wordt naar het planaanbod per

onderscheiden categorie, dan valt het volgende op: in de huursector, gedifferentieerd in de twee prijsklassen, komt het planaanbod nagenoeg overeen met het taakstellende programma. Voor wat betreft de koopsector is er een tekort aan het midden en dure segment en een overschot in het goedkope segment. Onderscheiden naar appartement en grondgebonden, is bij beide categorieën een lichte overschrijding te zien. De grootste afwijkingen kunnen geconstateerd worden in de soort locaties. Was het uitgangspunt voor het taakstellende programma voor herstructurering – transformatie en uitleg 1/3 – 1/3 -1/3, het daadwerkelijke planaanbod ligt in de herstructureringslocaties fors lager en bij de transformatielocaties hoger dan het taakstellende programma. Aangezien het in beide gevallen locaties betreft in binnenstedelijk gebied, kan een deel van het tekort op herstructureringslocaties opgevangen worden door de transformatielocaties. De komende jaren zullen zich naar alle waarschijnlijkheid nog meer transformatielocaties aandienen, waardoor het tekort op binnenstedelijke locaties zal teruglopen. De uitleglocaties kennen een fors hoger planaanbod dan het taakstellende programma. In het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de verwachting dat er nog meer transformatielocaties zullen ontstaan, is het wenselijk het planaanbod in de uitleggebieden voor de periode 2015-2020 te faseren.

## c. Verandering in wijkopbouw/Woonmilieus

### spreiding of concentratie/differentiatie

De vraag naar woningen is zeer gedifferentieerd. Bovendien wijzigt deze differentiatie in de tijd gezien. Helmond streeft ernaar de woonconsument optimaal te bedienen door een zeer gedifferentieerd planaanbod aan te bieden. Uitgangspunt is daarbij echter wel om een voldoende evenwichtige structuur van Helmond te creëren en te behouden. Daarom is het streven erop gericht binnen het totale woningbouwprogramma verschillende soorten locaties aan te bieden. Dit houdt in dat het woningbouwprogramma

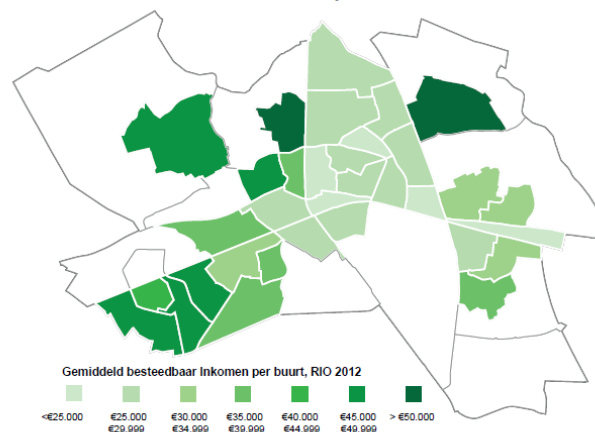
voor 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties moet bevatten.

De nieuwe regels voor woningtoewijzing voor woningcorporaties en de toenemende vraag vanuit de bijzondere doelgroepen (inclusief de recente vluchtelingenproblematiek) zullen nog meer dan in het verleden al het geval was druk leggen op de sociale verhouding binnen een wijk. Het wijkniveau wordt het speelveld voor woningcorporaties. Naast beheer en woningtoewijzing vraagt behoud van de leefbaarheid investeringen van de gemeente en de woningcorporaties. Door de minister van BZK is aangegeven dat maximaal per woning een bedrag ad € 126,25 per jaar aan leefbaarheid mag worden uitgegeven door de woningcorporaties. De woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd deze investering te doen. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over verbetering en behoud van de Leefbaarheid in wijken en buurten. Uitgangspunt is hierbij is het woongenot van bewoners en het voorkomen van overlast. De woningcorporaties zullen zowel menskracht als een financiële bijdrage leveren. Daarbij wordt gestreefd naar een integrale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente en zorgverlenende instanties gericht op een bijdrage aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woongelegenheden van de woningcorporaties in z'n totaliteit. Aandachtspunt hierbij is een preventief beleid gericht op het voorkomen van overlast en huisuitzettingen. De woningcorporaties worden uitgenodigd samen met gemeente en huurderbelangenorganisaties een doelstelling te formuleren, waarbij de uitwerking in de op te stellen prestatieafspraken kan plaats vinden.

