

projectnaam
**Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Hagendoreneweg te Veldhoven**

datum
10 januari 2025

projectnummer
P07053

opdrachtgever
Van Santvoortontwikkeling B.V.

BRO
projectleider
KBu

projectteam
DSt

review
KBu

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens 26 grondgebonden woningen te realiseren binnen de gemeente Veldhoven. Aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking (hierna: 'Ladder').

Binnen het huidige omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Die drempelwaarde wordt overschreden in onderhavig planvoornemen aangezien het plan een toename van 26 woningen behelst.

Ook gaat het in het voorgenomen plan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien het ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt

dan het vigerend omgevingsplan toestaat en doordat het gaat om een functiewijziging van groen naar wonen.

Behoeft

In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

De kwantitatieve behoefte gaat in op de aantallen en de hoeveelheid van de nieuwe stedelijke ontwikkeling en de kwalitatieve behoefte is de behoefte die ingaat op het specifieke karakter van de ontwikkeling.

Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Bij ontwikkelingen met een ruimtelijk effect op het grondgebied van andere gemeenten of provincies is bovengemeentelijke of zelfs boven provinciale afstemming noodzakelijk. Het is primair aan het gemeentebestuur om bepalen wat het verzorgingsgebied is.

Stedelijk gebied

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening omgezet naar de Omgevingswet. Echter is het begrip stedelijk gebied in het Bkl anders gedefinieerd dan in het Bro. Artikel 5.129 lid 2 voor dat de extra ladder afweging moet plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied.

De verklaring van toevoeging stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is de volgende. In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven. Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

Het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is geen onderdeel van het stedelijk gebied in het Bkl.

Het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing was wel onderdeel van het bestaand stedelijk gebied uit het Bro. Daarom is voor de Ladder aan stedelijk gebied toegevoegd: het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied.

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Het uitgangspunt is dat eerst moet worden gekeken naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied alvorens initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Bijvoorbeeld bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen stedelijk gebied passen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Initiatiefnemer is voornemens 26 grondgebonden woningen te realiseren binnen de gemeente Veldhoven. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden op een perceel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde planlocatie is gesitueerd nabij het centrumgebied van Veldhoven waar een ruim voorzieningenaanbod aanwezig is. In onderstaande tabel is het beoogd woningbouwprogramma weergegeven:

Woningtype	Aantal	Aandeel
Sociale woningbouw	10	38%
Middendure koop	8	31%
Dure koop	8	31%
<i>Totaal</i>	<i>26</i>	

Tabel 1: Beoogd woningprogramma

In onderstaande figuur (1) wordt een indicatief ontwerp getoond. Op de figuur is de woningopzet, parkeergelegenheid en ontsluiting weergegeven.



Figuur 1: Beoogde indeling woningbouwprogramma (Bron: Beldaux de Brouwer Architecten)

Het planinitiatief voorziet in de realisatie van woningen binnen het sociale huur segment, midden- en dure segment. Tevens worden 14 woningen uitgevoerd als nultredenwoningen¹, hierdoor zullen de woningen geschikt zijn voor senioren en mensen met een (lichte) lichamelijke beperking.

¹ Een nultredenwoning is een woning waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 26 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt over de ligging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied). Verder zijn de verwachte effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie 2050;
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk- Provincie 2022 – 2030;
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2022;
- Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen 2023;
- Woon(zorg)visie 2023-2027 Goed wonen in een groeiend Veldhoven (2023);
- Afsprakenkader Wonen SGE 2022;
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023);
- Visie op Wonen SGE, april 2019.

Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand gebied. Ook op regionaal gebied wordt primair ingezet op realisatie van woningbouw binnen bestaande wijken, transformatie en herbestemming. Zo is er in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant opgenomen dat in de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten binnen bestaand stedelijk gebied die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Het planinitiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en sluit daarom aan op deze beleidsambitie.
- Het beleid streeft naar een woningvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Kwantitatief gezien is er behoefte aan extra woningen. De gemeente Veldhoven zet in op het toevoegen van 4.200 woningen in de periode tot 2030 en 5.000 woningen in de periode tot 2032. Het uitgangspunt is 30% sociale huur, 10% sociale koop, 15% middenhuur, 20% middeldure koop en 25% dure koop en huur. Het beoogde programma betreft circa 38% sociale huur. Dit sluit aan op het gemeentelijk beleid.
- Er zijn te weinig woningen die geschikt zijn voor het langer zelfstandig wonen of doorstromen van senioren. Dit tekort treft bovendien ook andere mensen die door een fysieke beperking in een beter passende woning zouden willen wonen. Daarom is er een passend woningaanbod voor iedere levensfase nodig. Dat betekent dat de woningen en hun omgeving zoveel mogelijk levensloopbestendig, klimaatbestendig en duurzaam moeten zijn. Woningtype die hierbij aansluiten zijn nultredenwoningen.

Het initiatief betreft de realisatie van een aantal nultredenwoningen geschikt voor ouderen mensen met een (lichte) lichamelijke beperking. Dit sluit aan bij het beleid.

Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie 'Groen' en is onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het huidige omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke bestemming heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende

openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de bestemming 'Groen'. De locatie heeft hiermee niet direct een stedelijke functie. Wel zijn in de directe omgeving stedelijke bestemmingen gelegen, waaronder 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Bedrijf'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Maashorst is het primaire verzorgingsgebied. De gemeente Eindhoven vormt het secundair verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van 26 grondgebonden woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Veldhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Veldhoven is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van het huidige economische scenario mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig.
- Ook in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Tot 2040 zijn in het SGE ca. 62.000 nieuwe woningen nodig. Daarvoor wordt ingezet op 120% plancapaciteit (74.000 woningen);
- Ook uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant blijkt ook een behoefte aan extra woningen.
- Bovendien kent gemeente Veldhoven en het secundair verzorgingsgebied een woondruk van 131 potentiële huishoudens per 100 woningen². Dit toont aan dat er grote behoefte is aan woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 26 woningen te realiseren voornamelijk in het sociale huursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door vergrijzing en verandering in de huishoudsamenstelling neemt het aantal oudere huishoudens toe. Bovendien wonen zij momenteel vaak in woningen die (te) groot zijn of om een andere reden niet geschikt zijn voor ouderen (bijvoorbeeld niet gelijkvloers). Hierdoor stijgt de vraag naar woningen die wel geschikt zijn voor ouderen, zoals appartementen en gelijkvloerse woningen. Het initiatief realiseert 14 nultredenwoningen wat aansluit bij deze behoefte.
- Er is een tekort aan betaalbare woningen. Daarnaast is er de behoefte dat doorstroming binnen de gemeente tot stand kan komen. De vraag is echter groter dan het vrijkomende aanbod. Het initiatief sluit aan bij deze behoefte.
- De beoogde doelgroep voor de woningen is een mix tussen jong en oud. Deze doelgroep zal voornamelijk bestaan uit tweepersoons huishoudens of kleine gezinnen. Hierdoor is het ideaal om in een woning in het centrum te wonen waar veel voorzieningen dichtbij zijn. Het initiatief sluit aan bij deze behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 26 grondgebonden woningen, ter hoogte van de Hagendorens- en Leefomgeving, onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving³. De gemeente Veldhoven en de regio Zuidoost-Noord-Brabant hadden in 2023 beide een leegstand van circa 2%.

² Atlas voor gemeenten 2022 – Wonen

³ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

1 Onderbouwing woningbouwbehoefte

1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Veldhoven vindt 48% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Veldhoven het primaire verzorgingsgebied. Veel verhuisbewegingen vinden dus binnen de eigen gemeente plaats.

Gemeente Veldhoven is onderdeel van de regio Zuidoost-Brabant (samen met 20 andere gemeenten). Vanuit deze regio zijn verhuisbewegingen naar de gemeente Veldhoven afkomstig. Hiervan is een groot deel afkomstig uit de gemeente Eindhoven (52%). Gemeente Eindhoven is daarom het secundair verzorgingsgebied en niet regio Zuidoost-Brabant.

1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt het volgende:

- Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens neemt nog toe in de gemeente Veldhoven als in de regio Zuidoost Brabant. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, dit heeft te maken met de alsmaar kleiner wordende huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de benodigde woningvoorraad. Kijkend naar de gemeente Eindhoven ten opzichte van gemeente Veldhoven valt het op dat de groei in

Eindhoven verhoudingsgewijs hoger is dan in gemeente Veldhoven. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Veldhoven.

- In zowel gemeente Veldhoven als gemeente Eindhoven is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfasen. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Veldhoven bevat 4.945 woningen, waarvan 2.305 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken

van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Veldhoven sprake van een aanvullende woningbehoefte van minimaal 25 woningen (zie rij F). Dit geeft een indicatie van ruimte welke de gemeente nog kan invullen met (harde) woningbouwplannen.

- De totale plancapaciteit in gemeente Eindhoven bevat 31.720 woningen, waarvan 12.115 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 11.885 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

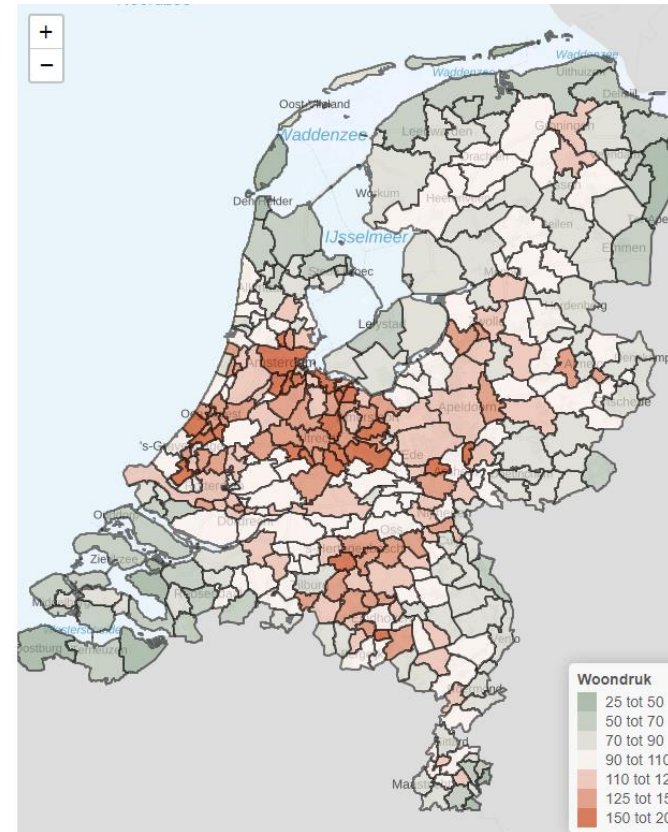
Tabel 2: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Veldhoven			Gemeente Eindhoven		
	2023	2033	Ontwikkeling	2023	2033	Ontwikkeling
A. Inwonertal	46.415	48.820	5,18%	243.730	282.080	15,73%
B. Huishoudens	20.840	22.490	7,92%	126.910	149.455	17,76%
C. Benodigde woningvoorraad	20.400	22.730	11,42%	118.335	142.335	20,28%
D. Harde plancapaciteit tot 2033		2.305			12.115	
E. Zachte plancapaciteit tot 2033		2.640			19.605	
F. Aanvullende woningbehoefte (=C-D)			+25			+11.885

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveen kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Veldhoven kent een woondruk van 131 potentiële huishoudens per 100 woningen.

De woondruk in de gemeente Eindhoven, het secundair verzorgingsgebied van gemeente Veldhoven, bedraagt 109 huishoudens per 100 woningen. Dit betekent dat de woondruk in het secundair verzorgingsgebied lager is aan de woondruk in gemeente Veldhoven. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het tekort aan woningen in de gemeente Veldhoven hoger is dan in de gemeente Eindhoven.



Figuur 2 Woondruk kaart (bron: atlasresearch):

Opgave uit de Woondeal Zuidoost Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Veldhoven valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 130.600 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop.
- Regio Zuidoost Noord-Brabant zet zich in voor de realisatie van minimaal 45.000 woningen in onze regio in de periode 2022-2030. Deze regio heeft 14.550 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 24.615 woningen.

1.3 Kwalitatieve behoefte

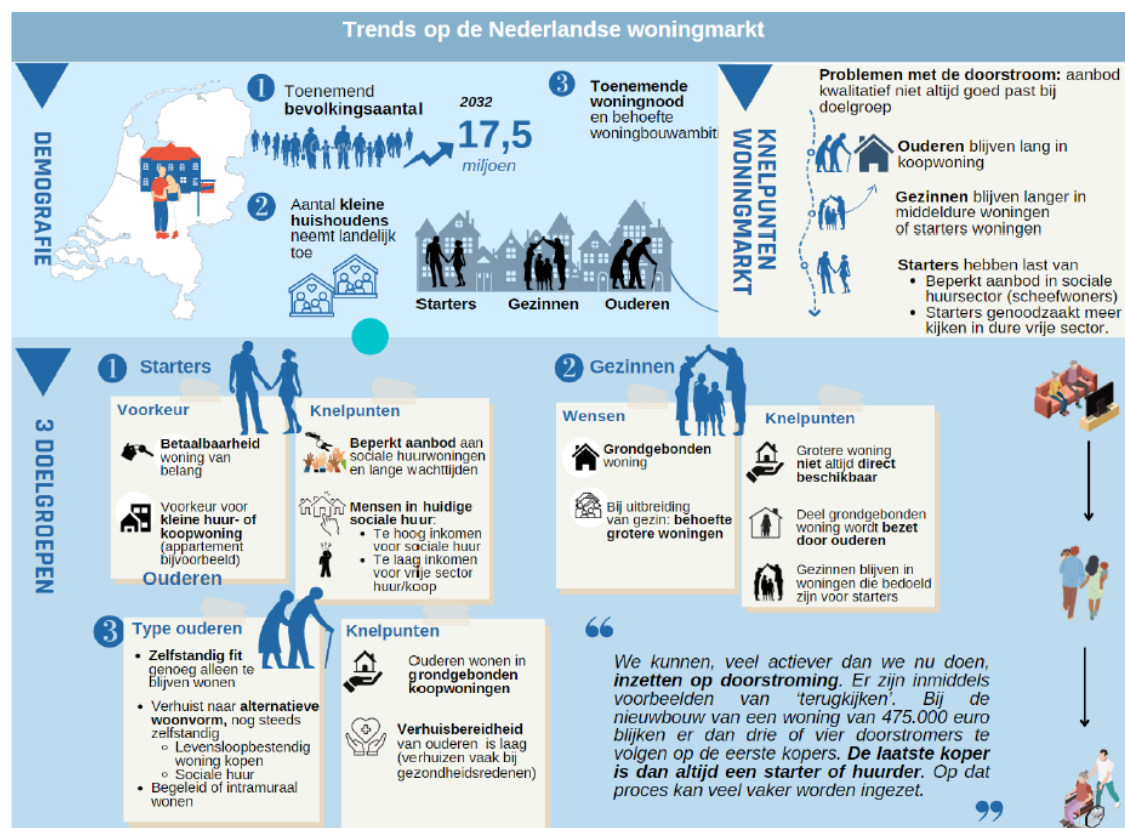
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie van de gemeente Veldhoven. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief betreft het realiseren van 26 grondgebonden woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud. Starters op de woningmarkt zijn vaak op zoek naar een betaalbare kleine huur- of koopwoning, echter is er landelijk een beperkt aanbod aan sociale huurwoningen. Dit initiatief voorziet in het realiseren van betaalbare woningen voor o.a. starters.

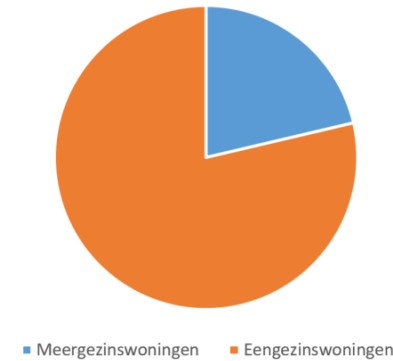
Daarnaast willen ouderen graag een levensloopbestendige woning. Nultredenwoningen voldoen hieraan. Het initiatief sluit hierbij aan en zorgt voor bovendien doorstroming op de woningmarkt. Dit initiatief realiseert woningen in diverse woningtypen, hierdoor spreekt het starters en ouderen aan, maar ook woningzoekers met een (lichte) lichamelijke beperking.



Figuur 6. Trends Nederlandse woningmarkt

Woningtype - gemeente Veldhoven

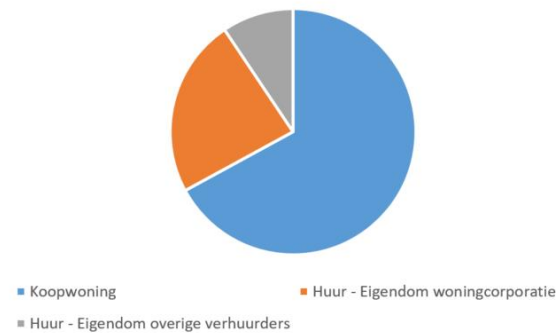
4



Figuur 3: Woningtype gemeente Veldhoven (bron: CBS, 2024)

Woningvoorraad - eigendom

5



Figuur 4: Woningvoorraad - eigendom (bron: CBS, 2024)

Kwalitatief aanbod

De gemeente Veldhoven heeft circa 20.400 woningen, de woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 79% betreft een eengezinswoning en 21% een meergezinswoning.

- Circa 67% van de woningvoorraad is een koopwoning en 33% een huurwoning, opgebouwd uit 24% in het bezit van een woningbouwcorporatie en 9% in het bezit van particulieren.
- Het meest voorkomende type woning is de rijwoning (37%), gevolgd door appartementen (21%). Verder betreft 15% een vrijstaande woning, 16% een hoekwoning en 11% een tweekapper⁶.

Kwalitatieve behoefte

In de gemeente Veldhoven is er sprake van vergrijzing. De gemeente wilt daarom de doorstroom van woningen in gemeente Veldhoven verbeteren. Meer variatie in het woningaanbod vergroot de keuzemogelijkheden voor alle woningzoekenden en bevordert dus in brede zin de doorstroming. Het schept zowel ruimte voor jongeren, als voor ouderen en gezinnen. Daarom streeft de gemeente naar het aanbieden van woningen die aantrekkelijk zijn voor deze doelgroepen.

De gemeente zet in op duurzame ne klimaatbestendige wijken en woningen. Ze streven naar het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dat betekent dat de woningen en hun omgeving zoveel mogelijk levensloopbestendig, klimaatbestendig en duurzaam moeten zijn.

Leegstand

In de gemeente Veldhoven stond 2% van de woningen (circa 408 woningen) leeg⁷ in 2023. Het leegstandspercentage in gemeente Veldhoven komt daarmee overeen met het landelijk gemiddelde van 2%. Bovendien is voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt een leegstand van gemiddeld 2% nodig. In gemeente Eindhoven stond in 2023 3% van de woningen leeg.

⁴ CBS StatLine Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio

⁵ CBS StatLine Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio

⁶ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85035NED/table>

⁷ Landelijke Monitor Leegstand

2 Beleidskaders

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie en –verordening Noord-Brabant

Eind 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is van begin 2020 (geconsolideerd, 01-03-2020). Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied wordt zo goed als mogelijk benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

- 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:** Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal

landelijk 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de € 355.000), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten. GS zet zich samen met gemeenten in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad: Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040

De dynamiek in stedelijk Brabant is groot. Er ligt een forse bouw-, transformatie- en herstructureringsopgave. Met de verstedelijkingsstrategie zijn de belangen en opgaven afgewogen, zodat de hoofddoelen uit de omgevingsvisie gerealiseerd kunnen worden en zowel stad als landschap worden versterkt.

- In 2050 zijn er naar verwachting ruim 2,8 miljoen Brabanders. Het aantal 75plussers zal (iets meer dan) verdubbelen. Ook is er sprake van huishoudensverdunding. Er zijn tot 2040 bijna 220.000 nieuwe woningen nodig in heel Brabant.
- De Brabantse woningvoorraad bestaat voor 75% uit ruime woningen voor gezinnen. De uitdaging van de komende decennia is bouwen om vitaal oud te kunnen worden. Dit door kleinere

- woningen, minder onderhoud, meer gelijkvloers, meer service en dichterbij voorzieningen of zorgconcepten.
- Eén van de drie kernwaarden is 'Kwaliteit van leven staat in Brabant voorop'; gezonde, veilige, leefbare, klimaat robuuste, natuur inclusieve, vitale, groene en blauwe steden en dorpen. Welzijn en gezondheid zijn daarbij uitgangspunt.
- Bestaande voorzieningen, opgaven, kansen en behoeften in wijken en dorpen worden benut om in het bestaande bebouwde gebied (snel) woningen te realiseren.
- Bij woningbouwontwikkelingen wordt de brede integrale Brabantse opgave voorop gezet. Uitleglocaties worden alleen gerealiseerd daar waar dat bijdraagt aan kwaliteit van dorpen, landschap of groen/blauwe opgaven.
- Bouwen naar behoefte en het bieden van verscheidenheid in woonmilieus. De totale woningvoorraad past bij de groei in eenpersoonshuishoudens, senioren en migranten. Trends in demografie, economie en op maatschappelijke gebied worden opgevolgd in de woningbouw.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouw aantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022

t/m 2030 gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

Regio Zuidoost Noord-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023)

De gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben in maart 2023 een woondeal gesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de aanpak van het huidige woningtekort en de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Veldhoven is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.750 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. De gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dit betekent dat gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen.

Regio Stedelijk Gebied Eindhoven

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Dit Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is een herijking van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen. Het doel van dit kader is om

nieuwe afspraken te maken over het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In de samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is afgesproken om op het gebied van woningbouw te handelen 'als ware het één gemeente'. De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren enorm veranderd. Vanwege de grote vraag naar woningen wil en moet de regio daarop anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Binnen het SGE worden alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht.

Binnen het SGE wordt ingezet op de bouw van circa 62.000 nieuwe woningen tot 2040 om aan de dringende vraag te voldoen. Om dat niveau daadwerkelijk te halen, wordt ingezet op een plancapaciteit van 120% (74.000 woningen).

Er wordt binnen het Stedelijk Gebied rekening gehouden met de lange termijn en toekomstbestendigheid van woningen en woongebieden. De verschillende uitbreidingslocaties beconcurreren elkaar niet. Per locatie wordt bekeken voor welke behoefte gebouwd wordt, zowel lokaal als regionaal. De regionale woningbouwprogrammering wordt daarop afgestemd, waarbij de kwadrantenbenadering en de Brainport Principes worden toegepast om ervoor te zorgen dat ook de uitleglocaties van zeer hoge kwaliteit zijn. Een aanbod van gedifferentieerde, goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat, wat goed is voor de concurrentiekracht van de regio. Door de regionale woningbouwprogrammering op deze manier vorm te geven, draagt elke woningbouwontwikkeling bij aan een goed woonklimaat in de regio en zorgt daarmee voor waardecreatie.

Visie op wonen, SGE, april 2019

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een gebied waar de economische groei hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Sinds het kabinet in

2016 Brainport Eindhoven heeft erkend als het derde economisch kerngebied van nationale betekenis, en de regio werd benoemd tot de slimste regio, heeft het gebied een extra impuls gekregen. De werkgelegenheid groeit, en er is een positief migratiesaldo. Dit leidt tot een toenemende vraag naar woningen. Alles wijst erop dat de woningvraag in het SGE de komende decennia zal blijven toenemen. Deze ontwikkeling wordt mede versterkt doordat huishoudens, onder andere als gevolg van de vergrijzing, steeds kleiner worden.

De uitdagingen waar het gebied voor staat zijn veelzijdig. Er moet gezorgd worden voor voldoende kwalitatief goede woningen, inclusief betaalbare opties voor mensen met een kleinere beurs. Daarnaast vormen de klimaatdoelstellingen van Parijs een extra uitdaging: de woningvoorraad moet in 2050 CO2-neutraal zijn. Nu het SGE zo snel groeit, is het cruciaal om deze groei op een beheerste manier te laten verlopen, zodat dit een positieve invloed heeft op de leefkwaliteit in de regio. Daarbij moet onwenselijke verdringing en het opofferen van de waardevolle groen-blauwe landschappen worden vermeden. Het gebied wil aantrekkelijk blijven voor zowel de huidige bewoners als nieuwe inwoners uit de rest van het land en internationaal.

Gemeente Veldhoven

Woon(zorg)visie 2023 – 2027, goed wonen in een groeiend Veldhoven (2023)

In april 2023 is de Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie bestaat uit een aantal bouwstenen die in verschillende situaties op eigen wijze worden ingevuld. De gemeente Veldhoven streeft naar de toevoeging van 4.200 woningen in de periode tot 2030 en 5.000 woningen in de periode tot 2032. Om vertraging of uitval van projecten op te kunnen vangen, houdt de gemeente rekening met een overprogrammering van ongeveer 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 tot en met 2040 zijn op basis van de huidige economische scenario's mogelijk nog 2.000 tot 3.000 extra woningen nodig.

Veldhoven krijgt een steeds stedelijker karakter. Er zijn gebieden aange-
wezen waar de stedelijke structuur wordt versterkt en zogenoemde
stadse woonstraten zullen ontstaan. In de omliggende wijken zal meer
worden aangesloten bij het huidige woonmilieu, maar ook daar zal ver-
dichting plaatsvinden. In de oude dorpskernen en linten zet de ge-
meente in op het behoud van het dorpse karakter. Bij nieuwbouw stuurt
de gemeente op het toevoegen van aanvullende woningtypologieën die
beter aansluiten bij de vraag. De voorraad eengezinswoningen en ap-
partementen moet worden aangevuld met woningen voor kleine huis-
houdens, wonen met zorg, initiatieven voor woningdeling, collectieve
woonvormen, enzovoort, om aan de vraag te voldoen.

Er wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod van nieuwbouw, waar-
bij het uitgangspunt is: 30% sociale huur, 10% sociale koop, 15% mid-
denhuur, 20% middeldure koop en 25% dure koop en huur.