

# GOED WONEN IN 2030 Woonnotitie



Waalre, 4 februari 2020

# Inhoudsopgave

## **1. Inleiding**

## **2. Doelgroepen**

- 2.1 Jongeren
- 2.2 Senioren
- 2.3 Bijzondere groepen

## **3. Woning aanbod**

- 3.1 Nieuwbouw
- 3.2 Huurwoningen
- 3.3 Duurzaamheid

## **4. Samenvatting**

## 1. INLEIDING

### *Aanleiding*

Waalre is een aantrekkelijke en duurzame woongemeente met goede voorzieningen, scholen, winkels en sportfaciliteiten voor huidige en nieuwe bewoners. Waalre is dé woongemeente van de regio; hier wil iedereen wonen. Het perspectief van de inwoners op Waalre als woongemeente is onderzocht. Door inzet van diverse vormen van burgerparticipatie is het beeld van de inwoners over 'Goed Wonen in Waalre' vastgelegd in het onderzoeksrapport 'Visie op Goed Wonen, Beeld van inwoners gemeente Waalre' van Het PON. Op basis hiervan en aangevuld met informatie uit beschikbare onderzoeken alsmede algemene trends en ontwikkelingen, is de 'Visie op het Goed Wonen in 2030' opgesteld. Het geeft onze visie op het 'goed wonen' in een breed perspectief. We hebben zo onze ambitie aangegeven en daarmee een kader voor de langere termijn bepaald. In september jl. heeft de gemeenteraad van Waalre de 'Visie op Goed Wonen' vastgesteld.

De 'Visie op Goed Wonen' is de basis voor de Woonnotitie. In deze Woonnotitie wordt het woonbeleid voor de korte en middellange termijn uitgewerkt. In deze notitie wordt aangegeven welke beleidsmaatregelen we mogelijk en nodig achten om het in de 'Visie op Goed Wonen' aangegeven centrale streefbeeld "*Woningen voor iedereen in elke levensfase*" te bereiken.

Waalre heeft de komende jaren te maken met een aantal grote uitdagingen. In de eerste plaats verwachten we een forse groei van het aantal inwoners in de regio. Een groeiende vraag naar woningen zorgt voor een regionale bouwopgave, maar ook voor een toenemend belang om woningen betaalbaar te houden, voor huidige en nieuwe inwoners.

Een tweede uitdaging vormt de veranderende bevolkingsopbouw (met vooral veel meer ouderen), die zich vertaalt naar meer één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vraagt om een levensloopbestendige woningvoorraad, voorzieningen en een openbare ruimte die inclusiviteit bevordert en zo inwoners helpt om elkaar te ontmoeten en te ondersteunen.

### *Opbouw Woonnotitie*

In hoofdstuk 2 geven we onze beleidsvoornemens ten aanzien van de huisvesting van specifieke doelgroepen op de Waalrese woningmarkt. Eerst gaan we in op huisvesting van jongeren en hoe we een geschikt aanbod voor starters krijgen en houden.

Vervolgens wordt specifiek ingegaan op huisvesting voor senioren. Hoe kunnen we het aanbod voor hen vergroten en welke aanvullende maatregelen nodig en mogelijk zijn. Ook gaan we in op de woningbehoefte van specifieke doelgroepen, zoals kenniswerkers, arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners.

In hoofdstuk 3 geven we het kader om te komen tot een geschikt woningaanbod. Eerst geven we het gewenste woningbouwprogramma voor de komende jaren. Vervolgens geven we het kader voor huursector en tenslotte de gewenste verduurzaming van nieuwe en bestaande woningen.

Ter afsluiting wordt in hoofdstuk 4 een samenvatting gegeven van de belangrijkste doelen en voorgenomen maatregelen.

In de bijlage wordt een schets gegeven van de woningmarkt in Waalre en verwachte ontwikkelingen.

## 2. DOELGROEPEN

### 2.1 Jongeren

De gemeente Waalre kent geen natuurlijke groei meer, maar er zijn nog steeds jongeren die op zoek gaan naar geschikte huisvesting. Uiteraard is er een groep jonge starters die het ouderlijk huis verlaat en zich in de stad vestigt vanwege werk, studie en/of het stedelijk leven. Er is een trek naar de stad en deze groep laat zich niet verleiden om in Waalre te blijven wonen. Soms komen zij later weer terug als (jong) gezin.

Veel jongeren willen graag van start gaan op de lokale woningmarkt. De mogelijkheden voor hen om in Waalre aan een huur- of koopwoning te komen zijn beperkt. Het algemene prijsniveau in de koopsector in de gemeente is hoog. De populariteit van de gemeente bepaalt mede de hogere marktwaarde van woningen in Waalre. Door dit prijsmechanisme krijgen ook goedkoop gebouwde woningen al snel een hogere verkoopwaarde. We vinden het van belang om jongeren, die in de gemeente willen blijven wonen ook de mogelijkheden hiertoe hebben. Hiervoor moet het voor hen geschikte woningaanbod worden vergroot. Dit aanbod willen we vergroten door:

- Nieuwbouw van goedkope koopwoningen
- Nieuwbouw van specifieke huurwoningen/appartement/studio's
- Toestaan van kamerverhuur, woningdelen en/of woningsplitsing
- Transformatie van gebouwen naar woonruimte

Naast het vergroten van het aanbod nemen we aanvullende maatregelen:

- Bewoningsplicht (antispeculatie) nieuwe woning
- Vrijmaken van geschikte woningen door doorstroming
- Voorlichting over mogelijkheden en acties jongeren
- Gerichte woningtoewijzing en/of labelen van woningen

#### *Nieuwbouw goedkope koopwoningen*

In de voorraad ontbreken de goedkopere koopwoningen (tot €200.000,-) en daarom willen we een toevoeging hiervan door nieuwbouw. Per project moet worden nagegaan hoeveel woningen voor deze doelgroep gerealiseerd kan worden. Onze doelstelling wordt om minimaal 20% van het aantal woningen in ons bouwprogramma en dus ook per project te realiseren in de koopsector tot maximaal €200.000- (Regionale Begrippenlijst). Uitgangspunt is de betaalbaarheid. Belangrijk hierbij is dat het woningtype hierop moet worden gebaseerd. Dit betekent de bouw van kleine grondgebonden woningen voor maximaal 2 personen. Het is een doelstelling om deze woningen op deze wijze blijvend in de goedkopere segment te houden. Woninguitbreiding moet derhalve vrijwel onmogelijk zijn, omdat er dan geen doorstroming plaatsvindt én de woningen alsnog in prijs stijgen. Uiteraard is het ook mogelijk om appartementen in dit prijssegment te realiseren.

Een mogelijkheid is om een project CPO voor starters te realiseren. Hiervoor gelden dan wel dezelfde strikte regels ten aanzien van prijsstelling en woningtype. Indien hieraan wordt voldaan zal aan een project op gemeentegrond een sociale grondprijs worden gevraagd. Doelstelling is om zo spoedig mogelijk een locatie voor een CPO-project te vinden.

### *Nieuwbouw specifieke huurwoningen/appartementen/studio's*

Niet alle jongeren en starters kunnen een woning kopen en zijn dus aangewezen op de huursector. De voorraad sociale huurwoningen in Waalre is echter relatief klein en de doorstroming beperkt. Daarbij overheersen ook de gezinswoningen en is er (te) weinig aanbod voor kleine huishoudens. We willen het aanbod aan betaalbare huurwoningen vergroten gericht op deze doelgroep. Dit betekent dat er nieuwbouw met een betaalbare huur tot maximaal €619,- (prijspeil 2020) moet worden gerealiseerd. Per project moet worden nagegaan hoeveel woningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden. Doelstelling is minimaal 20% van het aantal woningen te bouwen als een betaalbare huurwoning, met een huurprijs van maximaal €619,-. Bij gestapelde bouw (niet grondgebonden) zullen huurwoningen enkel in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

De particuliere huursector is nog klein, maar geeft wel groeiende mogelijkheden. Er komt steeds meer aanbod van huurwoningen van particuliere beleggers. Soms bieden zij ook sociale huurwoningen aan, maar vaak is het middenhuur (€700-€1000-). Voor slechts een klein deel van de jongeren is dit haalbaar. Het is wel een aanvullend aanbod voor de middeninkomens, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet voldoende hypotheek krijgen voor een koopwoning.