De leefbaarheid van wijken en buurten kan worden bevorderd door een gedifferentieerde opbouw in huur- en prijsklassen, waardoor een meer gemêleerd beeld aan inkomens ontstaat.

Het huidige huurniveau laat zien dat 98 % van de huurwoningen in bezit van de woningcorporaties een huurprijs heeft onder de maximale huurgrens van de Huurtoeslag.

Gemiddeld besteedbaar inkomen per buurt, RIO 2012



Uitgaande van de streefhuur bedraagt dit percentage 81 %. Over dit verschil (ruimte voor huurverhoging) dienen woningcorporaties, huurdersbelangenvereniging en gemeente een prestatieafpraak te maken, waarbij jaarlijks overleg plaats vindt en afstemming plaats vindt met als doel zo gering mogelijke huurverhogingen, de bereikbaarheid van de woning voor de huurder en de (sociale-) opbouw van de wijk. Zoals al eerder opgemerkt zal bij de betaalbaarheid van een woning steeds meer uitgegaan worden van de totale woonlasten. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om het energieverbruik in huurwoningen verder te verlagen (het streven is de woningvoorraad gemiddeld op een B label in 2020 te krijgen). Huurders krijgen inspraak bij het bepalen van de (energetische) kwaliteit van de woning (hier staat slechts een kostendekkende huurverhoging tegen over).

De verkoop van huurwoningen door woningcorporaties kan eveneens een bijdrage leveren aan behoud en verbetering van de leefbaarheid. Mede gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt voorgesteld jaarlijks een afspraak te maken over het aantal te verkopen huurwoningen.

Leefbaarheid wordt vaak nadelig beïnvloed indien sprake is van leegstaand vastgoed. De gemeente wordt in toenemende mate met dit probleem geconfronteerd. Leegstand biedt echter ook kansen. Met name de huisvesting van bijzondere doelgroepen is gebaat bij de invulling van dit vastgoed.

Door de verbouw van o.a. leegstaande kantoren kan invulling worden gegeven aan de jaarlijkse afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

## 9. Samenvatting/beslispunten

1. In de periode 2015 – 2020 realiseert de gemeente Helmond op basis van regionale afspraken een bruto taakstellend woningbouwprogramma van 2.750 woningen.
2. Het aandeel sociale huurwoningen (huurprijs onder de aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens Huurtoeslaggrens) in het woningbouwprogramma bedraagt 35 %, waarvan 15 % levensloopgeschikt.
3. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld, terwijl het splitsen van bestaande percelen voor de bouw van een extra woning in beginsel niet meer wordt toegelaten. Alleen bij uitzondering kan op basis van economische- vanuit gemeentelijk belang - stedenbouwkundige- sociaal-maatschappelijke- en/of volkshuisvestelijke gronden door het college gemotiveerd hierop een uitzondering worden gemaakt
4. Getracht wordt in Liverdonk en Hazenwinkel CPO grootschaliger op te pakken en in elk van deze buurten een locatie voor 50 woningen hiervoor te reserveren.  
Op alle overige woningbouwlocaties in de stad wordt CPO zoveel mogelijk gestimuleerd.
5. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten waarbij het treven gericht is op energieneutraliteit. Ingezet wordt op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen.  
In 2020 bestaat de totale woningvoorraad voor 75 % uit energielabel B.  
De intentie en ambitie is de sociale huurvoorraad in 2020 gemiddeld uit energielabel B te laten bestaan, tenzij blijkt dat een en ander financieel niet haalbaar is.
6. De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is, terwijl de totale woningvoorraad minimaal 250 nul op de meter woningen omvat. In het kader van de conferentie "Alle lichten op groen

"Versnellingsagenda van de gemeente Helmond en de daaruit ontstane versnellingsagenda de ambitie is dat in Helmond alle woningen, dus zowel in huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de-Meter woning zijn.

7. In het kader van het passend toewijzen van huurwoningen zal een nieuwe prestatieafspraken moeten worden gemaakt over de omvang en samenstelling van de kernvoorraad, inclusief afspraken per prijsklasse.

