

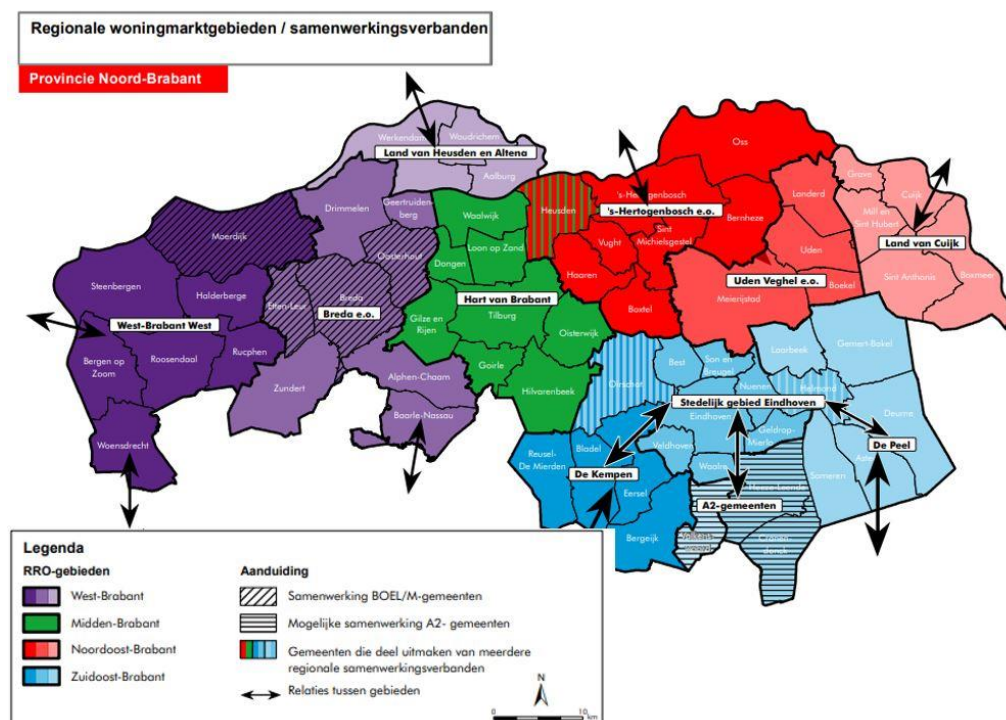
## BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

Met de ontwikkeling worden maximaal 58 sociale huurappartementen gerealiseerd.

De woningbehoefte in de gemeente Veldhoven blijkt uit diverse prognoses, onderzoeken en beleidsstukken. Deze worden hierna behandeld.

### Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Veldhoven, binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven.



Figuur 1 Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

### Woondeal (2019)

Veldhoven heeft zich tot doel gesteld als haar bijdrage aan de Woondeal zo'n 2.000 woningen te realiseren in de periode 2020-2024 en hiervoor is aanvullend harde plancapaciteit nodig. Er is op dit moment slechts harde plancapaciteit voor 1.464 woningen. Inmiddels is een nieuwe woondeal in voorbereiding naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

### Afsprakenkader 'bouwen aan de toekomst' Stedelijk Gebied Eindhoven 2022 (januari 2022)

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties.

Voor Veldhoven wordt uitgegaan van een behoefte van 3.855 woningen in de periode tot 2040 en een ambitie van 6.000 woningen. Er zijn plannen voor 5.150 woningen en er is op dit moment slechts harde plancapaciteit voor 1.464 woningen.

	GEREALISEERD 2019+2020	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020)		WOONDEAL	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix		AMBITIE Bovenop matrix	TOTALE planvoorraad MATRIX EN AMBITIE
		2021-2030	2021-2040	2019-2040		2021-2030	2021-2040	TOT 2040	
Best	402	1.495	2.280			3.466	4.031	100	4.131
Eindhoven	4.130	17.525	32.770			17.530	17.730	20.570	38.300
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717
Helmond	1.031	5.025	8.665			8.858	10.757	5.000	15.757
Nuenen	266	665	855			1.816	2.593	310	2.903
Oirschot	170	645	725			1.165	1.165	445	1.610
Son en Breugel	207	555	675			561	857	0	857
Veldhoven	334	1.560	2.295			5.150	5.150	900	6.050
Waalre	187	550	880			1.163	1.196	650	1.846
<b>Totaal</b>	<b>7.031</b>	<b>29.275</b>	<b>51.065*</b>	<b>62.000</b>	<b>74.400</b>	<b>42.301</b>	<b>46.071</b>	<b>28.100</b>	<b>74.171</b>

\* komt overeen met aantallen uit Woningbehoefteonderzoek Stec (2021)

	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %
Best	4.031	1.279	32%	2.752	68%
Eindhoven	17.730	6.954	39%	10.776	61%
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%
Helmond	10.757	7.613	71%	3.144	29%
Nuenen	2.593	219	8%	2.374	92%
Oirschot	1.165	153	13%	1.012	87%
Son en Breugel	857	141	16%	716	84%
Veldhoven	5.150	1.464	28%	3.686	72%
Waalre	1.196	219	18%	977	82%
<b>Totaal</b>	<b>46.071</b>	<b>19.028</b>	<b>41%</b>	<b>27.043</b>	<b>59%</b>

Figuur 3 Opgave en plancapaciteit

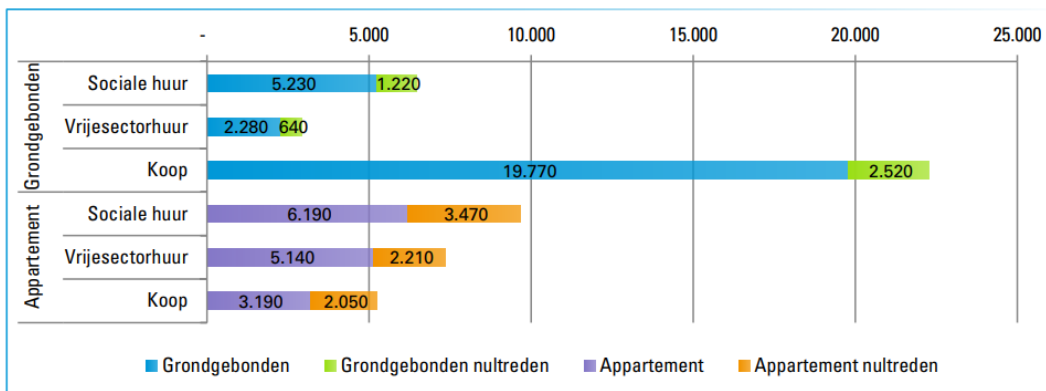
### Verstedelijkingsakkoord (juni 2022)

Naar aanleiding van de Woondeal en BO-mirt is een Verstedelijkingsakkoord tussen de regio en het rijk tot stand gekomen (vastgesteld op 21 juni 2022). Hierin wordt uitgegaan van een toevoeging van ca. 5.000 woningen in Veldhoven in de periode tot aan 2040.

### Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (september 2021)

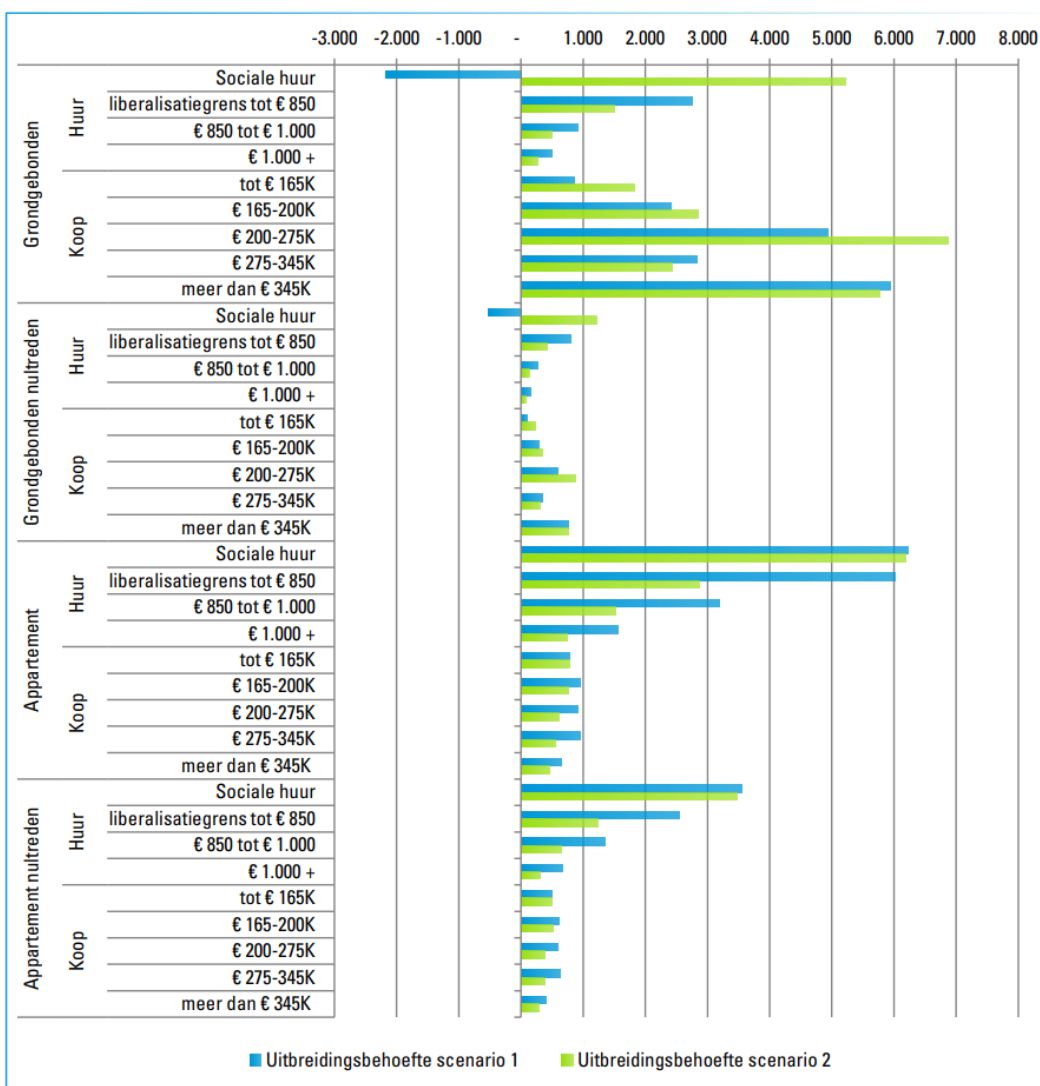
Het regionale woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. Dit onderzoek is uitgewerkt in twee scenario's: scenario 1 gaat uit van een goede doorstroming op de woningmarkt en scenario 2 gaat uit van een verstoorde doorstroming. Oorzaak voor een verstoorde doorstroming is bijvoorbeeld de krapte op de markt. Sociale huurwoningen blijven dan bijvoorbeeld vaker bezet. Om dan in de behoefte te voorzien is – naast andere verschuivingen - een grotere uitbreiding van sociale huurwoningvoorraad nodig dan wanneer doorstroming wel op gang komt. De realiteit ligt momenteel dichter bij scenario 2 dan 1.

- In het tweede scenario is de uitbreidingsbehoefte tot 2040 voor appartementen kleiner dan de uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden woningen. Circa 41% van de totale behoefte gaat uit naar een appartement (zo'n 22.240 appartementen). Circa 59% van de totale behoefte gaat uit naar een grondgebonden woning. Dit betreft zo'n 31.660 grondgebonden woningen.
- STEC constateert een behoefte voor circa 16.110 sociale huurwoningen (circa 30% van de totale opgave). Er is zowel een opgave voor grondgebonden woningen als appartementen in de sociale huur.
- Tot 2040 is er een behoefte voor in totaal circa 12.110 nultredenwoningen. Daarmee landt ruim 22% van de totale woningbehoefte tot 2040 in het nultredensegment.



Figuur 4 Uitbreidingsbehoefte SGE in scenario 2 (beperkte doorstroming)

Er is een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in vrijwel alle prijsklassen. In beide scenario's is er sprake van een uitbreidingsbehoefte voor appartementen in het sociale huursegment.



Figuur 5 Indicatieve uitbreidingsbehoefte SGE naar productmarktcombinaties (PMC) (bron: woningbehoefteonderzoek)

STEC constateert relatief veel planaanbod in een centrum-stedelijke setting. Dit komt mede voort uit de ambities gedeeld in het MIRT, waarin de nadruk ligt op het toevoegen van woningbouw langs hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen in een stedelijke setting. STEC constateert dat de vraag meer uitgaat naar stedelijk wonen buiten het centrum dan naar hoogstedelijk wonen, maar geeft ook aan dat uitwisseling tussen beide milieus mogelijk is. Hier ligt dus ook een ontwerp-opgave; het gevoel en de kenmerken van een grondgebonden woning te realiseren in een appartement, dicht bij alle voorzieningen en voldoende groen. Met betrekking tot deze ontwerp-opgave heeft er ook een aanscherping plaatsgevonden in de Brainport Principes, bij het principe vraaggericht ontwikkelen.

#### *'Keuzes maken' Woonvisie 2016 en verder gemeente Veldhoven (2016)*

Met de ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het woningaanbod in Veldhoven. Er wordt in 2022 een nieuwe woonvisie gemaakt, die beter aansluit bij de grote opgave vanuit het afsprakenkader, het verstedelijkingsakkoord en de nationale agenda.

#### *Omgevingsvisie Veldhoven (februari 2022)*

In de omgevingsvisie wordt uitgegaan van een toevoeging van ca. 5.000 woningen in de periode tot aan 2040. Er is echter nog niet voldoende harde plancapaciteit om dat te realiseren. Het overgrote deel van de woningen zit wel al in bekende plannen, locaties en afspraken zoals de Woondeal en zal binnenstedelijk worden ingevuld. Speerpunt daarbij is de inzet op voldoende betaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens.

#### **Conclusie**

Op basis van de Woondeal, Afsprakenkader 2022, Verstedelijkingsakkoord, Omgevingsvisie Veldhoven en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. De eigen behoefte is 3.855 woningen tot 2040 en er is harde plancapaciteit voor 1.464 woningen.

Om te kunnen voldoen aan de behoefte zal veel zachte plancapaciteit hard gemaakt moeten worden. De beoogde ontwikkeling kan daar aan bijdragen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de versnellingsopgave van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Daarmee wordt gewerkt aan de versnelling van de uitvoering van woningbouwprojecten. In dit geval gaat het om een woningbouwproject met sociale huurwoningen. In Veldhoven is het van belang dat het betaalbaar woningaanbod op peil blijft. Met deze toevoeging van sociale huurwoningen wordt daar een bijdrage aan geleverd. Er wordt bijgedragen aan de doelstelling om het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente op peil te houden en biedt daarbij mogelijkheden om de doorstroming van kleine huishoudens vanuit gezinswoningen te faciliteren.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling invulling geeft aan de woningbehoefte in Veldhoven. Met dit plan kan een deel van de benodigde harde plancapaciteit worden toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de (uitgangspunten van de) ladder voor duurzame verstedelijking.