### *Toestaan van kamerverhuur, woningdelen en/of woningsplitsing*

Het aanbod betaalbare woonruimte kan worden vergroot door kamerverhuur, samen huren of woningsplitsing. Grotere gezinswoningen kunnen worden opgedeeld in kleinere woonunits. We willen de mogelijkheden van deze woningen beter benutten. In een op te stellen beleidsnotitie zullen de mogelijkheden worden aangegeven. Kanttekening is dat het laten bewonen van gezinswoningen door meerdere jongeren ook gevolgen kan hebben voor de buurt. Bij het eventueel toestaan hiervan moet ook het aspect leefbaarheid worden meegenomen in de afweging. Dit wordt in de beleidsnotitie meegenomen.

Ook in de sociale huursector kan het aanbod worden vergroot door efficiënter gebruik te maken van de bestaande voorraad, zoals het delen van woningen of kamergewijze verhuur. Deze laatste vorm hebben we concreet toegepast bij huisvesting van statushouders. Dit vraagt wel meer inzet op het punt van beheer door de corporaties, maar het is ook een mogelijkheid om het aanbod voor eenpersoonshuishoudens te vergroten. We gaan in overleg met de woningcorporaties de mogelijkheden verkennen.

### *Transformatie gebouwen naar woonruimte*

Naar verwachting zal een deel van de kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen hun functie gaan verliezen. Het omzetten van deze gebouwen naar woonruimte is een reële optie. We hebben dit bijvoorbeeld al gezien bij het omzetten van de begane grond van de voormalige bibliotheek De Leesakker en het bedrijfsgebouw Gestelsestraat 16 naar studio's. Particuliere beleggers transformeerden de gebouwen en bieden hierna woonruimte/studio's voor kleine huishoudens in de huursector. We vinden dit een positieve ontwikkeling, die navolging verdient. We kiezen daarmee dus ook voor een positieve grondhouding bij het beoordelen van dergelijke initiatieven.

### *Verkoop van huurwoningen*

Verkoop van huurwoningen kan bijdragen aan het beschikbaar krijgen van koopwoningen in het goedkopere segment. Door deze verkoop kan er dus aanbod komen in deze prijsklasse. Dit geeft ook meer mogelijkheden voor starters. Gezien de grote vraag naar

een betaalbare huurwoning ligt verkoop hiervan niet voor de hand. Het is echter wel denkbaar om duurdere huurwoningen (huur van circa €700,-) te verkopen. De doelgroep voor deze duurdere huurwoningen is beperkt en juist deze woningen zijn interessant voor de middeninkomens. Verkoop zou dan bij voorkeur wel aan de doelgroep koopstarters moeten plaatsvinden. We vragen de corporaties alleen duurdere woningen te verkopen en te verkopen aan de koopstarters, bij voorkeur een huidige huurder. Uiteraard moeten de opbrengsten door verkoop weer terugkomen in sociale woningbouw binnen de gemeente. Het geeft de corporaties financiële armslag om te investeren in nieuwbouw die aansluit bij de huidige vraag.

Naast het vergroten van het aanbod van woningen voor jongeren, zijn aanvullende maatregelen wellicht nodig.

#### *Financiële ondersteuning*

Vanwege de hoge koopprijzen in Waalre is het voor starters lastig om een woning te kopen. Dit ondanks het feit dat de hypotheekrente historisch laag is en er dus meer geleend kan worden. Er zijn meerdere mogelijkheden tot financiële ondersteuning van een koopstarter door banken, overheid en anderen (ouders). Er zijn in Waalre echter nauwelijks goedkopere koopwoningen en we schatten in dat ook met een financiële ondersteuning de woningen niet bereikbaar worden. Daarom gaan we eerst na of er geschikte instrumenten beschikbaar zijn voor Waalre. Tevens zijn wij voorstander om dergelijke maatregelen in regionaal verband (SGE) te bekijken. We gaan het probleem in regionaal verband aan de orde stellen en evalueren. Op basis hiervan kan een besluit over de inzet van financiële ondersteuning worden meegenomen. Vooralsnog zetten we niet in op toepassing van een financieel instrument.

#### *Bewoningsplicht (antispeculatie)*

We zetten in op de bouw van meer goedkope koopwoningen en maken hierover afspraken met de ontwikkelaar. We zien de afgelopen jaren dat woningen in 1<sup>e</sup> verkoop inderdaad in het goedkope segment worden aangeboden. Maar ook particuliere beleggers en speculanten trachten deze woningen te verwerven om ze direct in het duurdere segment te plaatsen. Dit willen we voorkomen en daarom nemen we standaard een bepaling op van zelfbewoningsplicht; de koper dient zelf de woning te gaan bewonen. Hierdoor is directe speculatie niet mogelijk. In de verkoopvoorwaarden voor bouwgrond hebben we deze bepaling al standaard opgenomen, maar we vragen ook aan particuliere verkopers (ontwikkelaars) om een dergelijke bepaling bij verkoop op te nemen.

#### *Vrijmaken van jongerenwoningen door doorstroming*

Een mogelijkheid om woningen voor starters beschikbaar te krijgen is het stimuleren van doorstroming. Door aanbod in de middensegment te vergroten kan doorstroming worden gestimuleerd, waardoor potentieel aanbod voor jongeren beschikbaar komt. Dit gebeurt uiteraard in de bestaande woningvoorraad, maar er kan ook een stimulans worden gegeven door nieuwbouw. Het aanbieden van (middel)dure koopwoningen is dus tevens een mogelijkheid jongeren indirect te helpen. De bouw van middeldure koopwoningen krijgt ook voldoende ruimte krijgen in het bouwprogramma.

#### *Voorlichting over mogelijkheden jongeren*

We ervaren dat jongeren/starters vaak geen goed beeld hebben van de mogelijkheden op de woningmarkt. We constateren dat er nog al eens een mismatch is tussen wensen en (financiële) mogelijkheden. We vinden dit vooral een taak van de makelaar om bij koopwoningen goed de (on)mogelijkheden te bespreken.

De mogelijkheden in de sociale huursector kunnen ook beter naar voren worden gebracht. Er is een beeld dat de wachttijden lang zijn, maar dit kan voor specifieke woonruimte toch meevallen. We vragen de woningcorporaties om na te gaan hoe de communicatie op dit punt verbeterd kan worden. Ook zouden jongeren moeten worden gestimuleerd om zich direct in te schrijven als woningzoekende op het moment dat dit mogelijk is (18 jaar). Je kan dan inschrijvingsduur opbouwen, als je bijvoorbeeld op je 21<sup>e</sup> de wens krijgt om zelfstandig te gaan wonen. Hiermee vergroot je je kansen.

## **2.2 Senioren**

Er komen meer ouderen en de senioren worden gemiddeld gezien ook ouder. Deze 'dubbele vergrijzing' heeft ook gevolgen op de woningmarkt. Doelstelling van beleid is 'woningen voor iedereen in elke levensfase'. In dit kader zal het aanbod van voor senioren geschikte woningen moeten worden vergroot. Dit kan op verschillende manieren.

- Nieuwbouw van woningen voor senioren
- Stimuleren van nieuwe initiatieven, zoals collectieve woonvormen
- Transformatie van gebouwen naar woonruimte
- Toestaan van woningdelen en/of woningsplitsing

Naast het vergroten van het aanbod nemen we aanvullende maatregelen:

- Voorlichting over mogelijkheden eigen woning
- Faciliteren van mantelzorgwoningen
- Opplussen van bestaande woningen tot seniorenwoningen

### *Nieuwbouw seniorenwoningen*

Het aanbod aan voor senioren geschikte woningen kan worden vergroot door het bouwen van seniorenwoningen. Het is echter niet mogelijk en wenselijk om op iedere locatie alleen seniorenwoningen te bouwen. Per locatie zal een afweging moeten worden gemaakt of en zo ja welk type woning voor een senior wordt gerealiseerd. In het algemeen kan worden gesteld dat een uitbreidingslocatie, verder weg van de voorzieningen, minder voor de hand ligt dan een inbreidingslocatie bij een centrum.