8. Het huidige stelsel voor objectsubsidies bij sociale koopwoningen door grondprijzverlaging past niet meer bij de huidige benadering van de woonconsument. Derhalve wordt voorgesteld in de nota Grondbeleid de mogelijkheid te onderzoeken niet langer te werken met een sociale koop grondprijs. Dit betekent dat het voorzetten van de Starterslening voor deze doelgroep in de komende periode wenselijk is.

9. Tot het werkingsgebied van de Helmondse woningcorporaties wordt de 21 gemeenten in Zuid-Oost Brabant gerekend. De woningcorporaties dragen zorg voor het in standhouden van een kernvoorraad van sociale huurwoningen (onderzocht wordt of het sociaal woningbezit van woningcorporaties welke niet toegelaten zijn tot het werkingsgebied door een regionaal werkzame woningcorporatie kan worden overgenomen).

10. De gezamenlijke woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden tot vergaande samenwerking, welke mogelijk moet leiden tot verdere schaalvergroting uiterlijk in 2020.

11. De woningcorporaties zullen inzicht verschaffen en verantwoording geven over de financiële middelen ter uitvoering van de Woonopgave.

12. Over de ruimte voor huurverhoging vindt door de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente jaarlijks overleg en gezamenlijke afstemming plaats, met als doel zo gering mogelijke huurverhogingen.

13. De woningcorporaties doen een voorstel om voor 2020 te komen tot 1 uniform woonruimteverdeelsysteem in Helmond.

14. Uitgangspunt is dat de gemiddelde wachttijd van een woonwenselijkheidskandidaat voor een sociale huurwoning niet meer bedraagt dan 3 jaar.

15. Het bestaande beleid t.a.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt in de periode 2016 / 2020 gecontinueerd.

De toenemende vraag naar huisvesting voor statushouders zal worden ingevuld door verruiming van het aanbod (sociale-) huurwoningen (door aankoop, verminderde verkoop of transitie van vastgoed). Hiermee wordt voorkomen dat er extra druk op de woningmarkt zal ontstaan.

16. In het verlengde van de samenwerking op het sociaal domein is het wenselijk om de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau (lees de Peel) af te stemmen en uit te werken.

17. Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellende woningbouwprogramma 2.750 woningen. Voor de totale periode tot 2030 geldt een percentage van 17,5% voor de opvang van huishoudens van buiten Helmond.

18. In de nabije toekomst zal door de gemeente ruimte moeten worden geboden aan nieuwe initiatieven op het gebied van groepswonen als of niet in combinatie met dagbesteding.

19. Langer zelfstandig wonen vraagt extra aandacht met betrekking tot de problematiek van vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord bieden.

20. Het uitvoeren van een pilot naar ouderenproof op wijk- of buurtniveau.

21. In de periode 2015 – 2030 dient jaarlijks 50 a 60 woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking en ca 20 voor mensen met een psychiatrie en geriatrische achtergrond te worden gerealiseerd.

22. Het is wenselijk de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau af te stemmen en uit te werken.

23. Uitgaande van alleen nieuwbouw leidt dit tot een aandeel van 15 % van het programma voor specifieke woningen voor mensen met een beperking.

24. Het woningbouwprogramma bestaat voor 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties.

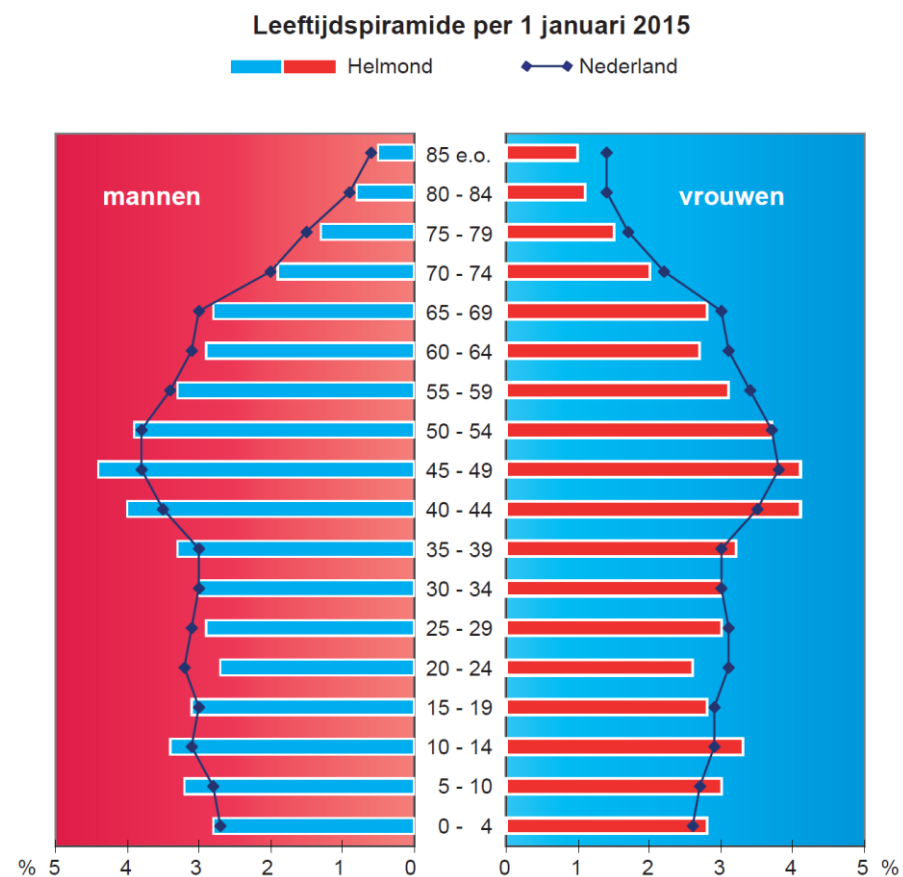
25. De woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd investeringen te doen in de Leefbaarheid. Gezamenlijk met de huurderbelangenorganisaties en de gemeente wordt hierover een doelstelling geformuleerd.

26. Mede gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt jaarlijks een afspraak gemaakt over het aantal te verkopen huurwoningen.

## Bijlagen

1. Leeftijdspiramide 1-1-2015 (Helmond-Nederland)
2. Financiële positie woningcorporaties
3. Overzicht opbouw woningvoorraad
4. Aanbod geschikte woningen
5. Schematisch overzicht hervorming langdurige zorg

## Bijlage 1



## Bijlage 2

Voorliggende Woonvisie is de basis voor een jaarlijks bod dat de woningcorporaties moeten doen op de woonopgave van de gemeente, ofwel zoals artikel 41 van de Woningwet zegt:

“De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is”.

De redelijkheid dient te worden gezien in relatie tot de investeringsruimte die een woningcorporatie heeft.

Deze investeringsruimte wordt jaarlijks op grond van artikel 38 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) voor 1 juli (in 2015 voor 1 november) in de vorm van een kerngetal bekend gemaakt door de minister aan de gemeenten in het werkgebied van de woningcorporatie. De minister baseert de indicatie voor de investeringsruimte op de rentedekkingsgraad (ICR – Interest Coverage Ratio) van de woningcorporatie. De ICR meet in hoeverre de woningcorporatie in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.<sup>29</sup> Om te beoordelen of een woningcorporatie investeringsruimte heeft wordt uit gegaan van een landelijke norm van 1.4. Indien de woningcorporatie hier boven zit is er in beginsel ruimte voor investeringen in nieuwbouw, woningverbetering etc. Een te lage ICR betekent dat de netto kasstroom te laag is en/of de rentelasten te hoog zijn.

De financiële ruimte voor rente en aflossing wordt vertaald in een leningsbedrag. Dit leningsbedrag zal vervolgens geborgd moeten worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond aan. Het WSW beoordeelt eventuele ruimte om leningen aan te trekken aan de hand van de dekkingsratio<sup>30</sup>. Hierbij speelt nadrukkelijk de uitstaande leningen

<sup>29</sup> Inkomsten uit huur, Uitgaven aan personeel, bedrijfslasten, Onderhoudslasten en Rentelasten

<sup>30</sup> Dekkingsratio = verhouding tussen onderpandwaarde van het bij de WSW ingezet onderpand en het schuldrestant voor door de WSW geborgde leningen

(schuldenlast) en de waarde van het (woning-)bezit. Het WSW gaat er vanuit dat maximaal 50 % van de totale WOZ waarde van het bezit wordt geborgd. Het borgingsplafond wordt door het WSW vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte zoals die blijkt uit de investerings- en herfinancieringsprognose van de woningcorporatie (dPi, de Prospectieve Informatie).