Het streven is om in diverse vormen woningen voor senioren toe te voegen. Dit kunnen patio-bungalows zijn of appartementen. Er is een zeer diverse vraag naar financiering (huur of koop) en prijsklasse. Bij nieuwbouw streven we naar ten minste het niveau van 'bezoekbaar'. Dit betekent dat een bezoeker die afhankelijk is van een rolstoel de woonkamer en het toilet kan bereiken en gebruiken. Bij voorkeur zal een woning aan het Woonkeur moeten voldoen, zodat het geschikt is voor bewoning door mindervaliden. Omdat we GPR als eisen opleggen, worden deze aspecten ook meegenomen.

Het is niet reëel om op aanzienlijke schaal nieuwe 'nultredenwoningen' te gaan bouwen ten behoeve van vitale senioren, omdat zij preventief willen verhuizen. Onderzoek geeft aan dat de verhuisgeneigdheid onder senioren gering is. En uit de werkelijke verhuisbewegingen blijkt dat zij, ook als zij aangeven te willen verhuizen, dat in werkelijkheid veelal niet doen. In het algemeen geldt dat men zo lang 'als mogelijk' in de huidige woning blijft wonen, en pas verhuizen als er in de persoonlijke situatie iets wezenlijks is veranderd. In dit verband zal de vraag periodiek worden gemonitord. We

bouwen voor senioren geschikte woningen, verdeeld over alle prijsklassen. Uitgangspunt is dat wordt voorzien in minstens 25% van groei van de lokale woningbehoefte.

#### *Stimuleren nieuwe lokale initiatieven, zoals collectieve woonvormen*

Door een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kunnen de aankomende senioren gezamenlijk een plan ontwikkelen met woningen naar hun wens en mogelijkheden. Wij stimuleren deze vorm van woningbouw en stellen hiervoor, indien beschikbaar en geschikt, ook bouwgrond beschikbaar.

Naast CPO zijn er nog diverse andere wijzen van planontwikkeling en realisatie denkbaar waarbij de potentiële bewoner meedenkt over de ontwikkeling. We zullen ontwikkelaars uitdagen om deze vorm van inspraak en participatie vorm te geven. Op deze manier kunnen ook nieuwe innovatieve vormen van woonzorg-complexen worden ontwikkeld. De afgelopen jaren meldden zich meerdere marktpartijen die een combinatie van wonen en zorg aanbieden, vaak voor een specifieke doelgroep, zoals bijvoorbeeld in het complex Le Rosier in Aalst of aan de Molenstraat in Waalre. Ook de serviceflat Eeckenrhode voorziet in een specifieke behoefte. We zien de meerwaarde van dergelijke projecten en zullen deze waar mogelijk ook faciliteren.

#### *Transformatie gebouwen naar woonruimte*

De transformatie van gebouwen naar woonruimte voor senioren geeft ook verschillende mogelijkheden, zoals het verleden heeft aangetoond. Een voormalig bedrijfsgebouw aan de Molenstraat is omgebouwd naar een 20-tal seniorenwoningen. Ook in het Klooster wordt specifieke woonruimte gerealiseerd. In de gemeente zijn in potentie meerdere gebouwen aanwezig, waar een dergelijke omzetting kan plaatsvinden. We stimuleren het hergebruik van gebouwen op deze wijze en zijn van mening dat dit een goede toevoeging aan de voorraad kan betekenen.

#### *Gebruik huidige woning*

Senioren wonen doorgaans lang in hun grondgebonden woning en zien weinig aanleiding om uit preventieve overwegingen te verhuizen naar een meer geschikte woning. Voor velen zal een (beperkte) aanpassing van de eigen woning ook voldoende zijn, om langdurig zelfstandig te blijven wonen. De fysieke mogelijkheden tot aanpassing van de woning zijn vaak aanwezig: Ouderen wonen veelal in ruimere gezinswoningen. In de koopsector kan de eigenaar-bewoner in veel gevallen zelf aanpassingen (laten) aanbrengen. De eigenaar-bewoners hebben vaak de hypotheek grotendeels afgelost en daarmee lage woonlasten (woonquote gemiddeld 16%). De mogelijkheden voor financiering van de woningaanpassing zijn aanwezig en dit behoeft veelal geen ondersteuning van de gemeente. We vinden een financiële ondersteuning van de gemeente niet nodig.

De gemeente wil wel bijdragen aan de bewustwording van het belang om een eigen woning meer levensloop geschikt te maken. Veel bewoners hebben dat bewustzijn overigens al. We achten het raadzaam deze doelgroep verder bewust te maken omtrent het zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Reeds enige tijd geleden is het project "Blijvend thuis in eigen huis (BTEH)" uitgevoerd. We zijn overtuigd van nut en noodzaak van dergelijke projecten en willen dit graag voortzetten, dan wel een passend vervolg geven zodat daadwerkelijk wordt overgegaan tot woningaanpassing. Waar mogelijk willen we de mensen die hun eigen woning willen aanpassen faciliteren, bijvoorbeeld via soepele toepassing van bestemmingsplanregels. In de gemeente zijn immers veel ruime woningen op grotere kavels aanwezig. Hier bestaan mogelijkheden voor aan- en



uitbouwen teneinde alle essentiële woonvoorzieningen op de begane grond aan te brengen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning zelf, maar ook de woonomgeving (openbare ruimte) en de zorgverlening in de woning moeten op orde zijn.

Wij volgen de ontwikkelingen in en de behoefte aan wonen met zorg nauwkeurig, samen met onze partners in het veld (met name Oktober en Wooninc). We zijn met hen in overleg om te bezien wat er voor nodig is om de zorgvragers die voorheen in een verzorgingshuis terecht kwamen van adequate zelfstandige huisvesting te voorzien. Daarbij is ons uitgangspunt om de verpleegfunctie te behouden in onze gemeente, zo mogelijk op de huidige locaties Hoevenakkers en 't Laar. Beide complexen moeten wel worden aangepast naar de huidige wensen en eisen. Oktober zal eerst het complex 't Laar hervormen naar een verpleegunit. Het overleg hierover loopt en we gaan er van uit dat amoveren/herbouw/renovatie spoedig zal plaatsvinden. Daarbij hebben we ook oog voor de (oudere) bewoners van de naastgelegen appartementen van Wooninc.

De veranderingen in de regelgeving omtrent de huisvesting van mensen met ernstige beperkingen, hetzij lichamelijk, hetzij verstandelijk of psychiatrisch hebben gevolgen voor de woningmarkt. Deze groep is beperkt van omvang, vindt tot nu toe zijn huisvesting ook vaak buiten de gemeente in regionale instellingen en wordt daardoor plaatselijk nogal eens over het hoofd gezien. De gemeente Waalre hecht eraan ook voor deze groep ruimte te maken (zoals is gebeurd met het Woon Initiatief Waalre op het Brabantiaterein). De gemeente staat open voor zorginstellingen of initiatiefgroepen van ouders.

Zorgvastgoed partijen bieden in onze gemeente huisvesting eventueel gecombineerd met zorg. Afgelopen jaren is gebleken dat wetswijzigingen er voor hebben gezorgd dat deze aanbieders hun vastgoed deels hebben omgezet. Voorheen verhuurden zij AWBZ gefinancierde woon-zorgeenheden (verpleeg/ verzorgingshuizen) na enige aanpassing zijn deze nu getransformeerd naar zelfstandige appartementen die nu via eigen kanalen/wachtlijsten te huur worden aangeboden aan 'ouderen'.

#### *Woningdelen*

Een mogelijkheid om het aanbod geschikte woonruimte te vergroten is woningdelen of samenwonen. Grotere gezinswoningen kunnen worden opgedeeld in kleinere woonunits. Door samen te wonen in een huis kan men elkaar helpen en is soms de zorg ook beter te regelen. Vooral bij grote vrijstaande woningen kan dit een goede aanvulling zijn. We geven de mogelijkheden en voorwaarden voor woningdelen in een nog op te stellen beleidsnotitie aan.

### **2.3 Bijzondere groepen**

Er meer bevolkingsgroepen die op de woningmarkt woonruimte moeten zien te vinden. Dit zijn bijvoorbeeld gezinnen, die ook hun woonwens willen vervullen. En daardoor een verhuisketen opgang kunnen brengen, waarbij door doorstroming een goedkopere woning vrij wordt gemaakt. In principe is er voor deze doelgroep voldoende aanbod in de bestaande voorraad, maar nieuwbouw kan in sommige gevallen toch wenselijk zijn. Ook om de gewenste diversiteit in woonbuurten te bereiken. We vinden het niet nodig om voor deze doelgroep een concrete doelstelling voor het bouwprogramma op te stellen.

### *Woningbouw voor regionale behoefte*

In de nieuwe woningbouwafspraken is aangegeven dat de uitbreidingsgebieden Waalre-noord en Ekenrooi-zuid worden ontwikkeld voor de regionale woningbehoefte. Uit de kwadrantenbenadering volgt dat Waalre vooral zou moeten voorzien in het meer 'exclusieve woonmilieu'. Voor fase 2 van Waalre-noord wordt dit thema nu verder uitgewerkt. Wij gaan we er vanuit dat Waalre-noord fase 2 (Heijde Park) wel een exclusiever karakter krijgt, doch ook zal aansluiten op de al aanwezige kwaliteiten in Waalre-noord. De positionering en profilering van deze locaties, de bijbehorende programmering en een fasering voor de oplevering wordt dit jaar uitgewerkt.

De randgemeenten in het SGE zorgen er met hun woningbouwplannen voor dat doorstroom mogelijk is (functie van 'roltrap'). Vanuit deze functie in de regionale woningmarkt is er vooral vraag naar gezinswoningen in de koopsector. We zullen hierin ook gaan voorzien. Mede vanuit de bovenlokale behoefte zijn ook de volgende doelgroepen te onderscheiden.

### *Kenniswerkers*

Regio Brainport kent grote internationale bedrijven, met veel internationale werknemers. Het aantal kenniswerkers stijgt al jaren en de verwachting is dat deze stijging doorzet. De groep kenniswerkers is een gemengde bevolkingsgroep: jongere alleenstaanden, maar ook mensen met gezinnen. De woonwens van deze groep is dan ook divers. Op basis van regionaal onderzoek zal de programmering mede worden bepaald.

### *Arbeidsmigranten*

Een andere groep internationale werknemers zijn de arbeidsmigranten. Dit is de groep die een lager inkomen heeft. Het grootste deel van deze groep woont in een huurwoning, soms van een corporatie maar vaak ook particulier. Er is te weinig geschikte huisvesting voor deze groep inwoners van de regio. Hierdoor zijn er soms misstanden met overlast voor de buurt. In regionaal verband wordt de problematiek in beeld gebracht en gekeken naar mogelijke oplossingen. Hoe Waalre een bijdrage kan leveren is nog niet duidelijk.

### *Woonwagenbewoners*

De Gemeente Waalre kent 1 centrum voor woonwagenbewoners: 16 standplaatsen aan de Broekweg in Waalre. De laatste uitbreiding van het aantal plaatsen dateert van 2002, toen het centrum met 3 standplaatsen is uitgebreid. Sindsdien zijn jongere bewoners voor eigen huisvesting verwezen naar reguliere woningen, veelal in de sociale huursector. Een deel van deze jongeren heeft aangegeven graag een standplaats met woonwagen te willen.

Sinds 2018 heeft de Rijksoverheid een nieuw beleidskader met als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht; Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;

- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats.

Concreet betekent dit dat ook de behoefte aan standplaatsen van inwoners in beeld moet worden gebracht. Indien daaruit een uitbreidingsbehoefte blijkt, zal daarin binnen een redelijke termijn moeten worden voorzien. Wij brengen de behoefte in beeld en bepalen hierna welke vervolgacties nodig zijn. Daarbij wordt ook naar regionale afstemming gekeken.

#### *Statushouders*

Een statushouder/vergunninghouder is een asielzoeker met een verblijfsvergunning. Deze persoon heeft recht op een woning en daarmee urgentie. Dit is een andere vorm van urgentie dan voor reguliere huishoudens met een urgentie, een statushouder kan niet zelf kiezen. Deze urgentie betreft een eenmalig aanbod van woonruimte, weigeren is niet mogelijk. We verwachten van de woningcorporaties dat zij naar rato van hun woningbezit in Waalre woonruimte voor statushouders beschikbaar stellen. We willen voorzien in onze taakstelling en een achterstand ongewenst. Door toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen moet het ook mogelijk zijn om voldoende woonruimte voor deze groep aan te bieden.

We zien nu vooral alleenstaanden aan de gemeente gekoppeld, waarbij in veel gevallen sprake is van gezinshereniging op termijn. Hierdoor is eerst woonruimte voor een alleenstaande nodig en later een gezinswoning. In dit kader wordt voorgesteld om 1 of 2 woningen geschikt te maken voor (tijdelijk) kamerverhuur, met de intentie een gezinswoning aan te bieden na komst van gezinsleden. Voor de tijdelijke kamerverhuur kunnen eventueel ook gemeentelijke woningen worden ingezet. We maken hierover concrete afspraken met de woningcorporaties.

#### *Huisvesting urgente doelgroepen*

De regionale huisvestingsverordening regelt onder andere de criteria om in aanmerking te komen voor 'urgentie'. Er zijn verschillende indicatiegronden voor een urgentie, zoals een medische indicatie, een mantelzorg indicatie en een sociale indicatie. Een urgentie geeft voorrang op regulier woningzoekenden. Gedurende de periode van 6 maanden kan de woningzoekende met een urgentie met voorrang aanspraak maken op een woning in de hele woningmarktregio. Dit betekent dat wij huishoudens met een urgentie vanuit een andere gemeente huisvesten maar ook dat huishoudens uit onze gemeente met een urgentie elders in de regio een woning betrekken. De criteria om in aanmerking te komen voor een urgentie zijn eind 2019 aangescherpt, dit met het doel om het aantal urgenties terug te dringen.

### 3. WONINGAANBOD

#### 3.1 Nieuwbouw

Op basis van de provinciale prognose (2017) moet er voor de groei van het aantal huishoudens in Waalre in jaren 2020 tot 2030 nog 550 woningen worden toegevoegd. Daarnaast moet in Waalre worden voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte. Kwantitatief is de mogelijke toevoeging voor de regionale behoefte ongeveer even groot. We streven er naar om jaarlijks meer dan 100 woningen aan de voorraad toe te voegen.

Er is verschil in de kwalitatieve woningbehoefte, lokaal of regionaal. Lokaal zien we vooral een vraag van starters, senioren en kleine huishoudens in het algemeen, die niet of nauwelijks aanbod vinden in de bestaande voorraad. In voorgaand hoofdstuk is de vraag naar goedkopere woningen (huur en koop) duidelijk gebleken. We zien het als een taakstelling om minstens 50% van de groei van de lokale behoefte in de sociale sector te realiseren. Het is een stevige ambitie om minstens 275 sociale woningen toe te voegen. Binnen de sociale huursector maken we een verbijzondering naar de betaalbare woning. Het is de bedoeling om 30% van de lokale behoefte in betaalbare huursector te realiseren, dus met een huur tot maximaal €619,-. Voor de koopwoningen hanteren we de Regionale Begrippenlijst en dus €200.000,- als grens sociale sector.

De Regionale Begrippenlijst kent voor de middeldure koopwoningen de grens van €350.000,-. De ervaring leert dat ook in deze categorie er erg weinig aanbod is in Waalre. En woningen die wel in deze prijsklasse in de planning zijn opgenomen, worden door makelaars vaak al een hogere marktwaarde toegekend. In toekomstige plannen moet dit vooraf beter worden geborgd. Dit betekent dat woningen moeten worden ontwikkeld met de beoogde marktwaarde. Concreet betekent dit meer kleinere woningen.

Tabel: Wens programma voor invulling lokale behoefte 2020-2030

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur	Tot €619,-	165	30%
	Van €619 tot€737	25	5%
	Meer dan €737	85	15%
Koop	Tot €200.000,-	110	20%
	van €200.000,- tot €350.000,-	55	10%
	van €350.000,- tot €450.000,-	55	10%
	Meer dan €450.000,-	55	10%
TOTAAL	LOKALE WONINGBEHOEFTE	550	100%

De regionale kwalitatieve behoefte kent een andere differentiatie. De rol van Waalre is vooral gelegen in het mogelijk maken van doorstroming aan de 'bovenkant van de roltrap'. Het programma voor de regionale behoefte ligt derhalve meer in de (middel)

dure huur- en koopsector. We zullen in onze plannen een aanbod in deze segmenten mogelijk maken. De bouw voor de regionale behoefte maakt het mogelijk om een fors programma sociale woningbouw op te nemen voor de lokale behoefte.

Uitgaande van een programma van circa 1000 woningen (lokale en regionale behoefte samen) geldt de volgende verdeling:

Tabel: Bouwprogramma 2020-2030

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur	Tot €619,-	200	20%
	Van €619 tot€737	50	5%
	Meer dan €737	100	10%
Koop	Tot €200.000,-	110	11%
	van €200.000,- tot €350.000,-	140	14%
	van €350.000,- tot €450.000,-	200	20%
	Meer dan €450.000,-	200	20%
TOTAAL	BOUWPROGRAMMA	1000	100%

De aangegeven aantallen woningen moeten zo veel mogelijk gelijkmatig verdeeld over projecten en over de jaren worden gerealiseerd. Dit zullen we jaarlijks monitoren. Het grootste deel van het programma kan worden gerealiseerd op de uitbreidingslocaties Waalre-noord (400 woningen) en Ekenrooi-zuid (circa 200 woningen). Daarnaast zijn er meerdere inbreidingslocaties in potentie beschikbaar, daarbij kan gedacht worden aan Willibrordushof (50 woningen), 't Hazzo (30 woningen), locaties Gestelsestraat (60 woningen), Brabantiapark (circa 75 woningen), uitbreiding Eekenrhode (35 woningen) en diverse andere projecten. In totaal zijn er locaties in beeld voor meer dan 1000 woningen. Hierover moet nog wel besluitvorming plaatsvinden.

Om nieuwe betaalbare huurwoningen te realiseren moet er wellicht anders gekeken worden naar de wijze van ontwikkelen en bouwen. In het SGE doen gemeenten en corporaties gezamenlijk een onderzoek naar standaardisering van een huurwoning, waardoor deze goedkoper kan worden. Door een gezamenlijke opdracht tot bouw van een dergelijke woning is het wellicht mogelijk om te komen tot een gunstigere bouw prijs. Er is dan sprake van een behoorlijke schaalvoordeel. De gemeente participeert in dit onderzoek.

We willen ook op korte termijn goedkope huurwoningen toevoegen door met een tijdelijke vergunning verplaatsbare wooneenheden te plaatsen (tiny houses). Het overleg hierover met een woningstichting hierover loopt. Opzet is om in 2020 de realisatie af te ronden.

### 3.3 Huurwoningen

De primaire activiteit van de corporatie is het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Het investeren in vrije sector huur- en koopwoningen behoort niet tot de kernactiviteiten. De Woningwet stelt dat indien de gemeente belang hecht aan de realisatie van dit type woningen zij eerst marktpartijen moet vragen deze te realiseren. In Waalre zijn marktpartijen actief om dit type woningen te bouwen en verhuren. De rol van een corporatie is dan beperkt. Thuis en Woonbedrijf wensen alleen woningen in de sociale sector te bezitten en bouwen hun deel in de vrije sector af. Wooninc heeft meer bezit in dit segment en heeft hiervoor een aparte organisatie opgezet; Stayinc.

Vrije sector huurwoningen, huurprijs vanaf €737, -, zijn op dit moment minimaal aanwezig in de gemeente. Het exacte aantal is onbekend aangezien we geen inzicht hebben in huurprijzen van particuliere verhuurders/beleggers. Er is in onze gemeente zeker behoefte aan woningen/appartementen in de vrije sector huur. Deze vraag komt vooral van ouderen. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor een huurappartement. Met het geld dat vrijkomt uit de verkoop van hun eigen woning hebben zij voldoende bestedingskracht om in de vrije sector een appartement te huren. Op dit segment richt Stayinc zich voornamelijk. Initiatieven van Stayinc om het bezit in dit segment te vergroten worden positief benaderd. Een project Brabantiapark is in voorbereiding.

Daarnaast biedt vrije sector huur ook kansen voor jongeren/ starters/ gezinnen die of flexibel willen zijn of die geen vast contract hebben en daardoor geen hypotheek krijgen. Doorstroming vanuit de sociale huursector naar de vrije sector huur is een gewenst bijeffect. Kanttekening van vrije sector huurwoningen die beleggers verhuren is dat zij vrij zijn in het prijzen van de woningen en eigen toewijzingscriteria hanteren (bijvoorbeeld een minimale inkomenseis). De gemeente heeft, na realisatie van de woningen, geen sturingsmogelijkheden. Om doorstroming te stimuleren nodigen we partijen uit om vrije sector huurwoningen in de prijsklasse €750, - tot €1000, - te bouwen.

#### *Verkoop huurwoningen*

Thuis heeft besloten om huurwoningen met hoge huur te verkopen. In eerste instantie wordt de zittende huurder de mogelijkheid tot koop geboden, bij geen belangstelling wordt de woning bij op de markt aangeboden. De gemeente heeft een positieve zienswijze afgegeven en aangegeven dat de opbrengsten uit de verkoop ingezet zouden moeten worden voor nieuwbouw van goedkopere huurwoningen. We wensen wel de vrije verkoop te beperken tot koopstarters. Hierover maken we prestatieafspraken.

#### *Liberaliseren van huurwoningen*

Het liberaliseren van huurwoningen betekent dat de corporatie woningen vanuit de sociale sector (huurprijs bij aanvang maximaal € 737) naar de vrije sector (huurprijs vanaf € 737) brengt. Zij blijft zelf eigenaar en verhuurder van deze woningen. Thuis en Woonbedrijf wensen alleen woningen in de sociale sector te bezitten en bouwen hun deel in de vrije sector af en verhogen de huur niet zodanig dat de woningen uit de sociale sector verdwijnt. Omdat hierdoor het aanbod sociale huurwoningen nog minder wordt, verzoeken we de corporatie om in principe geen enkele huurwoning te liberaliseren.

#### *Leefbaarheid*

De Woningwet stelt dat corporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder de voorwaarde dat dit gebeurt in de directe nabijheid van het woningbezit en dat de

investeringen ten goede komen aan de huurders. Dit bedrag kan aan diverse zaken worden besteed, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld bestrijden overlast, veiligheid, buurtbeheer en bewoners initiatieven. Wij vragen de corporatie om in hun jaarlijks bod aan te geven hoeveel voor leefbaarheid wordt gereserveerd en waaraan het in Waalre besteed wordt. Vervolgens zullen we afspraken maken over het beschikbare bedrag dat aan 'leefbaarheid' besteed kan worden.

### **3.3 Duurzaamheid**

Duurzaam bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, zowel in de sociale huur als de koopsector, is een belangrijk thema voor de komende jaren. De gemeente Waalre heeft de ambitie om in 2030 een energieneutrale gemeente te zijn. Dit betekent dat we zo min mogelijk energie verbruiken en dat de energie die nodig is, duurzaam wordt opgewekt. Door lokaal samen te werken aan de verduurzaming van de woningvoorraad en kennis te delen over oplossingen en de mogelijkheden, komen we steeds dichterbij een energie neutrale gemeente in 2030. De duurzaamheidsagenda en de opgave die in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) gestalte krijgt, geven aan welke stappen wij hiertoe komende jaren zetten.

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het realiseren van ons doel om woningvoorraad te verduurzamen. Landelijk is afgesproken dat de corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B moeten hebben. Een deel van de huurwoningen in Waalre hebben reeds minstens het energielabel B. We vragen aan de woningcorporaties om ook hun woningen in Waalre gemiddeld minimaal op Energielabel B te hebben in 2021 en daarnaast verzoeken we hen om aan te geven welke acties nog noodzakelijk zijn om het hele bezit op energielabel B te krijgen. Voor de langere termijn verwachten we ook van corporaties om als organisatie te voldoen aan de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn.

#### *Nieuwbouw*

Nieuwbouwwoningen worden steeds duurzamer gebouwd. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). We zien dit als een tussenstap en streven naar de bouw van geheel energie neutrale woningen, ofwel een '0 op de meter' woning (NoM). Naast het feit dat dit goed is voor het klimaat, de uitstoot van schadelijke stoffen is minimaal, is het ook gunstig voor de maandelijkse woonlasten. De kosten voor gas en elektra zijn in een duurzaam gebouwde woning flink lager. In de Nota Duurzame Nieuwbouw (2017) hebben we onze ambitie vastgelegd, waarbij we op het aspect Energie een maximale inzet verwachten. Tevens is er aandacht voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw. Hierbij leggen we hoge eisen op binnen de systematiek van GPR.

#### *Woningvoorraad*

Binnen de bestaande woningvoorraad is duurzaamheid ook actueel. Veel huiseigenaren zien de voordelen zowel voor milieu als voor hun eigen financiën van het treffen van duurzame, energie reducerende maatregelen. Veel huiseigenaren hebben al maatregelen getroffen, zoals het plaatsen van zonnepanelen en isolatie. De komende jaren zullen forse stappen worden gezet met de verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Woningen zullen stapsgewijs afgekoppeld worden van het gasnet.

#### **4. SAMENVATTING**

*We willen een toevoeging van woningen voor jongeren/starters door:*

- Goedkopere woningen vrij te maken door het bevorderen van doorstroming naar een middeldure woning.
- Nieuwbouw van starterswoningen in goedkopere huursector.
- Het bouwen van minimaal 110 goedkope koopwoningen in de komende 10 jaar.
- Het onder nader te stellen voorwaarden toestaan van vormen van kamerverhuur/woningdelen; de randvoorwaarden worden in een op te stellen beleidsnotitie opgenomen.
- Aanbod vergroten door transformatie vrijkomende gebouwen.
- Toepassen van bewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen.
- Voor de wenselijkheid van diverse vormen van financiële ondersteuning wordt een notitie opgesteld.

*We willen een toevoeging van de woningen voor senioren door:*

- Nieuwbouw van specifieke seniorenwoningen in alle prijsklassen.
- Het in principe meer toestaan van woningdelen; de randvoorwaarden worden in een op te stellen beleidsnotitie opgenomen.
- Bewustmaken van eigenaren van mogelijkheden van gebruik en aanpassing eigen woning door voorlichting.

*We willen een toevoeging van de sociale huurwoningen door:*

- Het bouwen van minimaal 200 betaalbare huurwoningen in de komende 10 jaar.
- Het bouwen van minimaal 50 huurwoningen tot grens Huurtoeslag in 10 jaar.
- Deelnemen aan het onderzoek naar standaardisering bouw huurwoningen.
- Het in 2020 realiseren van circa 20 tiny houses / tijdelijke wooneenheden.

*We willen een aanpassing van het woningbouwprogramma door:*

- Een derde van het bouwprogramma in de komende 10 jaar is sociale woningbouw (sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen)
- Voor de doorstroming en ter bevordering van de inclusieve samenleving wordt in elk project gestuurd op realisatie van woningen in alle prijsklassen (conform de tabel Bouwprogramma 2020-2030).

*We willen een duurzaam woningbouwprogramma door:*

- De ambitie zoals vastgelegd in de Nota Duurzame woningbouw door te zetten.
- Verplicht toepassen van methode GPR met hoge eisen.
- De woningcorporaties verzoeken om hun woningen in Waalre in 2021 gemiddeld minimaal op Energielabel B te hebben in 2021.

*We willen de verwachtingen voor woningcorporaties vastleggen:*

- In 2020 worden nieuwe prestatie afspraken met de woningcorporaties gemaakt.



*In ons programma wordt ook de vraag van specifieke doelgroepen opgenomen:*

- De vraag van kenniswerkers is opgenomen in de regionale behoefte.
- We nemen deel aan een regionaal onderzoek naar huisvesting arbeidsmigranten. Op basis van de conclusies wordt voorgelegd hoe dit vorm kan krijgen.
- De woningbehoefte van woonwagenbewoners (standplaatsen) wordt in beeld gebracht. Op basis hiervan zal worden aangegeven welke acties nodig zijn.
- Samen met de woningcorporaties zullen we voorzien in de taakstelling voor huisvesting van statushouders. Dit wordt opgenomen in de prestatie afspraken.

## **BIJLAGE: ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT**

### **Demografische ontwikkelingen**

De demografische ontwikkeling van de bevolking is een belangrijke pijler voor het gewenste woonbeleid ('woningen voor iedereen in elke levensfase'). Voor inzicht in de toekomstige bevolkingsontwikkeling is gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord-Brabant. Periodiek wordt een nieuwe prognose van bevolking en woningbehoefte opgesteld en dit is het toetsingskader voor woningbouw. De actuele prognose is van 2017. In de bijlagen zijn de cijfers in tabelvorm opgenomen, hier wordt volstaan met de belangrijkste conclusies.

#### *Geen natuurlijke groei*

In de afgelopen jaren is de bevolking van de gemeente Waalre gegroeid met gemiddeld 70 personen per jaar. Deze groei wordt geheel bepaald door een positief migratiesaldo; er is geen 'natuurlijke groei' vanuit de inwoners. De natuurlijke groei (geboorten minus sterfte) is vrijwel nihil. Het aantal geboorten is al jaren redelijk constant (circa 150 geboorten per jaar), maar het aantal sterfgevallen per jaar stijgt. De komende jaren zal de sterfte per jaar toenemen; een logisch gevolg van een verouderende bevolking. Als gevolg hiervan zal er sprake zijn van een negatieve natuurlijke groei (krimp/afname) van de eigen inwoners.

Ook in de toekomst wordt de groei bepaald door het migratiesaldo. Vanwege de ligging in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de sterke groei van deze regio is een positief migratiesaldo zeer waarschijnlijk. Hierdoor blijft Waalre nog enige tijd groeien. Volgens de prognose tot ongeveer 2030. Hierna kan het aantal inwoners, ondanks een migratieoverschot, alsnog afnemen vanwege de sterke krimp van het aantal inwoners.

#### *Vergrijzing*

Gekeken naar leeftijd valt vooral de toename van het aandeel ouderen op, maar ook het constant blijven van het aandeel jongeren tot 30 jaar. Volgens de prognose neemt vooral de leeftijdsgroep 30 tot 65 jaar af. Op dit moment is het percentage 75-plussers in Waalre 12%. De prognose laat zien dat dit percentage toeneemt tot 16% in 2030 en daarna nog verder stijgt. In 2030 is een derde van inwoners ouder dan 65 jaar. Er komen dus meer ouderen en de ouderen worden gemiddeld gezien ook ouder. Deze 'dubbele vergrijzing' zal gevolgen hebben voor de woningmarkt.

Waalre wijkt niet af van de landelijke trend in prognose van de leeftijdsontwikkeling met een toename van het aandeel 55-plussers en een afname van het aandeel in de leeftijdscategorieën tot 55 jaar. Opvallend is echter wel dat het relatieve aandeel van jongeren (en dus starters op de woningmarkt) gelijk blijft.

#### *Toename éénpersoonshuishoudens*

De totale bevolking en het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog toe, maar de toename vlakt af na 2030. De veroudering van de bevolking heeft vanzelfsprekend ook consequenties voor de huishoudensvormen. Er is vooral nog een groei te zien van de éénpersoonshuishoudens. In 10 jaar is er een groei van in totaal 280 huishoudens, waarbij een groei van 330 éénpersoonshuishoudens (en een daling van vooral gezinnen). Deze groep wordt gevormd door ouderen wiens partner is weggefallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven en door samenwonenden die uit elkaar gaan.

De één- en tweepersoonshuishoudens samen vormen in 2030 bijna 70% van het totaal aantal huishoudens.

#### *Groei van de woningbehoefte neemt snel af*

De afgelopen jaren zijn er ongeveer 50 nieuwe woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd. Op de gehele voorraad is dit een jaarlijkse toevoeging van 0,6%. In 10 jaar groeit het aantal woningen dus met slechts 6%. Dit geeft aan dat de wijziging van de woningbehoefte vooral moet worden opgevangen in de al aanwezige voorraad.

Vanuit de verwachte groei van huishoudens volgt een toename van de woningbehoefte. Voor de groei van de woningbehoefte van inwoners zullen er de komende 10 jaar ongeveer 55 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Hierna daalt de groei van de woningbehoefte snel tot nog slechts 10 woningen per jaar en na 2035 wordt er geen groei van de woningbehoefte meer verwacht. Op korte termijn (10 jaar) moet er dus nog nieuwbouw plaatsvinden, op de lange termijn nauwelijks meer of alleen ter vervanging van aanwezige woningen (sloop/nieuwbouw). In lijn met de stijging van het aantal oudere inwoners stijgt ook de vraag naar diverse vormen van geschikt wonen voor deze groep. De groei van het niet-zelfstandig wonen is nog beperkt tot ongeveer 65 plaatsen in de komende 10 jaar.

#### **Maatschappelijke ontwikkelingen**

Inwoners worden steeds meer gestimuleerd om buiten instanties om zelf hun zorg en welzijn te organiseren, dus meer beroep te doen op burens, familie en vrienden. Het aantal bedden in verzorgings- en verpleeghuizen is afgenomen, waardoor ouderen, mensen met een beperking en zij die psychosociale hulp nodig hebben steeds langer zelfstandig blijven wonen. Niet alle woningen zijn geschikt om aan te passen voor zorg op maat. Het kan dus voorkomen dat een zorgbehoevende een andere zelfstandige woning moet betrekken die beter past bij -of aan te passen is aan -de persoonlijke zorgbehoefte. Professionals zien echter nu al dat ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen geen geschikte woning vinden. Mensen met psychosociale problemen moeten ook steeds langer zelfstandig in de wijk blijven wonen, dit zijn vaak mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Volgens koepelorganisatie Aedes zien veel woningcorporaties een toename van overlast veroorzaakt door verwarde huurders.

Vanuit de maatschappij komen steeds meer innovatieve initiatieven die bijdragen aan een levendige, sociaal veilige woonomgeving. Voorbeelden zijn collectieve initiatieven met betrekking tot duurzaamheid, CPO projecten en ouderen die samen in een pand (school, klooster, kerk) willen wonen om voor elkaar te kunnen zorgen. Vaak staat wet- en regelgeving (een snelle realisatie van) deze initiatieven in de weg. De vraag is hoe dergelijke initiatieven mogelijk kunnen worden gemaakt.

## Ontwikkelingen op de woningmarkt

### *Kleine sociale voorraad*

Nog geen 20% van de woningvoorraad in Waalre is in bezit van corporaties. Dit is een erg laag aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad in vergelijking met andere gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de koopsector zijn er vrijwel geen goedkope woningen te vinden (in november 2019 en januari 2020 stonden er geen koopwoningen onder € 200.000,- te koop). In Waalre valt ongeveer 23% van de woningvoorraad in de categorie sociale sector, koop en huur. Dit zijn woningen met een huur onder de liberaliseringsgrens (€737,-) en een koopprijs lager dan € 200.000,-.

De afgelopen jaren zijn er wel veel nieuwe huurwoningen toegevoegd, maar het effect op het aandeel in de gehele voorraad blijft beperkt. De huurwoningvoorraad in Waalre is wel goedkoper dan het landelijk gemiddelde. Landelijk valt 64% onder de tweede aftoppingsgrens en 9% boven de liberaliseringsgrens. In Waalre is de verdeling globaal als volgt:

*70% tot eerste aftoppingsgrens (tot €619,-)*

*14% tot tweede aftoppingsgrens (tot €663,-)*

*14% tot liberaliseringsgrens (tot €737,-)*

*2% boven liberaliseringsgrens (vanaf 737,-)*

Door het 'passend toewijzen' is er maar een kleine doelgroep die nog in aanmerking mag komen voor een huurwoning tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de grens van sociale huur, zie bijgaande schema. Het effect hiervan is, dat de corporaties zeer terughoudend zijn met het toevoegen van huurwoningen boven de €619,-. Dit betekent dat nieuwbouw in sociale huursector nog goedkoper moeten plaatsvinden en de aanvangshuren onder €619,- moeten blijven. Dit heeft direct gevolgen voor het investeringsvermogen en zet nieuwbouwprojecten onder druk.

Ongeveer 33% van de huishoudens heeft een inkomen waarmee ze in theorie in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van de huishoudens binnen deze inkomenscategorie, woont ongeveer de helft daadwerkelijk in een sociale huurwoning. De andere helft zijn vooral oudere huishoudens die hun koopwoning al (grotendeels) hebben afbetaald en daarmee een lage woonlast kennen. Het inkomen is in de huidige levensfase lager (naast AOW misschien een klein pensioen) op basis waarvan ze in aanmerking zouden kunnen komen voor een sociale huurwoning. Deze groep heeft echter wel vaak vermogen opgebouwd. De vraag naar een goedkoper huurwoning is daarom relatief beperkt. Het knelpunt is echter dat er weinig mutaties (verhuizingen) zijn en er daardoor weinig huurwoningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders. Oplossingen kunnen worden gezocht in het toevoegen van nieuwe huurwoningen en het stimuleren van doorstroming uit huurwoningen.

De gemeente Waalre is dermate populair dat de koopprijzen van woningen beduidend hoger zijn dan elders in de regio. Veel van de in het verleden goedkoop gebouwde en verkochte koopwoningen hebben nu een marktwaarde, die beduidend hoger ligt. Ook nieuwe starterswoningen kennen snel een marktwaarde die veel hoger ligt. Hierdoor zijn deze woningen al snel niet meer betaalbaar voor de beoogde doelgroep, die soms echter ook niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

### *Beschikbaarheid*

Woningzoekenden die op de sociale huurmarkt zijn aangewezen en die weinig of geen inschrijftijd hebben, hebben een moeilijke positie op de huidige woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, jongeren vanuit de jeugdzorg, pas afgestudeerden, maar ook om mensen die gaan scheiden en niet in aanmerking komen voor urgentie. In Waalre is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning ongeveer 6 jaar, sterk uiteenlopend van enkele maanden tot vele jaren. Hier laat zich het onderscheid zien tussen actief en passief woningzoekenden. Het kan zijn dat iemand met een inschrijfduur van 15 jaar die een woning krijgt toegewezen, pas kort echt actief aan het zoeken is. De inschrijfduur is hoog, maar dat is niet de werkelijke zoektijd. Als gekeken wordt naar de gemiddelde 'zoektijd', dan was deze in 2017 slechts 4 maanden. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en acceptatie van een woning. Er zijn 1300 ingeschreven woningzoekenden, maar slechts 195 woningzoekenden uit Waalre hebben het afgelopen jaar gereageerd op een woning. Hieruit blijkt dat een groot deel van de woningzoekenden zich wel inschrijft voor een huurwoning, maar niet actief op zoek is. De gemiddelde inschrijfduur neemt toe doordat veel mensen hun inschrijfduur opsparen om later een populairdere woning te kunnen krijgen. Woningzoekenden kunnen eerder een woning krijgen wanneer ze genoeg nemen met een bescheiden woning.

In de voorbije jaren is de verkoop van nieuwe koopwoningen nog redelijk geweest, maar er was voldoende beschikbaar. Het is merkbaar dat de markt weer is aangetrokken: er vindt weer overtekening plaats op nieuwe woningen en de kooprijzen van bestaande woningen stijgen. De vraag naar nieuwe koopwoningen is groter dan het aanbod.

### *Woonwensen*

In het rapport Woonbehoefte Waalre (2014) zijn de woonwensen verwerkt van mensen die hebben aangegeven serieuze plannen te hebben om binnen vijf jaar te verhuizen. De vraag naar een nieuwe woning komt voor 75% van doorstromers, die dus een woning achterlaten. De groep oudere inwoners is daarbij ondervertegenwoordigd. Zij die een koopwoning zoeken, zoeken die in 52% van de gevallen in het middeldure segment (koop of huur). Daarnaast is er ook een vraag naar duurdere koop- en huurwoningen.

Er is een groep woningzoekenden die gezien de hoogte van het inkomen (te hoog) niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar om diverse reden ook geen (of lastig) hypotheek krijgt. Dit zijn de mensen die aangewezen zijn op huurwoningen in de vrije sector. Deze vraag is in Waalre ongeveer 13%; in de voorraad is slechts 3% beschikbaar voor deze doelgroep. Toevoegen in dit segment kan door verhuur van particuliere woningen (gebeurt sporadisch) en nieuwbouw.

Door de vraag en het potentieel aan aanbod (alleen van doorstroming, dus zonder nieuwbouw) met elkaar te confronteren wordt inzicht verkregen in de potentiële tekorten. De vraag naar huurwoningen is in alle prijssegmenten groter dan het aanbod. Er is een tekort in de goedkope huursector, maar ook in het duurdere segment is dus de vraag groot (en vrijwel geen aanbod). Een gelijk beeld is ook in de koopsector zichtbaar. Door het grote potentiële aanbod in de voorraad aan koopwoningen, is het theoretisch tekort in het huursegment groter.

De vraag naar een appartement in de huur- en koopsector is groter dan het aanbod in Waalre. Deze woonwens zal deels ingegeven zijn doordat ouderen gelijkvloers willen gaan wonen. Ook hier wordt het theoretisch tekort vooral veroorzaakt door het beperkte aanbod. Het is voorstelbaar dat de wens dan ook uit kan gaan naar een grondgebonden eenlaagse seniorenwoning (bungalow, patiowoning). Maar ook van dit type is het aanbod niet groot. Uit diverse onderzoeken blijkt echter dat ouderen die nog fit en gezond zijn, nauwelijks bereid zijn te investeren in aanpassingen aan de woning om langer thuis te kunnen blijven wonen. Deze maatregelen associëren zij vaak met ouderdom en beperkingen en daar willen ze niet mee geconfronteerd worden. Ook het verhuizen naar een voor hen geschikte woning, wordt hierdoor vaak uitgesteld.

#### *Kenniswerkers, arbeidsmigranten en statushouders*

Regio Brainport kent grote internationale bedrijven, met veel internationale werknemers. Het aantal kenniswerkers stijgt al jaren en de verwachting is dat deze stijging doorzet. De groep kenniswerkers is een gemengde bevolkingsgroep: jongere alleenstaanden, maar ook mensen met gezinnen. De woonwens van deze groep is dan ook divers en vergelijkbaar met andere vragers.

Een andere groep internationale werknemers zijn de arbeidsmigranten. Dit is de groep die een lager inkomen heeft en ook minder eisen stelt aan huisvesting. We zien daarbij een tendens dat deze groep langer blijft en dan ook een redelijke woonruimte wenst. Het grootste deel van deze groep woont in een huurwoning, soms van een corporatie maar vaak ook particulier.

Ook toegelaten vluchtelingen hebben recht op woonruimte en komen allen in de betaalbare huursector terecht. Hierdoor neemt de vraag in deze sector toe.

#### *Woningbouwprogrammering*

De dynamiek op de woningmarkt hangt samen met veel factoren, zoals het financieel-economisch perspectief van potentieel woningzoekenden, het veranderende wensenpatroon, de demografische ontwikkelingen, de ingrijpende veranderingen in wet- en regelgeving etc. Voor een deel laten deze ontwikkelingen zich moeilijk voorspellen. Tegelijkertijd zorgen deze ontwikkelingen ook voor een wisselende marktvraag. In de prognoses worden de ontwikkelingen zoveel mogelijk verwerkt.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben we afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Naast woningbouw voor de groei van woonbehoefte van eigen inwoners vervult Waalre ook een rol in de opvang van de regionale woningbehoefte. Dit wordt vooral vorm gegeven op de uitbreidingslocatie Waalre-noord en Ekenrooi-zuid. Er is een grote vraag naar nieuwe woningen op korte termijn. De regio Eindhoven, en dus ook Waalre, heeft een Woondeal gesloten met het ministerie en de provincie om de woningbouw een impuls te geven en waar mogelijk te versnellen.

Tabel: Huidig Bouwprogramma obv Woonvisie 2013

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur	Tot €619,-	150	21%
	Van €619 tot€737	25	4%
	Meer dan €737	45	7%
Koop	Tot €200.000,-	30	4%
	van €200.000,- tot €350.000,-	100	14%
	van €350.000,- tot €450.000,-	150	21%
	Meer dan €450.000,-	200	29%
TOTAAL	BOUWPROGRAMMA	700	100%

## Conclusies

### Demografie

- De gemeente Waalre kent geen 'natuurlijke groei' meer.
- Door een positief migratiesaldo neemt het aantal inwoners tot 2030 nog wel toe.
- Komende jaren neemt het aantal ouderen toe.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe.
- Tot 2030 groeit de woningbehoefte.
- Na 2030 is er geen groei van woningbehoefte van inwoners.
- De vraag naar geschikte huisvesting voor oudere senioren neemt toe.

### Maatschappelijke ontwikkeling

- Door extramuralisering van de zorg is er meer vraag naar 'wonen met zorg'.

### Woningmarkt

- De gemeente kent een laag aandeel sociale huurwoningen.
- Sociale huurwoningen zijn er vooral in het goedkopere segment.
- Nieuwe sociale huurwoningen kennen een maximale huur van €619,-.
- Er zijn vrijwel geen goedkope koopwoningen door marktomstandigheden.
- Er is vraag naar meer huurwoningen in alle prijsklassen en goedkope koopwoningen.
- Door nieuwbouw groeit de voorraad met slechts 0,6% per jaar.

# PASSEND TOEWIJZEN

**Heeft u met uw inkomen recht op huurtoeslag? En gaat u verhuizen?**  
Dan mogen woningcorporaties u vanaf 1 januari 2016 alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden. Dat heet "passend toewijzen". De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen. Verhuist u niet of heeft u een hoger inkomen? Dan verandert er voor u niets.

**Bent u jonger dan 23 jaar en heeft u een inkomen onder de huurtoeslaggrens?** Dan heeft u recht op een woning met een subsidiabele huurprijs tot en met € 432,52. Tot en met dit bedrag heeft u recht op huurtoeslag. Tussen € 432,52 en € 619,01 heeft u namelijk geen recht op huurtoeslag, al is dit volgens de wet wel een passende toewijzing.

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Maximale kale huurprijs
<b>ONDER DE AOW-GRENS</b>		
≤ bedrag is kleiner dan/gelijk aan		
<b>ËËN</b> PERSOONS	≤ € 23.225	€ 619,01
<b>TWEE</b> PERSOONS	≤ € 31.550	€ 619,01
<b>DRIE</b> EN MEER PERSOONS	≤ € 31.550	€ 663,40
<b>BOVEN DE AOW-GRENS</b>		
<b>ËËN</b> PERSOONS	≤ € 23.175	€ 619,01
<b>TWEE</b> PERSOONS	≤ € 31.475	€ 619,01
<b>DRIE</b> EN MEER PERSOONS	≤ € 31.475	€ 663,40

## Nieuwe verhuingen

De regels gelden voor alle nieuwe verhuingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Het is overigens niet zo dat mensen met een laag inkomen voorrang krijgen op anderen bij het toewijzen van woningen. Ligt uw inkomen hoger dan in het overzicht hierboven vermeld staat, maar lager dan € 39.055,- dan komt u meestal in aanmerking voor de woningen uit het overzicht. Als dat niet zo is kunt u dit in de advertentie zien bij het maximum inkomen. U mag ook rekenen op een woning met een huurprijs tot € 232,41.