Naast de hiervoor genoemde ICR kijkt het WSW ook naar de verhouding tussen de netto kasstroom en de rente en aflossing die betaald moet worden over vreemd vermogen. Deze verhouding moet boven de 1.0 zijn en wordt aangeduid met DSCR<sup>31</sup>. Een DSCR onder de 1.0 geeft aan dat er sprake is van een te lage kasstroom en/of de verplichtingen aan rente en aflossing op vreemd vermogen te hoog zijn. Tot slot wordt bij de beoordeling van de investeringsruimte gekeken naar de relatie tussen het bezit van de woningcorporatie en de schulden op dit bezit, ofwel de Loan to Value (LTV). Het WSW gaat ervan uit dat deze verhouding niet meer mag zijn dan 75 %. Een te hoge LTV wil dus zeggen dat de schuldenpositie van de woningcorporatie in relatie tot de bedrijfswaarde<sup>32</sup> van het vastgoed te hoog is.

Ratio's per woningcorporatie:

Ratio	Landelijke Norm	Woonpartners	woCom	Compaen	Volksbe-lang	BOW
1. ICR	≥ 1.4	2.4	1.8	1.8	1.7	1.9
2. DSCR	≥ 1	2.1	1.2	1.1	1.0	1.4
3. LTV	≤ 75 %	57,6 %	67,8 %	71 %	76,6 %	61,8 %

Cijfers zijn gebaseerd op de Toezichtbrief 2014 CFV

<sup>31</sup> ICR = Interest Coverage Ratio, verhouding renteverplichtingen vreemd vermogen te voldoen uit kasstroom operationele activiteiten

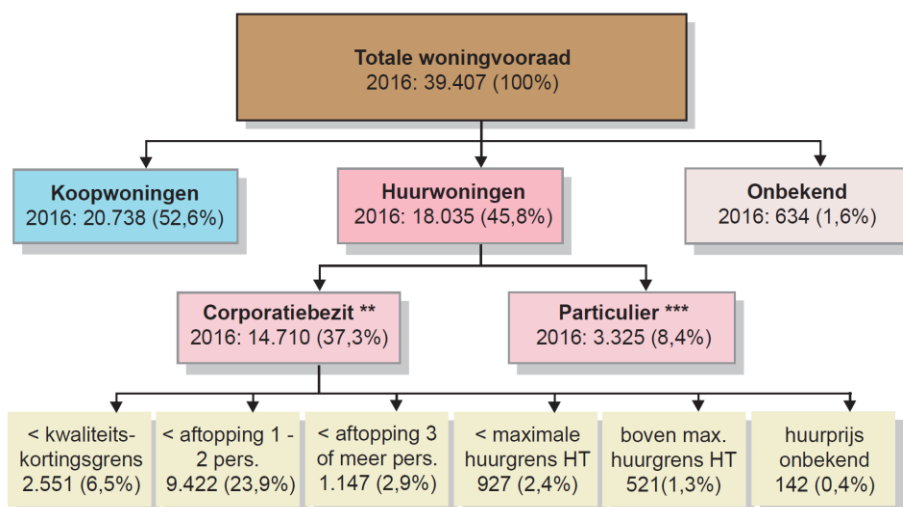
DSCR = Debt Service Coverage Ratio, rente en aflossingsverplichtingen op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom

LTV= Loan to Value, verhouding leningen en bedrijfswaarde, volkshuisvestelijke exploitatiewaarden in %

<sup>32</sup> Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de te verwachten kasstromen van die woning.



### Bijlage 3



### Bijlage 4 Aanbod wonen en zorg

#### Aanbod aan geschikte woonvoorzieningen:

	Huur woningcorporatie	Huur overig	Koop	Wonen met zorg	Totaal
Geschikte woningen	4.568	877	1.061		6.506
w.v. Nultreden woning	2.975				2.975
w.v. Levensloopbestendig	1.593				1.593
Beschermde wonen				166	166
Verzorgd wonen				573	573
Begeleid/beschermde				47	47
Begeleid wonen				12	12
	4.568	877	1.061	798	7.304
Overige woningen <sup>33</sup>	1060	296	4.312	54	5.722

Bron: Notitie Geschikte woonvoorzieningen in Helmond

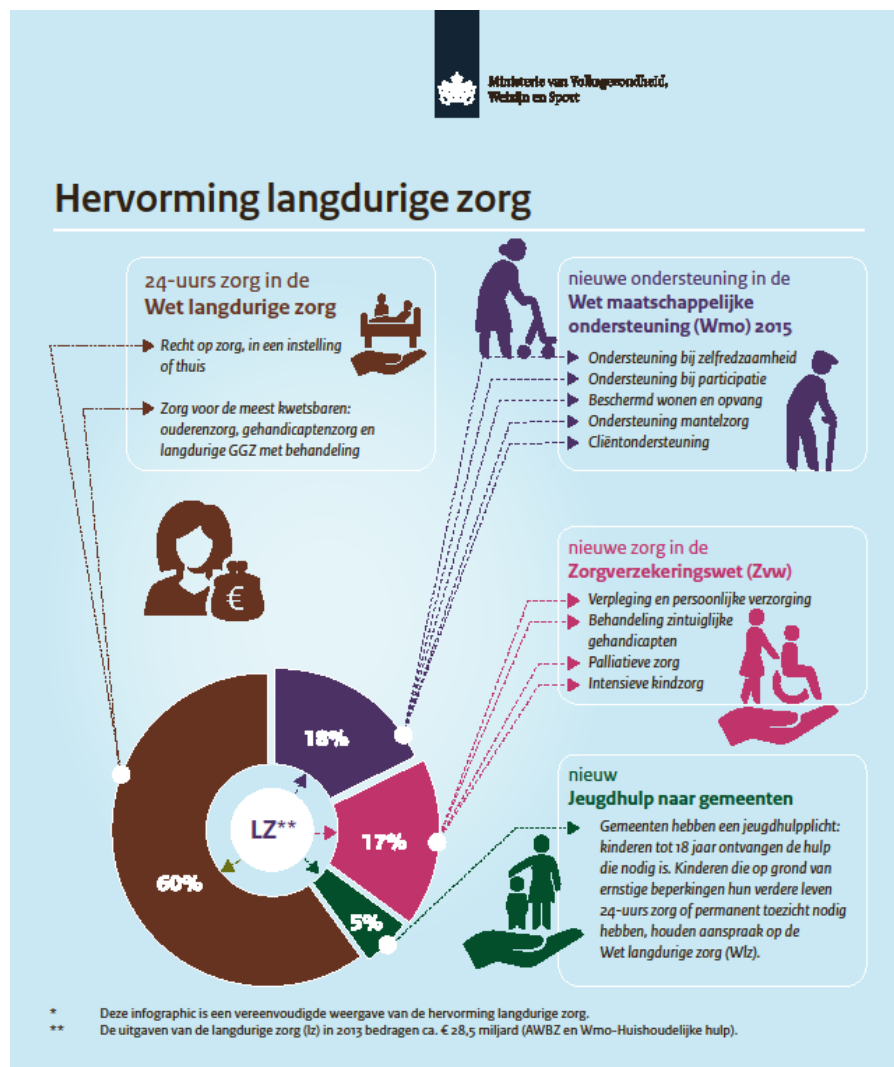
#### Opgave woningcorporaties:

Woningcorporatie	Toegankelijke woningen	Ouderen en Gehandicapten woningen	Overige doelgroepen	Totaal woningvoorraad
Volksbelang	560	355	16	2.585
Trudo	13			14
Bergopwaarts	127			183
Woonzorg NL	95	95		95
Woonpartners	2.430	1.223	202	7310
woCom	737	288		2.185
Mooiland	80			106
Compaen	630	286		2.275
Laurentius	76			76
Vestia				17

Bron: Rijksoverheid, op basis van opgave woningcorporaties

<sup>33</sup> Bouwbesluit toegankelijk is niet van toepassing of bouwjaar is onbekend waardoor het niet mogelijk is om te zien of de woning gebouwd is onder het bouwbesluit (het betreft bungalows, benedenwoningen en appartementen met lift)

## Bijlage 5



bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport