

# Monitor Wonen Veldhoven 2006

*Opdrachtgever:  
Gemeente Veldhoven*

gemeente  
**Veldhoven**



*Onderzoek en rapportage:  
Oostveen Beleidsonderzoek en Advies*

**O O S T V E E N**  
Beleidsonderzoek en Advies

## Colofon

*Opdrachtgever:* Gemeente Veldhoven, Stedelijke Ontwikkeling.  
Postbus 10101, 5500 GA Veldhoven.  
Contactpersoon: dhr. B.J. Brijder.  
Telefoon (040) 258 4111. Fax (040) 2541 395.  
E-mail: Berend-Jan.Brijder@veldhoven.nl.  
Internet: <http://www.veldhoven.nl>.

*Analyse en rapportage:* Oostveen Beleidsonderzoek en Advies.  
Elbertbos 1, 7543 GV Enschede.  
Telefoon (053) 430 5596. Fax (053) 435 9181.  
Internet: <http://www.oostveen.net>.  
E-mail: [info@oostveen.net](mailto:info@oostveen.net).  
Samenstelling: drs. Paul Oostveen.

Dit rapport is te bestellen bij de opdrachtgever.  
Enschede/Veldhoven, september 2006.  
ISBN 90-76145-59-8.

Omslagontwerp: Bex\*Communicatie, Eindhoven.  
Drukwerk: Gildeprint Drukkerijen, Enschede.

**Overname uit dit rapport is toegestaan,  
mits de bron duidelijk wordt vermeld.**

# Inhoudsopgave

---

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 2: Bevolkingssamenstelling</b>	<b>5</b>
2.1 Aantal inwoners	6
2.2 Leeftijdsopbouw	7
2.3 Aantal huishoudens en woningbezetting	8
2.4 Huishoudenssamenstelling	9
2.5 Oudere huishoudens	10
2.6 Primaire doelgroep	11
<b>Hoofdstuk 3: Bevolkingsontwikkeling</b>	<b>12</b>
3.1 Geboorte en sterfte	13
3.2 Vestiging en vertrek	14
3.3 Verhuizingen binnen Veldhoven	16
3.4 Bewoners nieuwe woningen	18
<b>Hoofdstuk 4: Woningvoorraad</b>	<b>19</b>
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad	20
4.2 Eigendomssituatie	21
4.3 Kernvoorraad	22
4.4 Sociale sector	23
4.5 Bouwwijze	24
4.6 Prijzen woningen	25
<b>Hoofdstuk 5: Vraag en aanbod</b>	<b>27</b>
5.1 Totale woningvraag	28
5.2 Kenmerken gewenste woning	31
5.3 Woningaanbod	32
<b>Hoofdstuk 6: Woningbouwtaakstellingen</b>	<b>33</b>
6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied	34
6.2 Woningbouwafspraken met het Rijk	35
6.3 Realisatie en restcapaciteit per gebied en kalenderjaar	36
6.4 Overige doelstellingen uit de Woonvisie	38
Bijlage 1: Gebiedsindelingen	39
Bijlage 2: Begrippenlijst	40

# HOOFDSTUK 1

## Inleiding

---

### **Aanleiding en doel van dit rapport**

In mei 2005 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Woonvisie 2005-2009 vastgesteld. De Woonvisie verwoordt de visie en de doelstellingen op het gebied van wonen. In de Woonvisie is ook opgenomen dat er periodiek een monitor wonen wordt uitgevoerd.

De monitor dient op een overzichtelijke manier inzicht te verschaffen in de actuele stand van zaken van de woningmarkt in Veldhoven in relatie tot de gestelde doelen in de Woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken. Op die manier is ook te volgen wat de resultaten van het ingezette beleid zijn.

De Monitor Wonen zal vanaf 2006 jaarlijks gaan verschijnen, hoewel een deel van de paragrafen slechts eens per twee jaar kan worden geactualiseerd. De opzet en voortgang van de monitor wordt besproken in het Platform Wonen, waarin de gemeente, de vijf corporaties en het onderzoeksbureau zijn vertegenwoordigd.

### **Opzet van deze publicatie**

De gegevens die in dit rapport worden gepubliceerd worden zo visueel mogelijk weergegeven: dus vooral in grafieken en kaarten. Naast deze illustraties worden de belangrijkste conclusie bondig samengevat. Onder alle illustraties staat de bron vermeld.

### **Gebiedsindeling en definities**

Achterin dit rapport vindt u een toelichting en kaartjes met de gehanteerde wijkindeling en de regio-indelingen (blz.39) en een overzicht van een aantal belangrijke definities (blz.40). Begrippen die slechts op een pagina voorkomen worden op de betreffende pagina toegelicht, de definitie vindt u dan meestal onder de grafieken.

### **Indeling van het rapport**

Dit rapport is onderverdeeld in een aantal hoofdstukken. Elk hoofdstuk begint met een overzicht van de belangrijkste conclusies. Daarna volgen de verschillende paragrafen, waarvan het merendeel exact een pagina beslaat.

Het rapport omvat de volgende hoofdstukken:

- 2) *Bevolkingssamenstelling* (samenstelling van de bevolking en ontwikkelingen daarin) (p.5)
- 3) *Bevolkingsontwikkeling* (geboorte en sterfte, verhuizingen, bewoners nieuwbouw) (p.12)
- 4) *Woningvoorraad* (samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad) (p.19)
- 5) *Vraag en aanbod* (omvang van vraag en aanbod, wensen woningzoekenden) (p.27)
- 6) *Woningbouwtaakstellingen* (in hoeverre zijn taakstellingen uit de Woonvisie bereikt) (p.33)

### **Bronnen**

De belangrijkste bronnen voor dit rapport zijn:

- Centraal Bureau voor de Statistiek.
- GBA (Gemeentelijke BasisAdministratie van de gemeente Veldhoven).
- WOZ-registratie (woninggegevens, vastgelegd in het kader van de WOZ door de gemeente).
- gegevens van de corporaties over huurprijzen, woningzoekenden en mutaties
- Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2005 van de regio SRE.
- SRE Monitor Wonen 2006.
- Gegevens van de gemeente Veldhoven over realisatie van de doelstellingen.

NB Het gebruik van verschillende bronnen is niet te vermijden (bijvoorbeeld CBS-cijfers voor een vergelijking met de regio; lokale bronnen voor de meest actuele cijfers per wijk). Door definitie- en registratieverschillen komen de cijfers uit verschillende bronnen nooit exact overeen.

## HOOFDSTUK 2

# Bevolkingssamenstelling

---

<b>Paragraaf</b>	<b>Hoofdconclusies</b>
2.1 Aantal inwoners	Sinds 1997 steeg het aantal inwoners in Veldhoven met 7%, net zo veel als gemiddeld in het stedelijk gebied. De laatste drie jaar steeg het aantal inwoners vooral in de buurten De Polders, De Kelen en Oerle e.o.
2.2 Leeftijdsopbouw	De afgelopen tien jaar is het aandeel 65plussers in Veldhoven sterk gestegen: sterker ook dan in de rest van de regio. De groep vanaf 75 jaar zal de komende 20 jaar bijna verdubbelen in omvang.
2.3 Aantal huishoudens en woningbezetting	Tussen 1997 en 2005 steeg het aantal huishoudens in Veldhoven met 10%: net als gemiddeld in het stedelijk gebied. De woningbezetting is relatief hoog, maar daalde van 2,59 in 1997 naar 2,45 in 2006.
2.4 Huishoudensverdeling	Sinds 1997 is in Veldhoven het aantal alleenstaanden gegroeid van 26 naar 31% en het aantal paren met kinderen afgenomen van 36 naar 31%. Paren met kinderen wonen steeds vaker ongehuwd samen.
2.5 Oudere huishoudens	Bij 40% van de huishoudens is het gezinshoofd 55 jaar of ouder, net zo veel als gemiddeld in de regio. Het aantal huishoudens vanaf 75 jaar is in Veldhoven nog relatief beperkt.
2.6 Lage inkomens	Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (netto tot 1400 euro per maand) is in Veldhoven ongeveer 30%: lager dan gemiddeld in de regio. Lage inkomens wonen redelijk gespreid over de buurten.

## 2.1 Aantal inwoners

### Bevolkingsontwikkeling

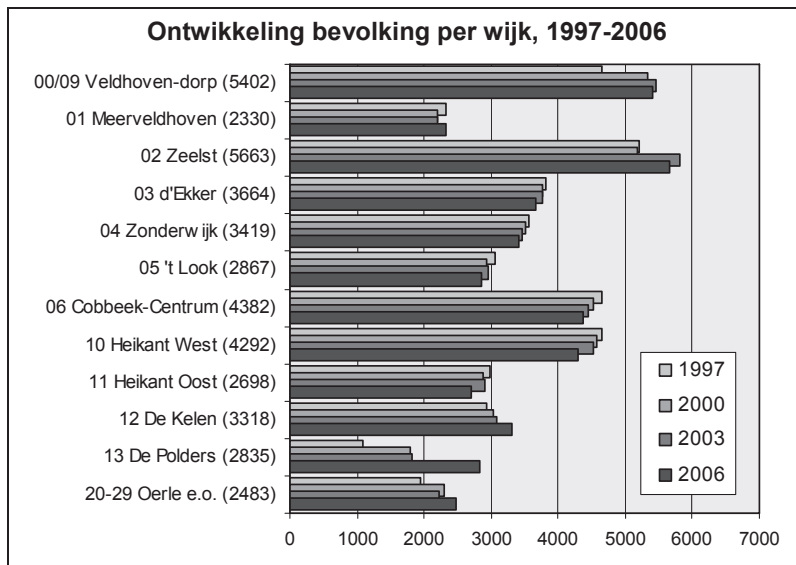
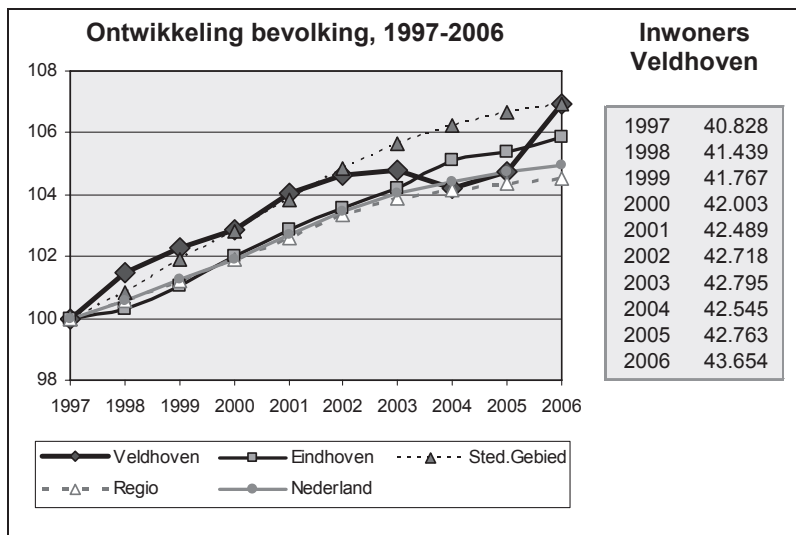
- Tussen 1997 en 2002 steeg het aantal inwoners in Veldhoven net zo sterk als gemiddeld in het stedelijk gebied. In de jaren 2002 en 2003 bleef de groei in Veldhoven duidelijk achter (gedurende 2003 was er zelfs een afname). In 2005 werd echter een inhaalslag gemaakt, zodat de totale groei van de afgelopen tien jaar alsnog op het niveau van het stedelijk gebied ligt: 7% toename sinds 1997.
- De groei in Veldhoven en het totale stedelijk gebied (inclusief Eindhoven) sinds 1997 was iets groter dan in Eindhoven. In de totale regio en in Nederland was de groei nog iets lager dan in Eindhoven.

### Bevolkingsontwikkeling per wijk

- Tussen 2003 en 2006 is het aantal inwoners vooral gestegen in De Polders, en in mindere mate in De Kelen en Oerle e.o. Ook in Meerveldhoven was er een kleine toename.
- In alle andere wijken neemt het aantal inwoners iets af.

### Verschillende bronnen

Sommige cijfers in deze monitor zijn gebaseerd op gegevens van het CBS, andere op lokale bronnen zoals GBA en WOZ. Door verschillen in definities en registraties komen die cijfers niet exact met elkaar overeen. Toch was het nodig meer bronnen te gebruiken: met CBS-cijfers kun je vergelijken met andere gemeenten terwijl voor meer gedetailleerde cijfers (bijvoorbeeld per wijk) vaak lokale bronnen nodig zijn.



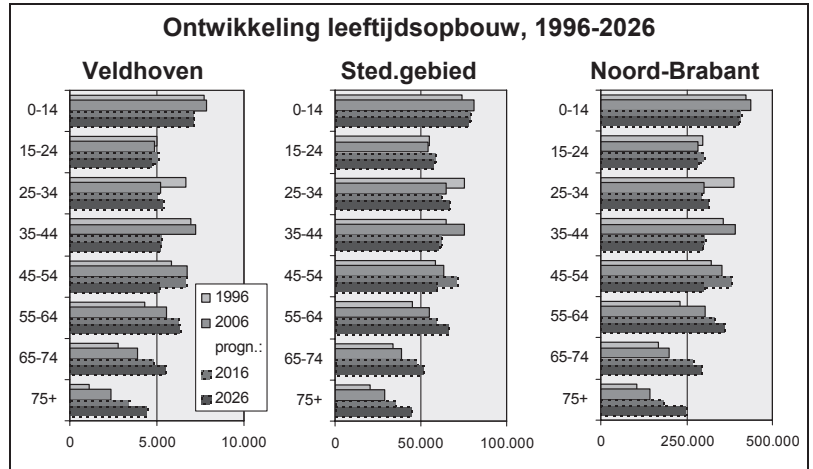
## 2.2 Leeftijdsofbouw

### Ontwikkeling leeftijdsofbouw

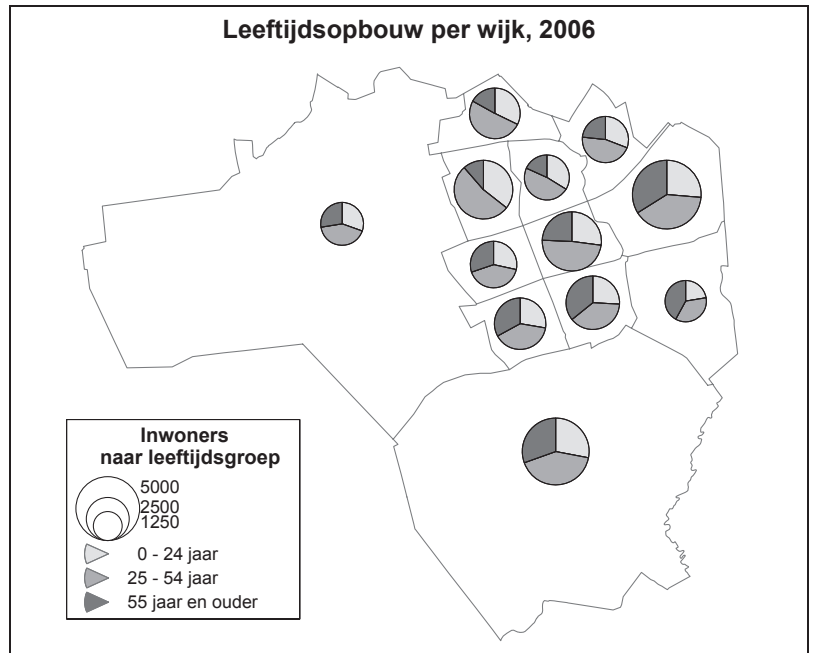
- Tussen 1996 en 2006 is het aantal inwoners van 25-34 jaar duidelijk afgenomen. Vooral in de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar nam het aantal inwoners toe. In Veldhoven is vooral het aantal inwoners van 65 jaar en ouder relatief sterk gestegen, sterker ook dan in het stedelijk gebied en in de hele provincie.
- De komende jaren wordt vooral een afname verwacht in de groep 35-44 jaar en in mindere mate in de jongste leeftijdsgroep. De groepen vanaf 55 jaar blijven groeien. De groep vanaf 75 jaar was in Veldhoven relatief klein, maar zal er de komende 20 jaar bijna verdubbelen in omvang.

### Leeftijdsofbouw per wijk

- De nieuwe wijken aan de noordkant van Veldhoven kennen een relatief jonge bevolking. Het aandeel inwoners tot 25 jaar is dan ook het hoogst in:
  - Heikant West (36%)
  - Heikant Oost (34%)
  - De Kelen (32%)
  - De Polders (31%)
- Relatief veel 55plussers wonen er in de volgende wijken:
  - Meerveldhoven (42%)
  - d'Ekker (36%)
  - Zeelst (34%)
  - Zonderwijk (33%)



Bron: CBS (1996-2006), Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005 Provincie Noord-Brabant (2016-2026). De prognose is uiteraard sterk afhankelijk van de uitvoering van woningbouwprogramma's en daarom vooral indicatief.

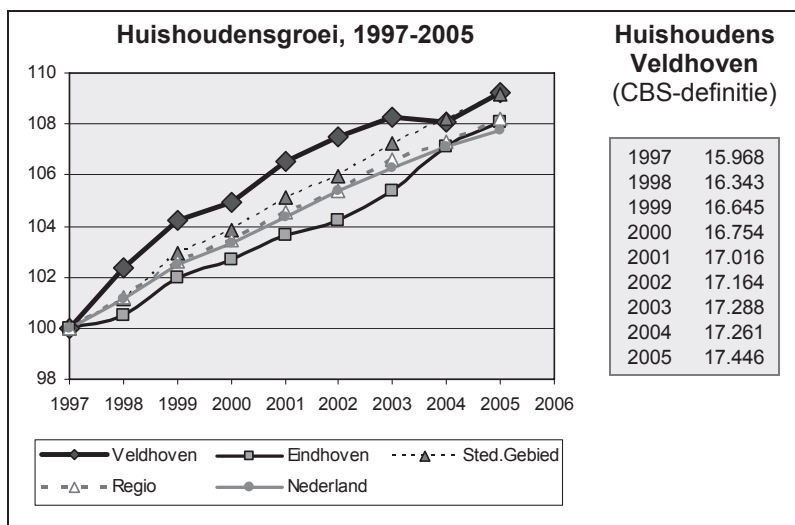


Bron: GBA.

## 2.3 Aantal huishoudens en woningbezetting

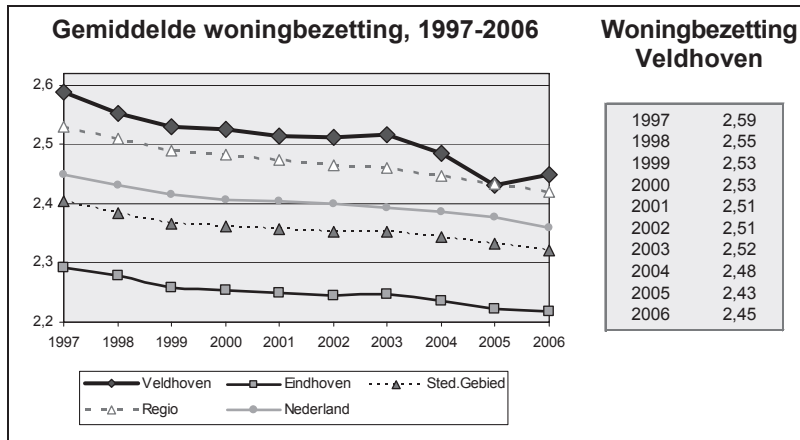
### Ontwikkeling huishoudens

- Tussen 1997 en 2005 steeg het aantal huishoudens in Veldhoven met bijna 10% (de cijfers voor 2006 zijn nog niet bekend). Het aantal inwoners steeg in dezelfde periode met ruim 4%.
- De toename sinds 1997 is gelijk aan die in het stedelijk gebied, en een fractie hoger dan in Eindhoven, de hele regio en Nederland.



### Woningbezetting

- De gemiddelde woningbezetting (het aantal inwoners gedeeld door het aantal woningen) loopt geleidelijk terug. In Veldhoven daalde deze van 2,59 op 1 januari 1997 naar 2,45 in 2006.
- De gemiddelde woningbezetting in Veldhoven is relatief hoog: iets hoger dan in de regio en duidelijk hoger dan in het stedelijk gebied. In Eindhoven is de woningbezetting lager dan in het stedelijk gebied.



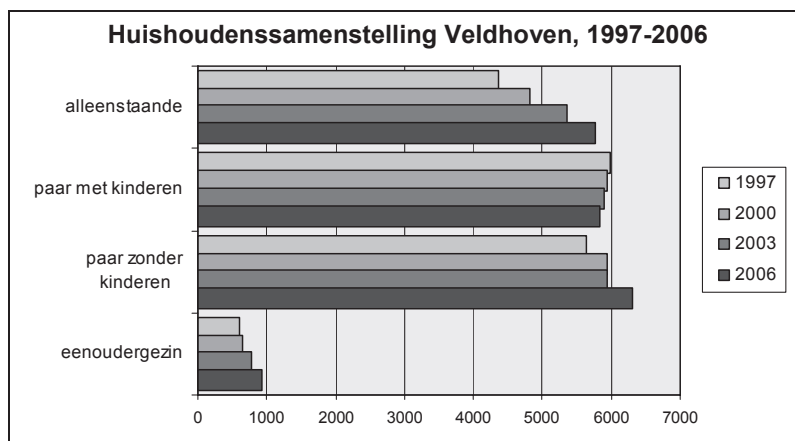
## 2.4 Huishoudenssamenstelling

### Ontwikkelingen huishoudenssamenstelling

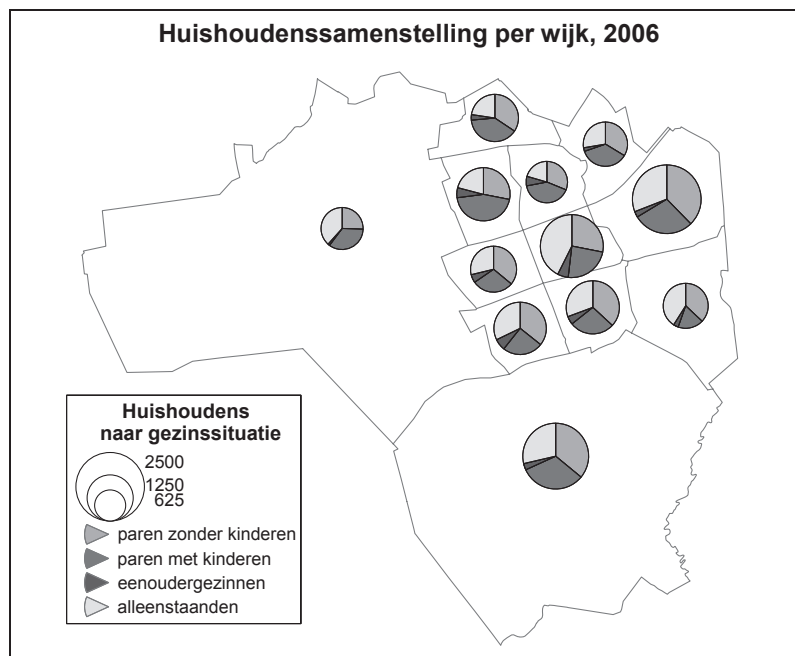
- Vanuit het GBA wordt een iets andere definitie van huishoudens gehanteerd. Op 1 januari 2006 kende de gemeente Veldhoven volgens deze definitie 18.719 particuliere huishoudens:
  - 5762 alleenstaanden (31%)
  - 5830 paren met kinderen (31%)
  - 6298 paren zonder kind (34%)
  - 829 eenoudergezinnen (4%)
- Relatief gezien is sinds 1997 vooral het aantal alleenstaanden gegroeid (van 26 naar 31%) en het aantal paren met kinderen afgenomen (van 36 naar 31%).
- De Primospoggnose voorziet tot 2015 een verdere sterke toename van het aandeel alleenstaanden.
- Van de paren met kinderen was in 1997 4% ongehuwd samenwonend. In 2006 was dat 11%.

### Huishoudensverdeling per wijk

- Het aandeel alleenstaanden is het hoogst in:
  - Cobbeek-Centrum (43%)
  - Meerveldhoven (41%)
  - Oerle e.o. (38%)
- Paren met kinderen zijn er meer dan gemiddeld in:
  - Heikant West (45%)
  - Heikant Oost (41%)
  - De Kelen (39%)
- Eenoudergezinnen zijn er iets meer dan gemiddeld in:
  - Zonderwijk (7%)
  - Heikant Oost (7%)



Bron: GBA. Zie definitie onderaan de pagina.

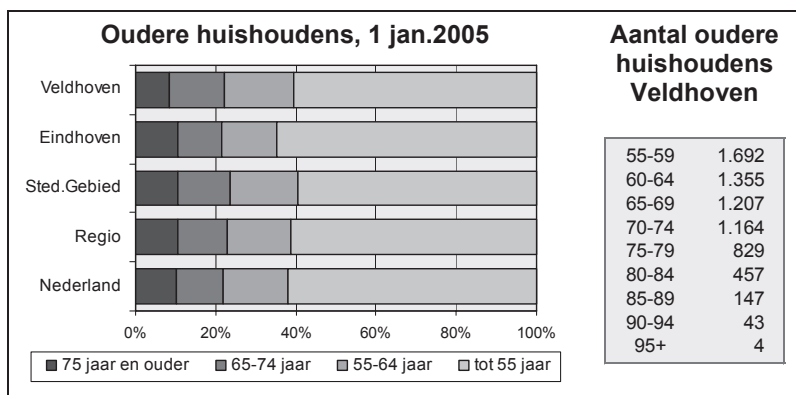


Bron: GBA. Een paar is een echtpaar of samenwonend paar (indien op een adres twee personen wonen, al dan niet met inwonende eigen kinderen, maar verder niemand en het leeftijdsverschil bedraagt maximaal 20 jaar worden de bewoners gerekend als samenwonend paar). Kinderen zijn eigen inwonende kinderen. Bewoners van tehuizen en instellingen worden niet als huishoudens gerekend.

## 2.5 Oudere huishoudens

### Aandeel oudere huishoudens

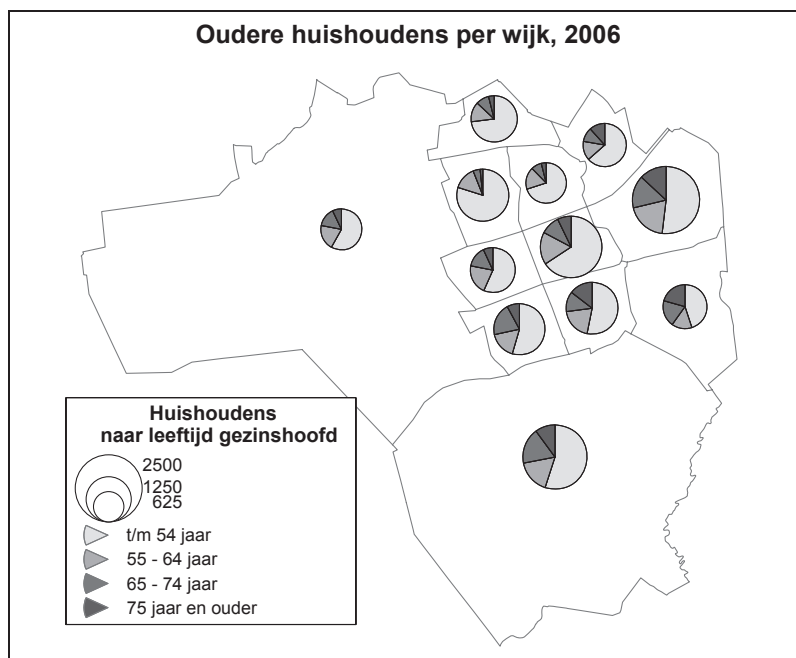
- Op 1 januari 2005 woonden er volgens het CBS in Veldhoven 6.898 huishoudens vanaf 55 jaar. Dat is 40% van het totaal aantal huishoudens: ongeveer net zo veel als in het hele stedelijk gebied (41%) en de totale regio (39%). Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder is in Veldhoven nog relatief beperkt.



Bron: CBS. De leeftijd is de leeftijd van de referentiepersoon (bij een echtpaar is dat de man). Weergegeven zijn alleen particuliere huishoudens, dus exclusief bijvoorbeeld verzorgingshuizen, inrichtingen en asielzoekerscentra.

### Oudere huishoudens per wijk

- Bij de GBA-cijfers wordt een iets andere definitie van huishoudens gehanteerd. Volgens deze definitie kent Veldhoven 7.489 huishoudens vanaf 55 jaar (exclusief instellingen en tehuizen). Ook dat is 40% van het totaal.
- Het aandeel oudere huishoudens vanaf 55 jaar is het hoogst in:
  - Meerveldhoven (55%)
  - Zeelst (48%)
  - d'Ekker (47%)
  - Veldhoven-dorp (45%)
  - Zonderwijk (45%)

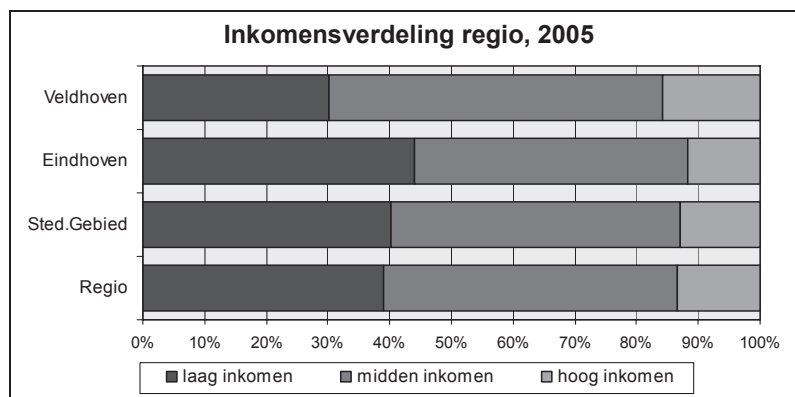


Bron: GBA. De leeftijd is de leeftijd van het gezinshoofd (dat is in bijna alle gevallen hetzelfde als de referentiepersoon van het CBS). Echter de definitie van huishoudens wijkt af (zie vorige bladzijde). Bewoners van tehuizen en instellingen worden niet als huishoudens gerekend.

## 2.6 Primaire doelgroep

### Inkomensverdeling

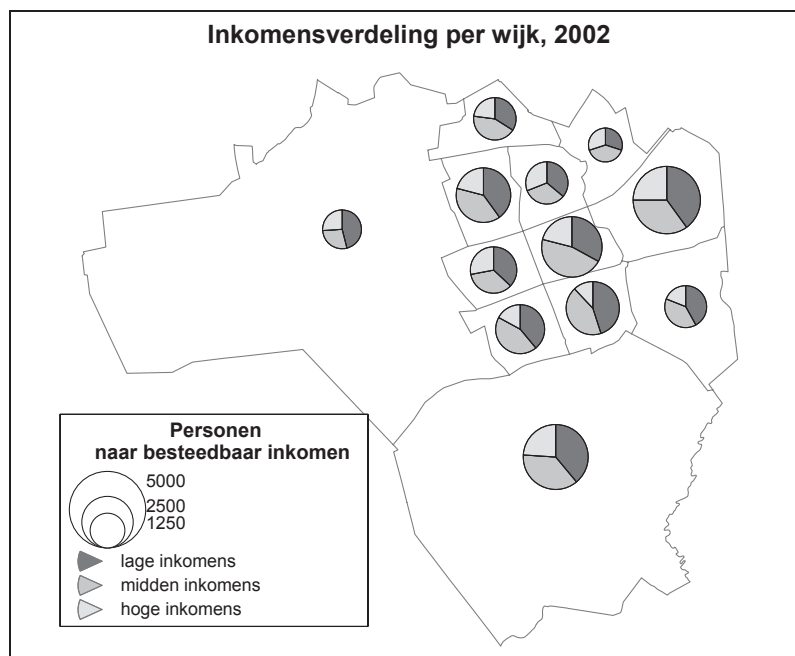
- Een deel van de woningvoorraad moet bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen: de primaire doelgroep. In 2005 woonden in Veldhoven ongeveer 5.190 huishoudens met een laag inkomen (tot 1400 euro per maand). Dat is 30% van het totaal aantal huishoudens. De groep lage inkomens is daarmee veel kleiner dan in het gehele stedelijk gebied of de hele regio.



Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek SRE 2005. Lage inkomens zijn huishoudens met een netto inkomen tot en met 1400 euro per maand (primaire doelgroep); midden inkomens 1401-3000 euro en hoge inkomens vanaf 3001 euro.

### Inkomensverdeling per wijk

- Gegevens per wijk zijn minder recent beschikbaar: de meest recente gegevens zijn die van 2002. Lage inkomens worden hierbij gedefinieerd als personen met een inkomen dat landelijk gezien behoort tot de laagste 40%. In Veldhoven behoorde 39% tot deze laagste inkomensgroep.
- De lagere inkomens zijn redelijk gespreid over de verschillende buurten. Relatief veel lagere inkomens zijn er in:
  - Oerle e.o. (46%)
  - d'Ekker (45%)
  - Meerveldhoven (42%)
 Het laagst is het aandeel lage inkomens in De Polders (30%) en Cobbeek-Centrum (33%).



Bron: CBS (Regionaal Inkomensonderzoek 2002). Lage inkomens zijn personen die 52 weken per jaar inkomen genoten (dus niet bijvoorbeeld studenten met een zomerbaantje) en een besteedbaar inkomen hadden tot 14.200 euro (landelijk gezien de laagste 40%). Hoge inkomens hadden een inkomen vanaf 25.200 euro (landelijk de hoogste 20%).

## HOOFDSTUK 3

# Bevolkingsontwikkeling

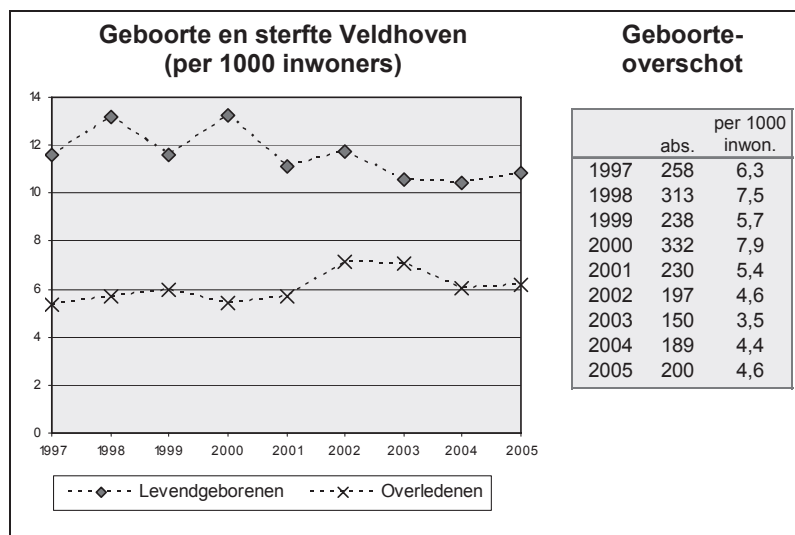
---

<b>Paragraaf</b>	<b>Hoofdconclusies</b>
3.1 Geboorte en sterfte	Het aantal geboorten in Veldhoven (een kleine 500 per jaar) daalt, het aantal overleden personen (ongeveer 250) neemt toe. Het geboorteoverschot was relatief hoog, maar ligt nu dichterbij het gemiddelde.
3.2 Vestiging en vertrek	In de meeste jaren waren er iets meer vestigers dan vertrekkers in Veldhoven. Van de vestigers in Veldhoven kwam in 2005 39% uit Eindhoven, dit aandeel was de laatste jaren hoger dan in 2001 en 2002.
3.3 Verhuizingen binnen Veldhoven	Per jaar verhuizen ongeveer 1000 huishoudens (2000 personen) binnen de gemeente Veldhoven, waarvan 22% binnen hun eigen wijk. In 2005 waren er meer binnenverhuizingen vanwege oplevering van nieuwbouw.
3.4 Bewoners nieuwe woningen	Van de huishoudens die zich in een nieuwbouwwoning vestigen is een relatief groot deel (68%) afkomstig uit de gemeente Veldhoven. Het zijn vooral paren (echtpaar of samenwonend) met of zonder kinderen.

### 3.1 Geboorte en sterfte

#### Geboorte en sterfte in Veldhoven

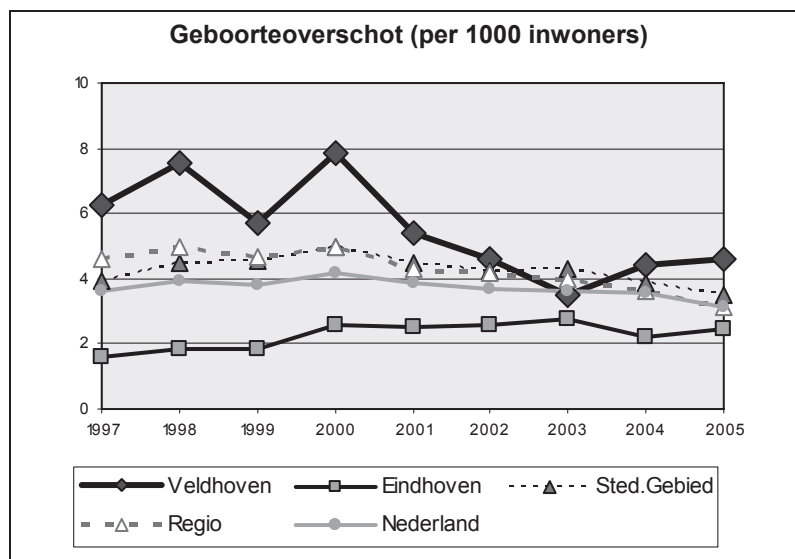
- Per jaar worden een kleine 500 kinderen geboren in Veldhoven en overlijden ongeveer 250 mensen. De meerjarige trend voor het aantal geboorten is dalend, voor sterfte stijgend. Daardoor daalt het geboorteoverschot.
- Het geboorteoverschot per 1000 inwoners daalde in Veldhoven van gemiddeld 6,8 in de jaren 1997-2000 naar gemiddeld 4,3 in de jaren 2002-2005.



Bron: CBS. De relatieve cijfers zijn weergegeven per 1000 van de gemiddelde bevolking (het gemiddelde van 1 januari en 31 december).  
 Alle cijfers in dit hoofdstuk hebben betrekking op hele kalenderjaren. Geboorte en sterfte worden altijd ingeschreven in de woongemeente, dus niet de gemeente waar men (bijvoorbeeld in een ziekenhuis) feitelijk wordt geboren of overlijdt.

#### Geboorteoverschot vergeleken

- In Nederland ligt het geboorteoverschot iets onder de 4 per 1000 inwoners en is licht dalend. Het geboorteoverschot in de regio en in het stedelijk gebied liggen een fractie hoger.
- Het geboorteoverschot van Veldhoven was aanvankelijk hoger dan de gemiddelden voor de regio en Nederland maar ligt daar de laatste jaren veel dichterbij.
- In Eindhoven is het geboorteoverschot veel lager, maar daar is het sinds 1997 juist iets gestegen.

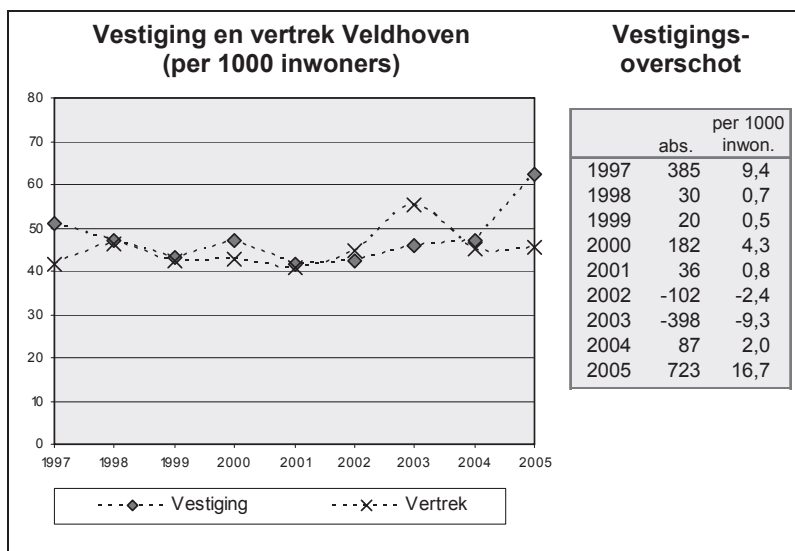


Bron: CBS.

## 3.2 Vestiging en vertrek

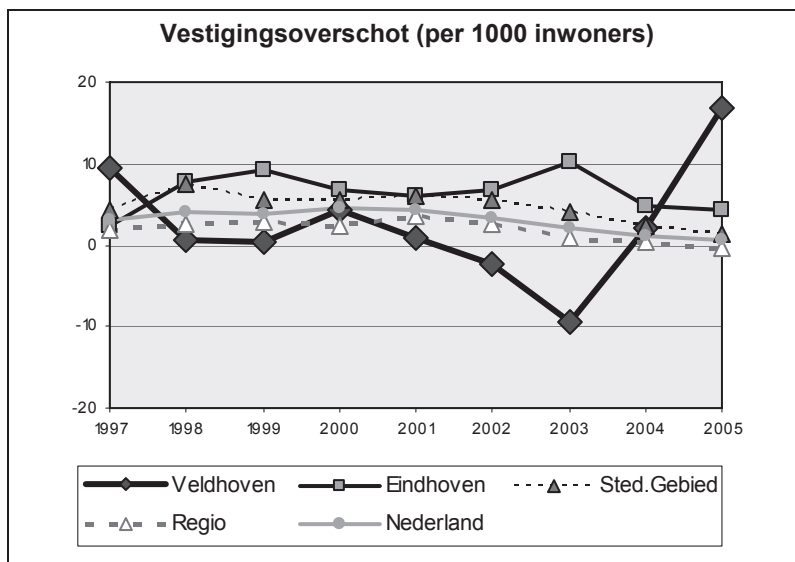
### Vestiging en vertrek Veldhoven

- Deze paragraaf beschrijft vestiging van nieuwe bewoners uit andere gemeenten en vertrek naar elders. In de meeste jaren waren er iets meer vestigers dan vertrekkers in Veldhoven.
- Vooral in 1997 en 2005 was het vestigingsoverschot groter. In 2003 was sprake van een groot vertrekoverschot. Deze cijfers hangen uiteraard sterk samen met de woningbouwprogramma's (Dat is ook de reden dat de cijfers van Veldhoven meer fluctueren dan de cijfers voor de andere, veel grotere gebieden).



### Vestigingsoverschot vergeleken

- Het gemiddelde vestigingsoverschot over de jaren 1997-2005 was in Veldhoven 2,5. Dat is iets hoger dan in de hele regio (1,8), iets lager dan in Nederland (3,0), iets lager dan in Eindhoven (6,4) en veel lager dan in Eindhoven (6,4) en het stedelijk gebied (4,7).
- In Nederland, de regio en het stedelijk gebied is de laatste jaren sprake van een dalend vestigingsoverschot, dat nu dicht bij 0 ligt. Vooral het internationale vestigingsoverschot is gedaald (minder vestiging uit buitenland; meer vertrek naar buitenland).

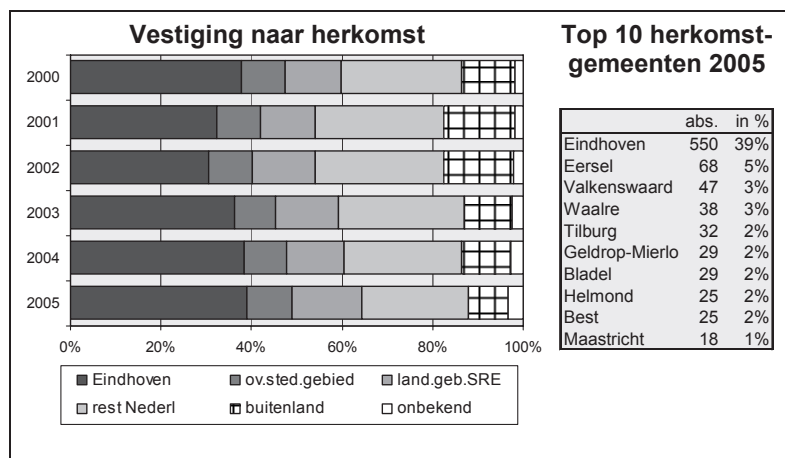


## Vestiging naar herkomst

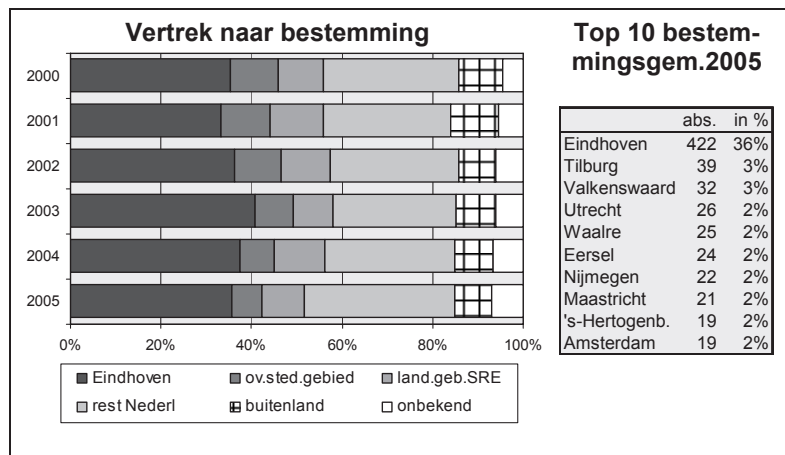
- De grafiek hiernaast toont de herkomstgemeenten van gezinnen die zich in Veldhoven hebben gevestigd vanuit een andere gemeente. In 2005 kwam:
  - 39% uit Eindhoven
  - 10% uit andere gemeenten in het stedelijk gebied
  - 15% uit het landelijk gebied SRE
  - 23% uit de rest van Nederland
  - 9% uit het buitenland
  - van 3% is de herkomst niet bekend of niet geverifieerd
- Het aantal vestigers uit Eindhoven ligt de laatste jaren hoger dan in de jaren 2001 en 2002. Het aantal vestigers vanuit het buitenland is afgenomen.

## Vertrek naar bestemming

- Van de huishoudens die vanuit Veldhoven vertrokken naar een andere gemeente vertrok in 2005:
  - 36% naar Eindhoven
  - 7% naar het stedelijk gebied
  - 9% naar het landelijk gebied
  - 33% naar de rest van Nederland
  - 8% naar het buitenland
  - 7% naar onbekende bestemming.
- In de top 10 van bestemmingsgemeenten staan de studentensteden zoals Tilburg, Utrecht, Nijmegen en Maastricht. Sinds 2003 vertrekken minder mensen naar Eindhoven en meer mensen naar de rest van Nederland.



Bron: GBA. Definities zie onderaan de pagina.



Bron: GBA.

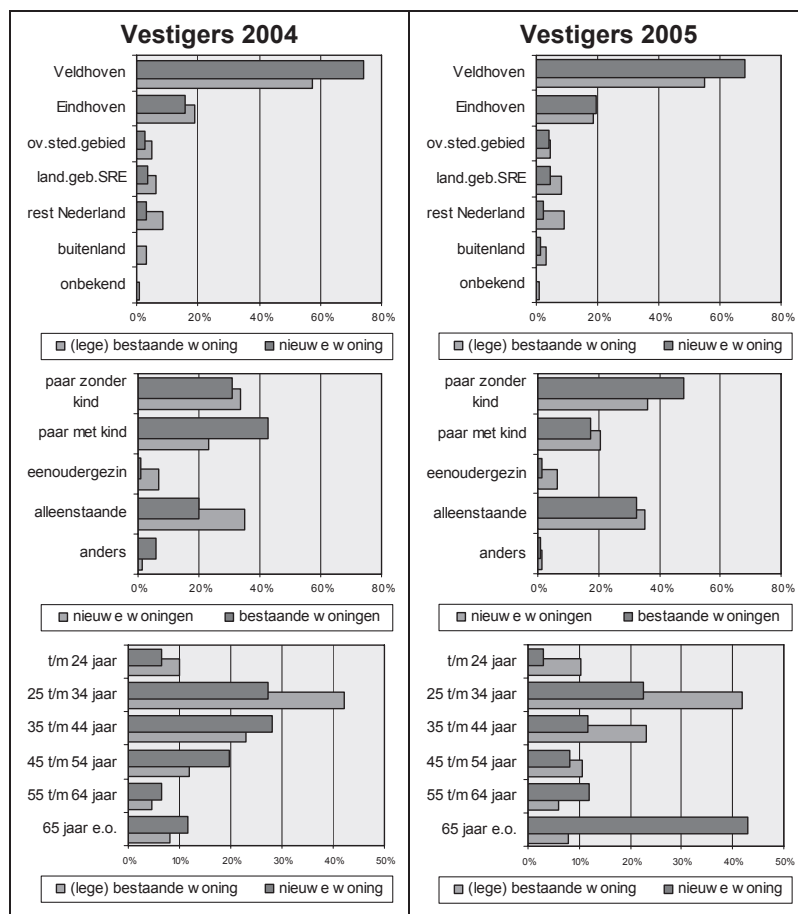
In de cijfers op deze pagina zijn verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen (bv. asielzoekerscentrum en verzorgingscentra) niet meegenomen. Weergegeven zijn 'huishoudens': een groep mensen die binnen een maand is verhuisd naar of van hetzelfde adres (ongeacht of de woning leeg stond resp. leeg komt). Bij meerpersoonshuishoudens is herkomst/bestemming van gezinshoofd bepalend.





### 3.4 Bewoners nieuwe woningen

- In deze paragraaf worden de bewoners van nieuwe woningen vergeleken met bewoners die zijn verhuisd naar een (leegstaande) bestaande woning in Veldhoven. Nieuwe woningen waren er de afgelopen twee jaar vooral in de wijken De Polders, De Kelen, Meerveldhoven en Oerle.
- Van de huishoudens die zich in 2005 in een nieuwe woning hebben gevestigd, woonde 68% eerder elders in Veldhoven. Dat aandeel is hoger dan onder de huishoudens die verhuizen naar een bestaande woning (55%). Huishoudens afkomstig van buiten de regio of uit het buitenland vestigen zich juist veel vaker in bestaande woningen. Een op de vijf huishoudens in nieuwe woningen is afkomstig uit Eindhoven.
- Bewoners van nieuwe woningen zijn vooral paren met kinderen en paren zonder kinderen. Alleenstaanden en vooral eenoudergezinnen vestigen zich vaker in bestaande woningen. In 2004 vestigden zich in nieuwbouw relatief veel paren met kinderen; in 2005 juist veel paren zonder kinderen.
- Vooral in 2005 was een groot deel van de vestigers ouder dan 55 jaar in verband met de oplevering van seniorenwoningen. De jongste leeftijdsgroepen betrekken vooral bestaande woningen.



Bron: GBA.

Een bewoner van een nieuwe woning is een huishouden dat naar een woning verhuist (dus geen bijzonder woongebouw) die (sinds 2000) niet eerder bewoond is geweest. Zij worden vergeleken met huishoudens die verhuizen naar bestaande, maar wel leegstaande woningen (dus niet mensen die intrekken bij een bestaand huishouden). Weergegeven zijn 'huishoudens': een groep mensen die binnen een maand is verhuisd naar hetzelfde adres. Bij meerpersoonshuishoudens is herkomst en leeftijd van het gezinshoofd bepalend. Twee verhuizende alleenstaanden zijn gerekend als 'paar zonder kind', een eenoudergezin dat verhuist samen met personen die niet tot de eigen kinderen behoren wordt gerekend als 'paar met kind'.

## HOOFDSTUK 4

# Woningvoorraad

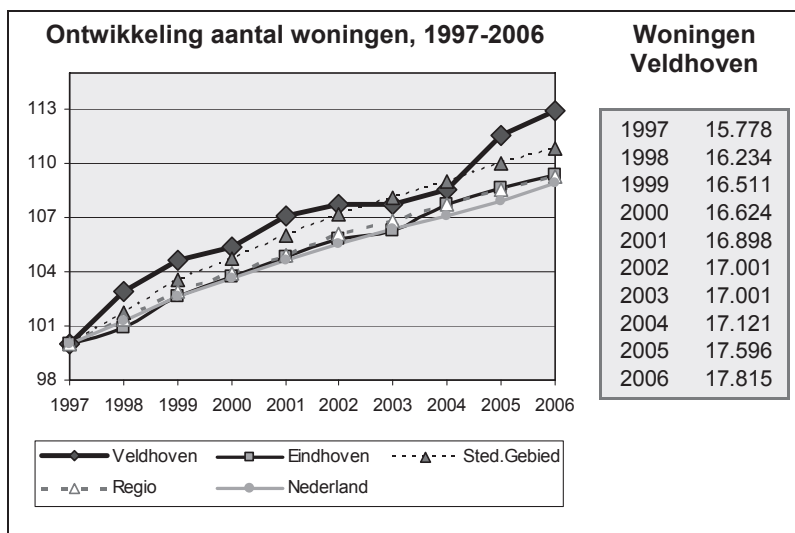
---

<b>Paragraaf</b>	<b>Hoofdconclusies</b>
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad	Op 1 januari 2006 stonden er in Veldhoven 17.815 woningen: 13% meer dan in 1997. Het aantal woningen steeg in Veldhoven sterker dan gemiddeld in het stedelijk gebied, de regio en Nederland.
4.2 Eigendomsverhouding	Huurwoningen maken in Veldhoven 35% uit van de totale woningvoorraad: minder dan in Eindhoven en het stedelijk gebied. In sommige wijken zoals Zonderwijk staan veel meer corporatiewoningen.
4.3 Kernvoorraad	De kernvoorraad (goedkope en middeldure huurwoningen) omvat in Veldhoven ongeveer 3.330 woningen: 19% van het totaal. Dat is aanzienlijk minder dan in het stedelijk gebied.
4.4 Sociale sector	De sociale sector (goedkope en middeldure huurwoningen plus goedkope koopwoningen) bestaat in Veldhoven uit 4.960 woningen (23%). Ze staan vooral in d'Ekker, Zonderwijk en Cobbeek-Centrum.
4.5 Bouwwijze	De verdeling van woningen naar bouwwijze in Veldhoven is vrijwel gelijk aan die van de hele regio. Er staan wel meer vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen dan in Eindhoven en het stedelijk gebied.
4.6 Prijzen woningen	De meeste woningen in Veldhoven behoren tot het middeldure segment (17% middeldure huur; 38% middeldure koop). Relatief veel goedkope koopwoningen staan er in d'Ekker en Cobbeek-Centrum. Goedkope huurwoningen zijn er vooral in d'Ekker en Zonderwijk.

## 4.1 Ontwikkeling woningvoorraad

### Ontwikkeling aantal woningen

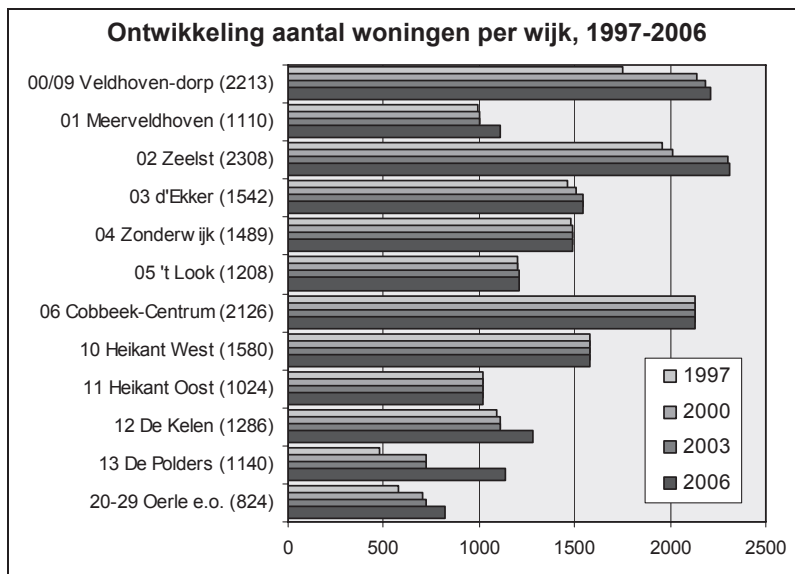
- Op 1 januari 2006 stonden er in Veldhoven 17.815 woningen. Dat is 13% meer dan in 1997. Het aantal woningen is in Veldhoven gedurende deze periode sterker gestegen dan gemiddeld in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied steeg het aantal woningen ook iets sterker dan in de hele regio, de gemeente Eindhoven en in Nederland als geheel.
- Het aantal woningen groeit sneller dan het aantal inwoners als gevolg van huishoudensverdunning.



Bron: CBS. In de bovenste grafiek wordt het aantal inwoners per jaar geïndexeerd op het aantal inwoners in 1997 (index=100). Het aantal woningen voor 2006 is een voorlopig cijfer: stand per 1 januari 2005 plus nieuwbouw gedurende 2006.

### Ontwikkeling per wijk

- De grafiek toont de groei van het aantal woningen per wijk in de periode van 1 januari 1997 tot 1 januari 2006. Het grootst was de groei in De Polders, waar 58% van de woningen na 1996 werd gebouwd. Ook in Oerle e.o. (30%) en Veldhoven-dorp (21%) werd een aanzienlijk deel van de woningen de laatste 9 jaar gebouwd.
- De laatste drie jaar kwamen er vooral nieuwe woningen in De Polders, De Kelen, Meerveldhoven en Oerle e.o..

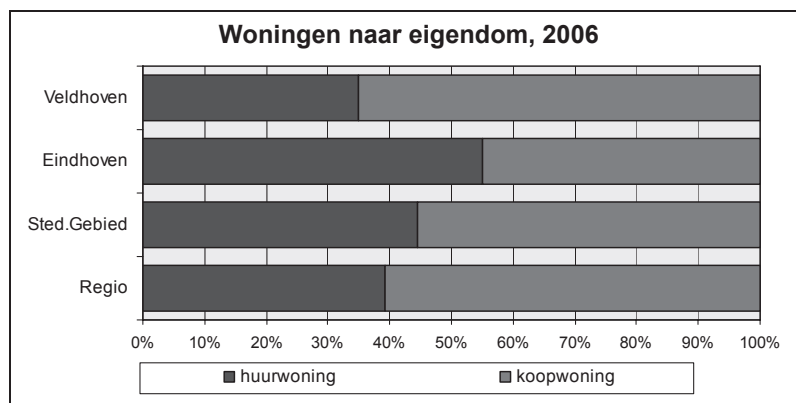


Bron: WOZ-registratie. De aantallen komen niet exact overeen met CBS-cijfers.

## 4.2 Eigendomsverhouding

### Eigendomsverhouding

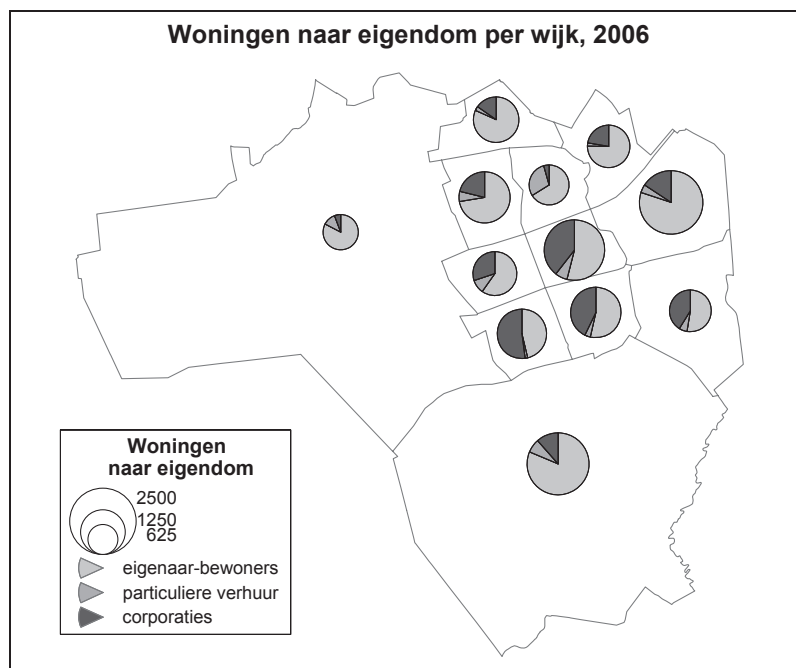
- Huurwoningen maken in Veldhoven ongeveer een derde deel uit van de totale woningvoorraad (35% volgens de Monitor Wonen; 33% op basis van de WOZ-registratie). Dat is lager dan in Eindhoven (55%) en het totale stedelijk gebied (44%). In de hele regio bestaat 39% van de woningen uit huurwoningen.



Bron: SRE Monitor Wonen 2006 (bewerking van CBS gegevens).

### Eigendomsverhouding per wijk

- Een kwart van de woningen in Veldhoven (26%) kan worden gerekend tot corporatiewoningen. In sommige wijken ligt dat aandeel duidelijk hoger:
  - Zonderwijk (52%)
  - d'Ekker (43%)
  - Meerveldhoven (41%)
  - Cobbeek-Centrum (39%)
- Andere huurwoningen worden verhuurd door andere organisaties of particulieren. In Veldhoven betreft het in totaal 7%, maar in Heikant Oost 29%.
- Twee van de drie woningen worden bewoond door de eigenaar. In de wijken Oerle e.o., De Kelen, Veldhoven-dorp en Zeelst is dat ongeveer 80%.

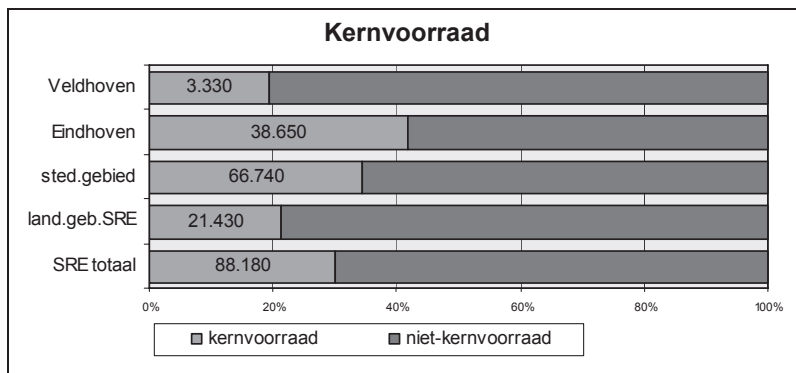


Bron: WOZ-registratie. Corporatiewoningen zijn woningen van Aert Swaens, Woonbedrijf SWS/Hhvl, Vitalis, De Kempen en WoonInc. Eigen woningen zijn woningen waarvan de eigenaar op hetzelfde adres woont als de gebruiker. Alle andere woningen worden (bij de WOZ-cijfers) gerekend tot particuliere verhuur.

## 4.3 Kernvoorraad

### Kernvoorraad

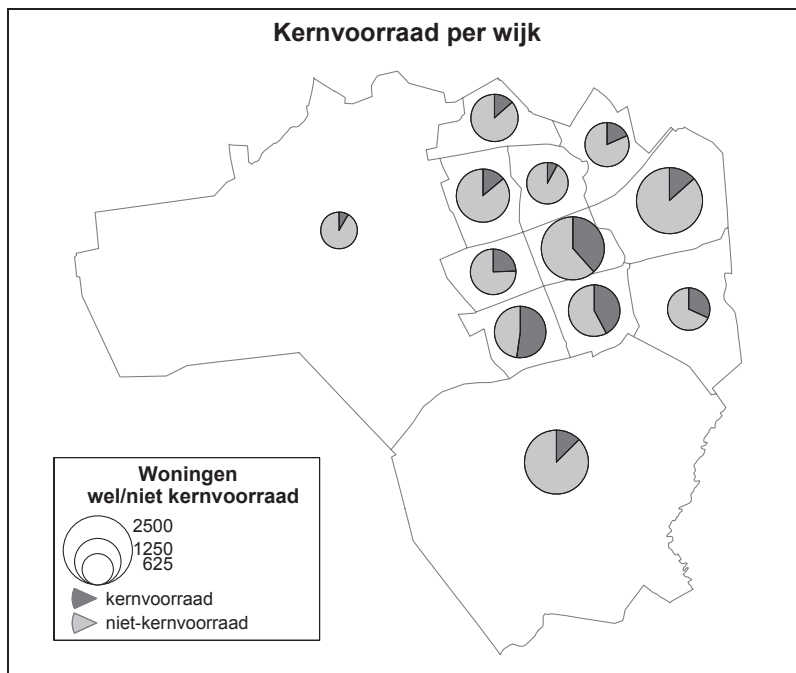
- De kernvoorraad bestaat uit goedkope en middeldure huurwoningen. In 2005 waren dat huurwoningen met een huur tot 475 euro. De kernvoorraad in Veldhoven bestond uit ongeveer 3.330 woningen: 19% van het totaal. Dat is iets minder dan in het landelijk gebied en veel minder dan in Eindhoven en het gehele stedelijk gebied.



Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2005. De cijfers zijn geschat op basis van deze grootschalige bewonersenquête. In deze monitor wordt een lagere huurgrens voor de kernvoorraad (t/m € 474) gebruikt zoals deze door de gemeente Veldhoven wordt gehanteerd, waardoor cijfers afwijken van die in SRE-publicaties.

### Kernvoorraad per wijk

- Het aandeel woningen dat tot de kernvoorraad behoort varieert per wijk. Het hoogst is dat aandeel in:
  - Zonderwijk (52%)
  - d'Ekker (42%)
  - Cobbeek-Centrum (38%)
  - Meerveldhoven (32%)
  - 't Look (25%)
- In de andere wijken is het aandeel van de kernvoorraad minder dan 15% van het totaal.
- In absolute cijfers staat het grootste aantal woningen uit de kernvoorraad in Cobbeek-Centrum.

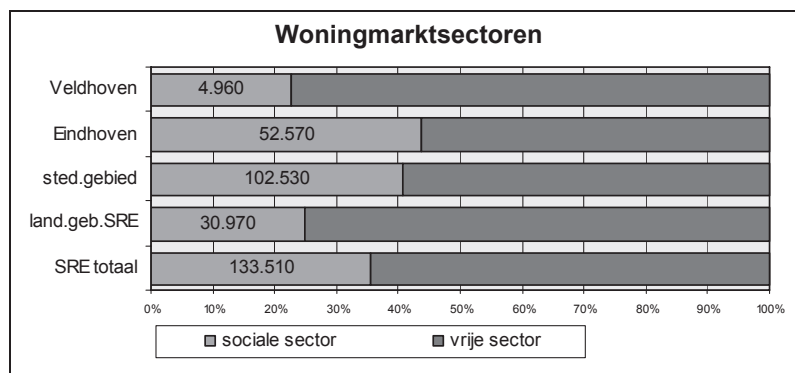


Bron: WOZ en corporaties. De omvang van de kernvoorraad is geschat op basis van de subsidiabele huurprijzen van corporatiewoningen en WOZ-waarden (geïndexeerd naar 2005) van particuliere verhuur.

## 4.4 Sociale sector

### Sociale sector

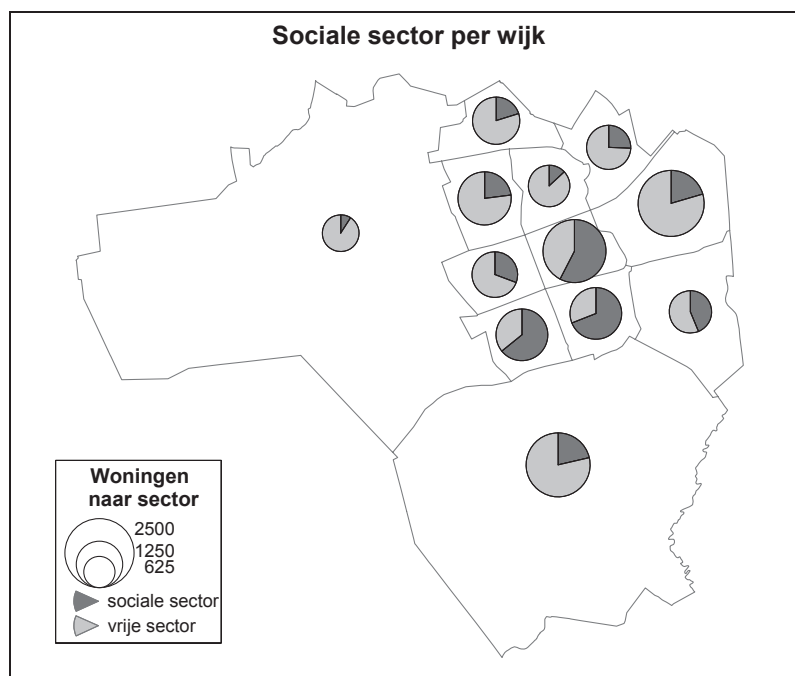
- De sociale sector omvat de kernvoorraad (goedkope en middeldure huurwoningen) plus goedkope koopwoningen (in 2005 tot 186.000 euro). In Veldhoven kunnen ongeveer 4.960 woningen worden gerekend tot de sociale sector: 23%. Dat is ongeveer gelijk aan het aandeel in het landelijk gebied, maar veel lager dan in Eindhoven en het hele stedelijk gebied.



Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2005. De cijfers zijn geschat op basis van deze grootschalige bewonersenquête. In deze monitor wordt een lagere huurgrens voor de sociale sector (t/m € 474) gebruikt zoals deze door de gemeente Veldhoven wordt gehanteerd, waardoor cijfers afwijken van die in SRE-publicaties.

### Sociale sector per wijk

- Ook het aandeel sociale sector woningen kan per wijk worden weergegeven. Het grootst is het aandeel in de wijken:
  - d'Ekker (69%)
  - Zonderwijk (64%)
  - Cobbeek-Centrum (58%)
  - Meerveldhoven (41%)
- In de andere wijken omvat de sociale sector hooguit een kwart van het totaal aantal woningen.



Bron: WOZ en corporaties. De omvang van de kernvoorraad is geschat op basis van de subsidiabele huurprijzen van corporatiewoningen en WOZ-waarden (geïndexeerd naar 2005) van koopwoningen en particuliere verhuur.

## 4.5 Bouwwijze

### Ontwikkeling aantal woningen

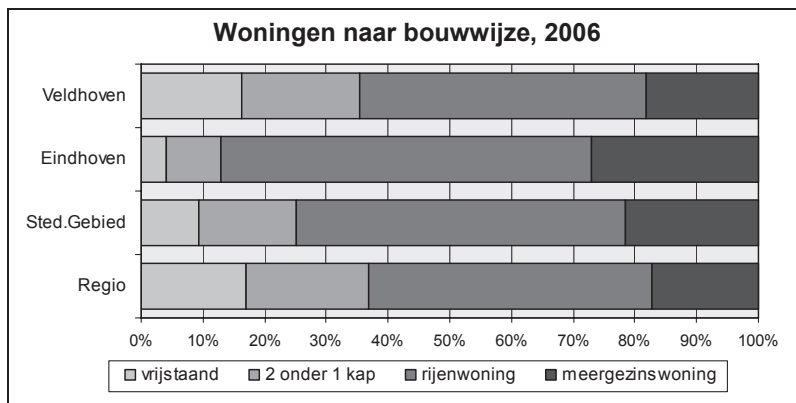
- De verdeling van de woningvoorraad in Veldhoven naar bouwwijze is vrijwel gelijk aan die van de hele regio. In Veldhoven staan relatief meer vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen dan in Eindhoven en het hele stedelijk gebied – en minder rijen- en meergezinswoningen.

### Bouwwijze per wijk

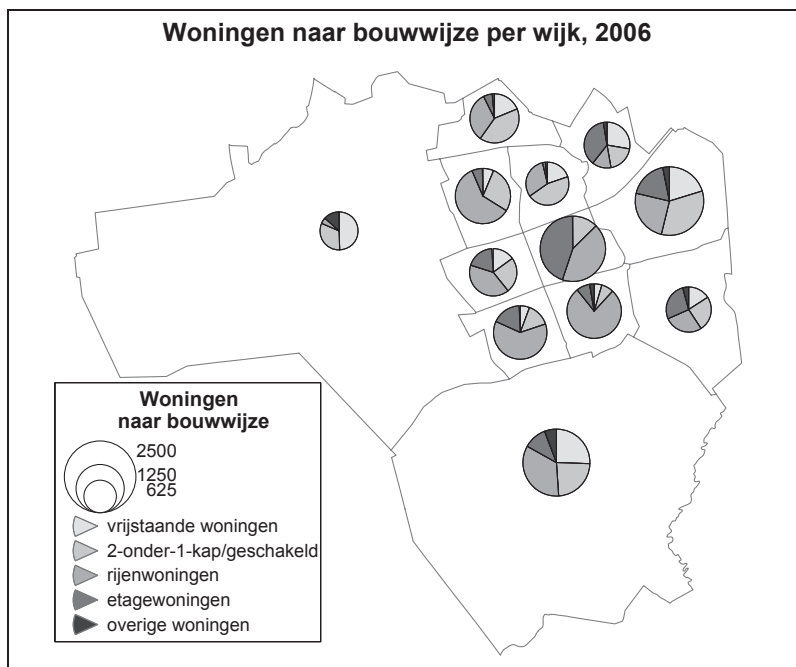
- De kaart laat de verdeling naar bouwwijze per wijk zien. Vrijstaande woningen maken 16% van het totaal uit, maar in Oerle e.o. de helft en in Veldhoven-dorp en De Polders een kwart.
- Twee-onder-een-kap woningen omvatten 24% van de voorraad, maar in Heikant Oost en De Kelen meer dan 40%.
- Vier van de 10 woningen zijn rijenwoningen (39%). In d'Ekker (77%), Zonderwijk (62%) en Heikant West (60%) ligt dat aandeel hoger.
- Etagewoningen omvatten 18% van het totaal, maar meer in Cobbeek-Centrum (45%), De Polders (37%) en Meerveldhoven (27%).

### Seniorenwoningen

- De vijf corporaties hebben samen 1257 senioren- of nultredenwoningen in Veldhoven: 7% van het totaal aantal woningen.



Bron: SRE Monitor Wonen 2006 (SRE-bewerking gemeentelijke WOZ-gegevens). De indeling in categorieën wijkt iets af van die in onderstaande kaart.



Bron: WOZ-registratie. Etagewoningen zijn flats, appartementen, maisonnettes en beneden-bovenwoningen. Overige woningen zijn bejaardenwoningen (voorzover als zodanig benoemd), woonwerkpanden, bedrijven met woning, boerderijen met agrarische bestemming en woonwagens.

## 4.6 Prijzen woningen

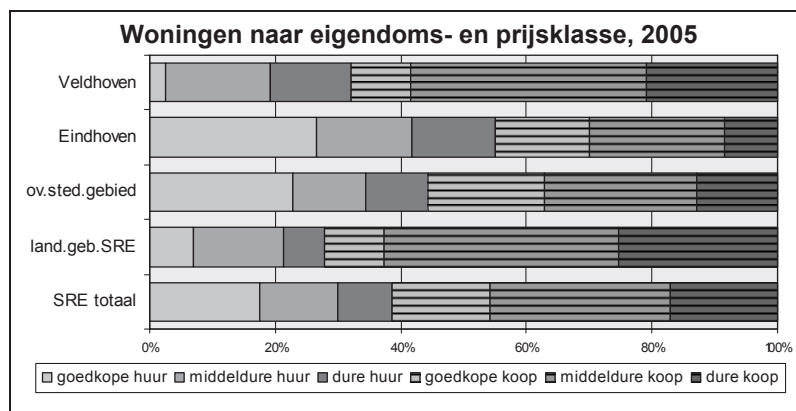
### Woningen naar prijsklasse

- Zoals we eerder zagen behoort ongeveer tweederde van de woningvoorraad in Veldhoven tot de koopsector. De meeste woningen (totaal 55%) behoren tot het middeldure segment. De verdeling voor Veldhoven is als volgt:

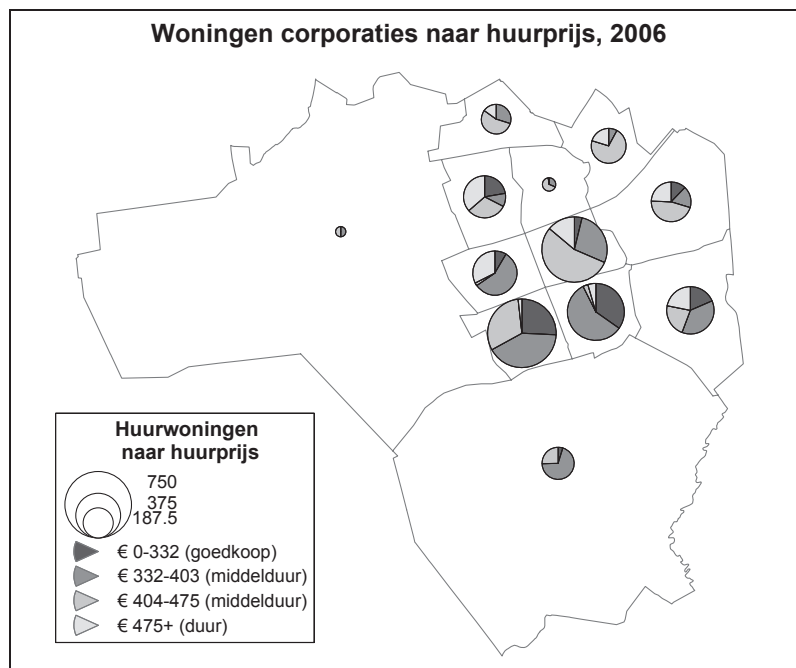
- goedkope huur: 2%
- middeldure huur: 17%
- dure huur: 13%
- goedkope koop: 9%
- middeldure koop: 38%
- dure koop: 21%

### Huurwoningen naar huur

- De kaart toont de woningen van de twee grootste corporaties naar huurklasse. Goedkope huurwoningen (tot € 332) zijn er vooral in:
  - d'Ekker (35%)
  - Zonderwijk (26%)
  - Heikant West (22%)
  - Meerveldhoven (18%)
- Dure huurwoningen (vanaf € 475) zijn er relatief veel in:
  - Heikant West (36%)
  - 't Look (32%)
  - Zeelst (24%)
  - Meerveldhoven (22%)



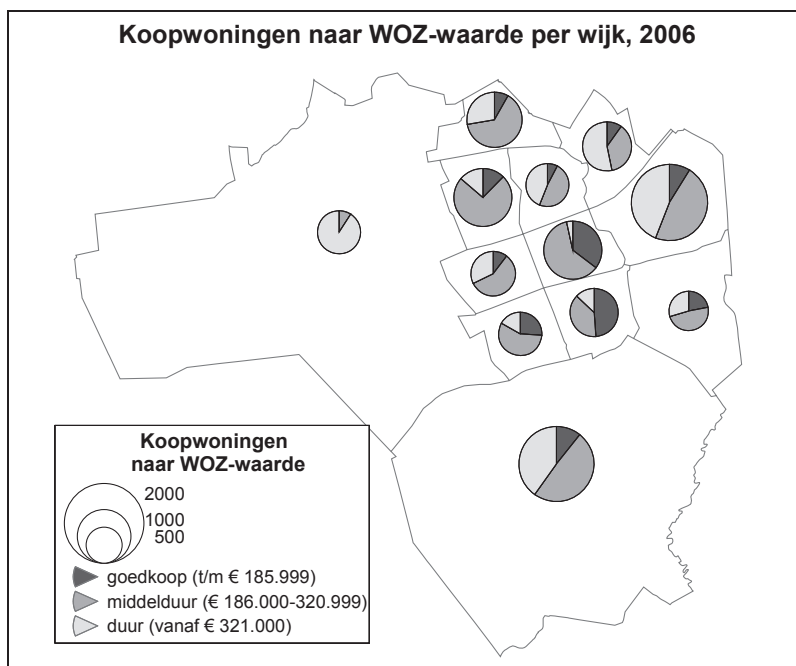
Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek SRE. De klassegrenzen van huurwoningen zijn 332 en 474 euro, van koopwoningen 186.000 en 321.000 euro. De bovenste huurgrens wijkt af van de grens zoals die door de regio wordt gebruikt, waardoor de cijfers niet overeen komen met die in SRE-publicaties.



Bron: Aert Swaens en Woonbedrijf SWS.Hhvl. Weergegeven is de subsidiabele huur.

## Koopwoningen naar waarde

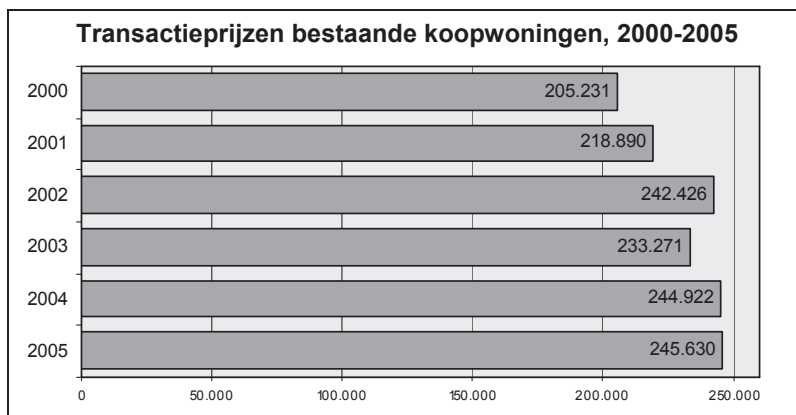
- In de kaart worden de koopwoningen weergegeven naar WOZ-waarde. Ongeveer 16% van de koopwoningen kan worden gerekend tot goedkope koop. Relatief veel goedkope koopwoningen staan in d'Ekker (49%, 403 woningen) en Cobbeek-Centrum.
- Rond de helft van de koopwoningen is middelduur. Dit aandeel is het hoogst in Heikant West (74%) en De Kelen (64%).
- Een op de drie koopwoningen wordt gerekend tot dure koop. In Oerle e.o. is dat 91%.



Bron: WOZ-registratie. Weergegeven zijn koopwoningen (eigenaar is dezelfde als huurder) op 1 januari 2006. De WOZ-waarde (berekend op prijspeil 2003) is omgerekend naar prijzen van 2005 (+6%) op basis van de gemiddelde stijging van koopprijzen in de NVM regio Eindhoven e.o.

## Transactiepreizen koopmarkt

- In 2005 vonden in Veldhoven 676 overdrachten plaats van bestaande woningen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 245.630. Sinds 2002 is de gemiddelde verkoopprijs nauwelijks gestegen. Tussen 2000 en 2002 was wel sprake van een sterke groei van de verkoopprijzen (18% in 2 jaar).



Bron: Kadaster. Uitsluitend verkoopprijzen van bestaande woningen zijn weergegeven (niet van gecombineerde woonw erkpanden).

## HOOFDSTUK 5

# Vraag en aanbod

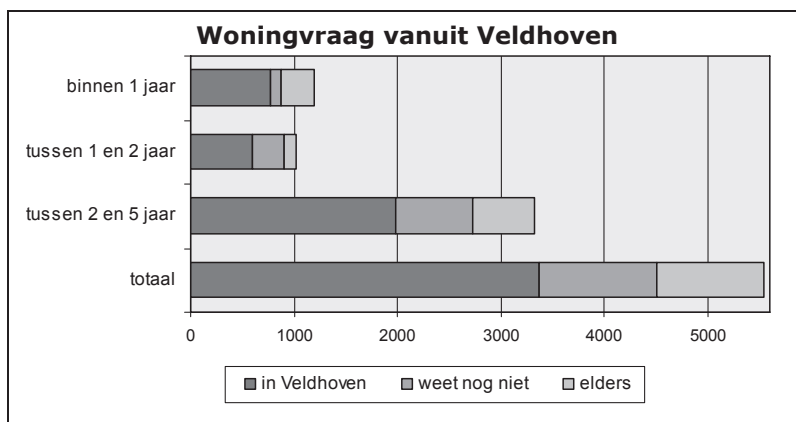
---

<b>Paragraaf</b>	<b>Hoofdconclusies</b>
5.1 Totale woningvraag	Van de huidige bewoners van Veldhoven zouden 5.610 huishoudens binnen 5 jaar willen verhuizen naar een zelfstandige woning: ongeveer 1100 per jaar. Uit de rest van de regio hebben ongeveer 500 huishoudens een expliciete voorkeur voor Veldhoven.
5.2 Kenmerken gewenste woning	Van de mensen die willen verhuizen wil 71% naar een eengezinswoning. Verder heeft 59% een voorkeur voor een koopwoning. Van de starters en ouderen echter verhuist de meerderheid liever naar een huurwoning. Twee van de drie ouderen zoeken een meergezinswoning, de helft een nultredenwoning.
5.3 Woningaanbod	Over de jaren 2000-2005 kwamen per jaar gemiddeld 1277 woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners, maar de laatste twee jaar 1530. Dit aanbod ontstaat vooral door doorstroming (558 woningen in 2005), vertrek naar elders (434), nieuwbouw (219) en niet langer zelfstandig wonen (203), maar ook door overlijden (59 woningen).

## 5.1 Totale woningvraag

### Woningvraag vanuit Veldhoven

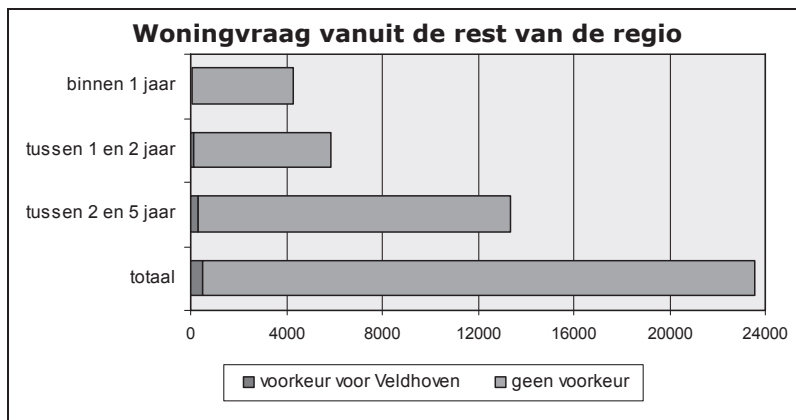
- In het kader van het Regionaal Woningmarktonderzoek SRE is de totale woningvraag voor de komende vijf jaar berekend. Van de huidige bewoners van Veldhoven zouden 5.610 huishoudens binnen 5 jaar willen verhuizen naar een zelfstandige woning: 2.290 binnen 2 jaar en 3.320 tussen 2 en 5 jaar. De totale woningvraag van de eigen bevolking bedraagt dus ongeveer 1100 woningen per jaar. Daarvan zoekt 62% een woning binnen de eigen gemeente, 18% elders en 20% heeft geen voorkeur.



Bron: Kwalitatief woningmarktonderzoek SRE.

### Woningvraag uit de rest van de regio

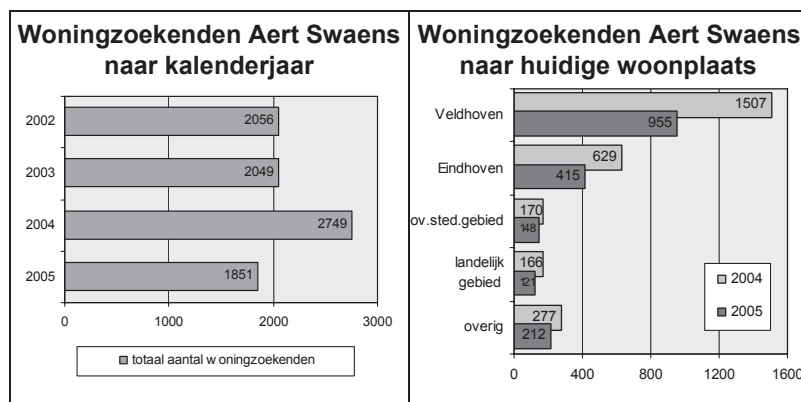
- Het Woningmarktonderzoek betreft de gehele regio. Ook woningzoekenden uit andere gemeenten hebben aangegeven waar zij een woning zoeken. Van de inwoners uit andere gemeenten in de regio zouden ongeveer 500 huishoudens bij voorkeur naar Veldhoven willen verhuizen (binnen 5 jaar).
- Daarnaast zouden 21.900 huishoudens in de regio binnen 5 jaar willen verhuizen, zonder dat zij (al) een voorkeur hebben voor een specifieke gemeente. Het ligt voor de hand dat een klein deel van deze groep uiteindelijk in Veldhoven terecht zal komen.



Bron: Kwalitatief woningmarktonderzoek SRE. Weergegeven is uitsluitend het aantal huishoudens uit de regio dat binnen 5 jaar wil verhuizen en een expliciete voorkeur heeft genoemd voor Veldhoven of geen voorkeur had. Niet weergegeven zijn mensen met een voorkeur voor hun eigen gemeente of een expliciete voorkeur voor een andere gemeente in de regio.

## Woningzoekenden corporaties

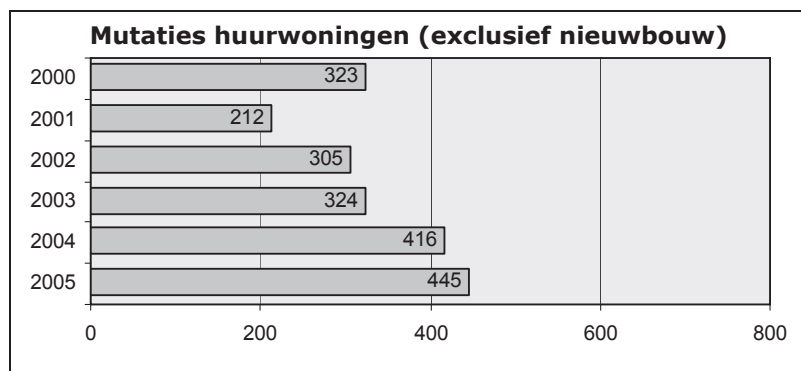
- Het aantal huishoudens dat in de loop van een kalenderjaar minimaal een keer reageerde op een aangeboden woning van Aert Swaens was in 2004 vrij hoog (2.749), maar in 2005 weer aanzienlijk lager (1.851). Het hoge aandeel in 2004 heeft te maken met nieuwbouw van het Rundgraafpark én met het grotere aanbod als gevolg van woningen die daardoor vrijkwamen.
- Van de actief reagerenden in 2005 woonde 55% al in Veldhoven, 22% in Eindhoven, 8% in de rest van het stedelijk gebied en 7% in het landelijk gebied van de regio. De overige 11% komt uit de rest van Nederland of het buitenland. Die verhouding wijkt weinig af van die in 2004.



Bron: Aert Swaens. Weergegeven is het aantal huishoudens dat in de loop van een kalenderjaar minimaal een keer reageerde op een aangeboden woning van Aert Swaens in de gemeente Veldhoven.

## Mutaties huurwoningen

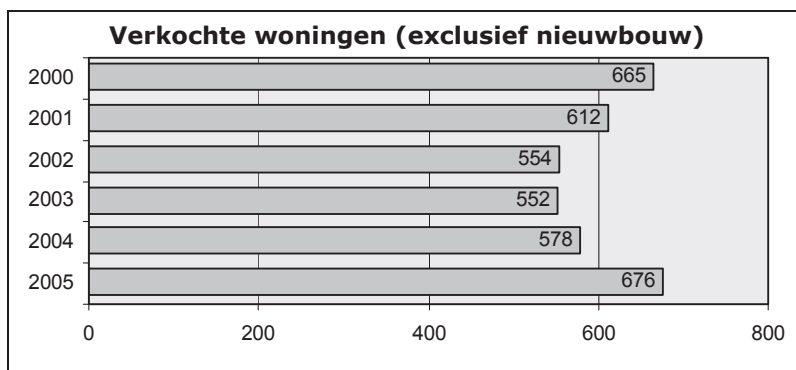
- Het aantal nieuwe huurders in bestaande huurwoningen schommelt per kalenderjaar. Dat heeft onder meer te maken met de oplevering van nieuwe huuren koopwoningen. Als bewoners verhuizen naar een nieuwbouwwoning komen er immers woningen vrij voor nieuwe bewoners. In de jaren 2004 en 2005 wisselden ruim 400 bestaande huurwoningen van bewoners: duidelijk meer dan in de jaren daarvoor.



Bron: Aert Swaens, SWS/Hhvl, Vitalis, De Kempen, WoonInc. Betreft alleen bestaande huurwoningen, geen nieuwbouw.

## Mutaties koopwoningen

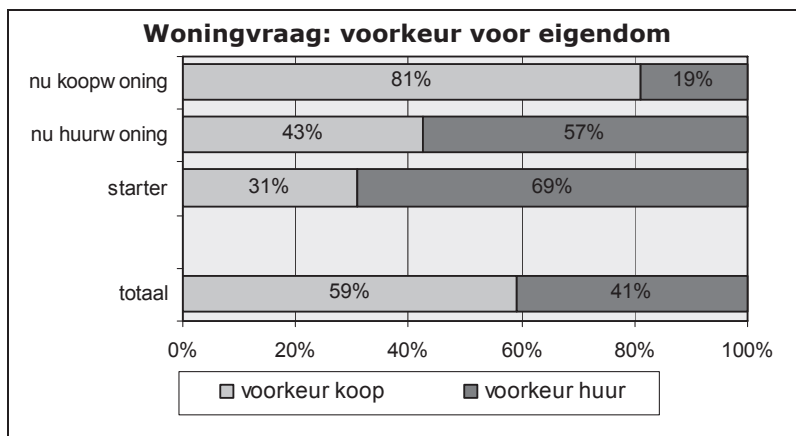
- De afgelopen jaren verwisselden ongeveer 600 woningen per jaar van eigenaar; in 2005 waren dat er meer dan voorgaande jaren. Ook hier is er waarschijnlijk een verband met de oplevering van nieuwbouwwoningen.



Bron: Kadaster/Gemeente. Betreft alleen bestaande koopwoningen, geen nieuwbouw.

## Van huur naar koop

- Uit het Woningmarktonderzoek blijkt dat van de bewoners van een huurwoning die willen verhuizen 43% een voorkeur heeft voor een koopwoning; de rest wil blijven huren. Van de bewoners van een koopwoning die willen verhuizen zoekt 19% een huurwoning, de rest wil opnieuw kopen.
- Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat van de huurders van AertSwaens en Woonbedrijf ongeveer een kwart belangstelling heeft voor aankoop van de huidige woning.



Bron: Kwalitatief woningmarktonderzoek SRE. Deze grafiek betreft huishoudens in Veldhoven die binnen 5 jaar willen verhuizen.

## 5.2 Kenmerken gewenste woning

### Kenmerken gewenste woning

Op basis van het Woningmarkt-onderzoek is meer bekend over de wensen van bewoners ten aanzien van hun nieuwe woning. De tabel toont de woonwensen van mensen die nu in Veldhoven wonen en willen verhuizen, ongeacht de gewenste bestemming.

- Zeven van de tien mensen die willen verhuizen willen graag naar een eengezinswoning, zowel onder starters als doorstromers.
- Zes van de tien willen graag een koopwoning. Van de starters echter heeft het merendeel een voorkeur voor een huurwoning.
- De meeste mensen die willen verhuizen zoeken een huur- of koopwoning in de middelste prijsklasse (totaal 55%). De verdeling over de prijsklassen komt globaal overeen met de verdeling van de bestaande woningvoorraad in Veldhoven.
- Van alle mensen die op zoek zijn zoekt 16% een nultredenwoning.

### Woonwensen ouderen (55+)

- Van de ouderen (vanaf 55 jaar) die willen verhuizen wil 64% naar een meergezinswoning en 62% naar een huurwoning. Twee van de drie hebben een voorkeur voor het middeldure segment.
- Ongeveer de helft van hen wil graag een nultredenwoning, 63% wil 4-5 kamers en de helft wil graag wonen in het centrum.

### Kenmerken gewenste woning

Kenmerk	starters (19%)		doorstromers (81%)		totaal (100%)		waarvan 55+ (29%)	
	abs.	in%	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
alleenstaand	460	44%	1250	27%	1710	30%	720	50%
samenwon.zonder kind	580	56%	1520	33%	2100	37%	660	45%
samenwon.met kind	0	0%	1520	33%	1520	27%	80	6%
eenouderhuishouden	0	0%	280	6%	280	5%	0	0%
eengezins	740	71%	3250	71%	3990	71%	520	36%
meergezins	310	30%	1320	29%	1630	29%	930	64%
huurwoning	720	69%	1570	34%	2290	41%	900	62%
koopwoning	320	31%	3000	66%	3320	59%	550	38%
goedkope huur (<= € 320)	240	23%	80	2%	320	6%	x	x
middeldure huur (€ 332-509)	480	46%	1110	24%	1590	28%	620	43%
dure huur (>= € 510)	0	0%	380	8%	380	7%	x	x
goedkope koop (<= € 185.000)	130	13%	400	9%	530	9%	50	3%
middeldure koop	190	18%	1340	29%	1530	27%	290	20%
dure koop (>= € 321.000)	0	0%	1260	28%	1260	23%	200	14%
tot 3 kamers	350	34%	800	17%	1150	21%	540	37%
4-5 kamers	570	55%	3080	67%	3650	65%	920	63%
6 kamers en meer	120	12%	690	15%	810	14%	0	0%
geen nultredenwoning	1040	100%	3660	80%	4710	84%	730	50%
nultredenwoning	0	0%	910	20%	910	16%	720	50%
in centrum	50	5%	940	21%	990	18%	730	50%
loopafstand van centrum meer dan 1 km buiten centrum	440	42%	1400	31%	1840	33%	570	39%
aan rand van de stad	410	39%	410	9%	820	15%	20	1%
buiten bebouwde kom	80	8%	640	14%	720	13%	50	3%
in Veldhoven	70	7%	1170	26%	1240	22%	80	6%
andere gemeente in regio	570	55%	2890	63%	3460	62%	1020	70%
overig Nederland/buitenland	130	13%	360	8%	490	9%	x	x
geen voorkeur	0	0%	530	12%	530	9%	x	x
Totaal	350	34%	780	17%	1130	20%	110	8%
Totaal	1.040	100%	4.570	100%	5.610	100%	1.450	100%

Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek SRE 2005. Weergegeven zijn huishoudens van Veldhoven die binnen 5 jaar willen verhuizen, ongeacht gewenste bestemming. Cursief en in grijs weergegeven cijfers zijn gebaseerd op een laag aantal respondenten en daardoor minder betrouwbaar. Absolute cijfers zijn afgerond.

## 5.3 Woningaanbod

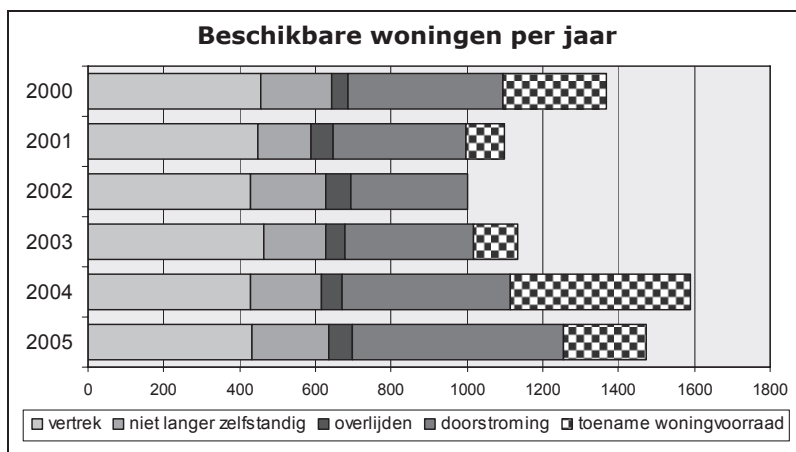
### Beschikbare woningen per jaar

In deze paragraaf wordt weergegeven het aantal woningen dat beschikbaar komt voor nieuwe bewoners. Dit aanbod is de optelsom van woningen die vrij komen door:

- vertrek van alle bewoners naar een bestemming buiten de gemeente (2005: 434 woningen)
- alle bewoners vertrekken uit de woning en wonen niet langer zelfstandig in Veldhoven (zij gaan bij iemand anders wonen of naar een verpleeghuis enz.: 203 woningen)
- overlijden van de enige bewoner in de woning (59 woningen)
- doorstroming van alle bewoners naar een andere, op dat moment leegstaande woning (558 woningen)
- toename woningvoorraad (nieuwbouw min sloop) (219 woningen).

Overigens laat de grafiek ook zien dat de doorstroming binnen Veldhoven groter is in jaren dat er meer nieuwe woningen zijn opgeleverd. Het aantal woningen dat beschikbaar komt voor nieuwe bewoners neemt dus sterker toe dan alleen met het aantal nieuwbouwwoningen.

- Over de jaren 2000-2005 kwamen per jaar gemiddeld 1277 woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners. Gedurende de laatste twee jaar (2005-2006) waren dat er 1530 per jaar.



Bron: CBS/gemeente Veldhoven (toename woningvoorraad); GBA. Een woning komt 'beschikbaar' indien alle bewoners verhuizen of overlijden (er blijft dus niemand achter). Dat betekent niet per definitie dat de woning ook te koop of te huur komt te staan. 'Niet langer zelfstandig' betreft alleenstaanden of huishoudens die verhuizen naar een instelling of naar een woning waar al mensen wonen (bijvoorbeeld omdat ze gaan samenwonen). Deze cijfers zijn vooral indicatief, mede omdat verhuisdata niet altijd goed worden doorgegeven (Er is rekening gehouden met een marge van 30 dagen).

## HOOFDSTUK 6

# Woningbouwtaakstellingen

---

<b>Paragraaf</b>	<b>Hoofdconclusies</b>
6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied	De netto taakstelling voor Veldhoven zoals afgesproken binnen het Stedelijk Gebied bedraagt tot 2010 1675 woningen: gemiddeld 335 per jaar (waarvan 94 per jaar in de sociale sector). In 2005 werden netto 212 woningen gerealiseerd, waarvan 48 in de sociale sector.
6.2 Woningbouwafspraken met	Van het Rijk ontvangt de gemeente subsidie voor bruto maximaal 1850 woningen tot 2010: gemiddeld 370 per jaar. In 2005 werden bruto 220 nieuwe woningen gerealiseerd.
6.3 Realisatie en restcapaciteit per gebied en kalenderjaar	De totale plancapaciteit tot 2010 (inclusief reeds gerealiseerde woningen) is 1.820 woningen. Dat zijn er 145 meer dan de taakstelling. Voor 2006 en 2007 is slechts een kleine plancapaciteit beschikbaar. Het merendeel van de capaciteit zit in de jaren 2008-2009.
6.4 Overige doelstellingen uit Woonvisie	De Woonvisie bevat ook kwalitatieve doelstellingen. Voorzover deze gepland stonden voor 2005 is het merendeel ook gerealiseerd: de notitie Zorgzame wijken, voorrang starters bij verloting van koopwoningen, het vastleggen van de rol van corporaties in leefbaarheid in de wijken en een voorstel voor de voeding van het Volkshuisvestingsfonds.

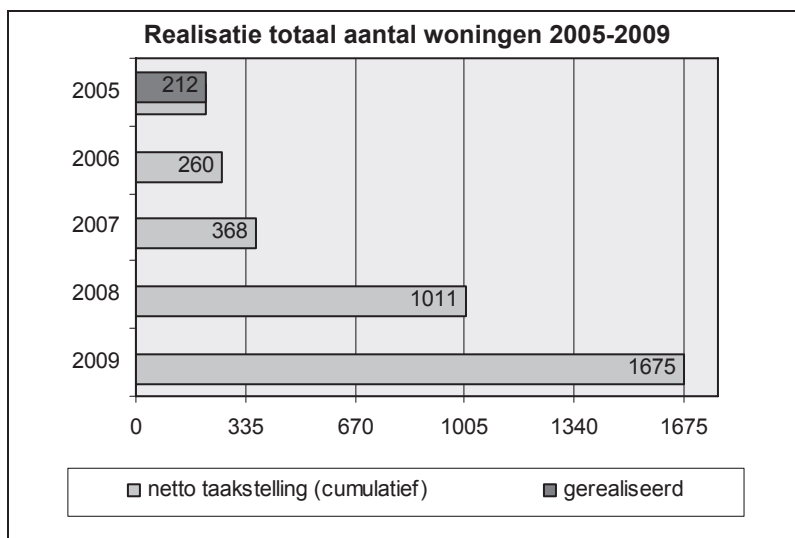
## 6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied

### Afspraken

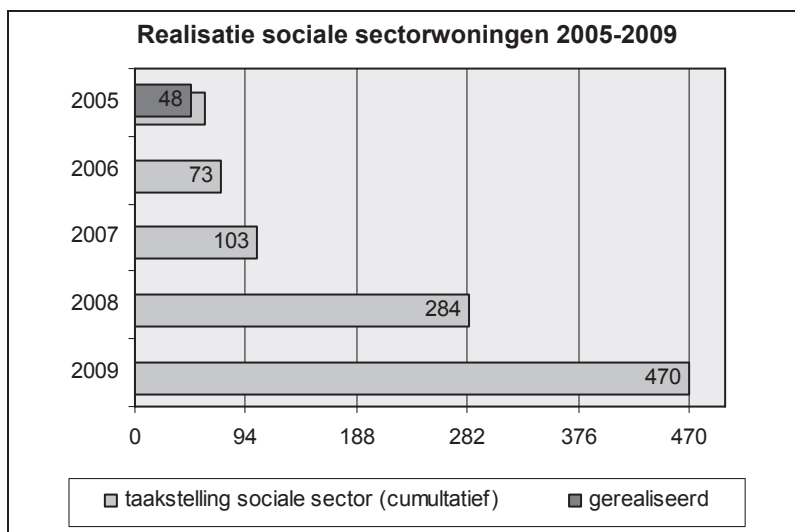
- In het Convenant Regionale Samenwerking Stedelijk Gebied zijn afspraken gemaakt over onder meer de bouwtaak en de verhouding tussen vrije en sociale sector. In de jaren tot 2010 is de netto taakstelling voor Veldhoven (nieuwbouw min sloop) 1675 woningen: gemiddeld 335 per jaar.
- Van deze taakstelling zouden 470 woningen in de sociale sector moeten worden gerealiseerd: gemiddeld 94 per jaar.
- De looptijd is 5 jaren, bij evenredige verdeling over de jaren zou per jaar dus 20% van de taakstelling worden gerealiseerd.

### Gerealiseerd

- In 2005 werden in Veldhoven 212 woningen gerealiseerd (netto). Dat is 12,7% van de taakstelling tot 2009.
- Van deze woningen kunnen er 48 worden gerekend tot de sociale sector: 10,2% van de taakstelling. Nader gespecificeerd waren dat:
  - 0 goedkope huurwoningen
  - 48 middeldure huurwoningen
  - 0 goedkope koopwoningen
- Om de taakstelling te halen moet de (netto) woningproductie de komende jaren omhoog.



Bron: Gemeente Veldhoven. De netto taakstelling gerealiseerde woningen is over de jaren 2005-2009 verdeeld op basis van de plancapaciteit nieuwbouw minus sloop, tot maximaal de totale taakstelling in 2009.



Bron: Gemeente Veldhoven. De taakstelling sociale sector is berekend als een vast percentage van de totale netto taakstelling uit bovenstaande grafiek (28%).

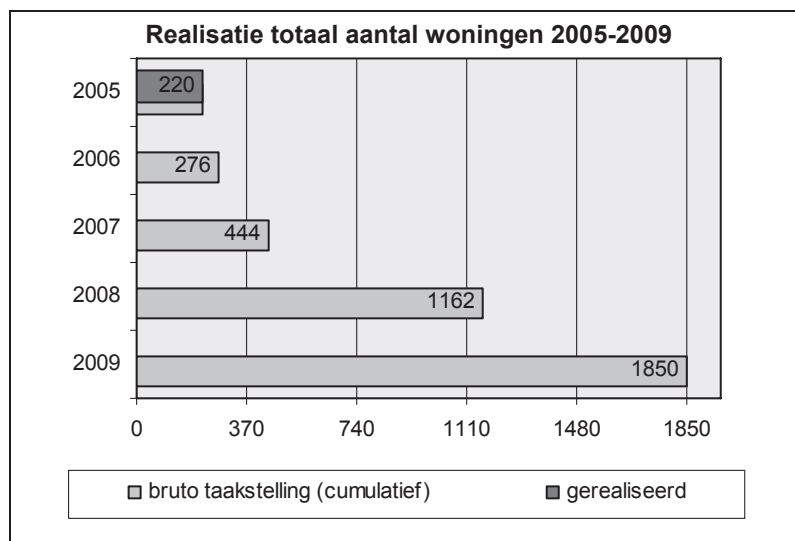
## 6.2 Woningbouwafspraken met het Rijk

### Afspraken

- De gemeente Veldhoven ontvangt voor maximaal 1850 woningen, te realiseren tot 2010, een BSL-bijdrage van het Rijk. Dit komt overeen met de bruto taakstelling (dus zonder verrekening van sloop) zoals afgesproken binnen het stedelijk gebied. De bruto taakstelling komt overeen met gemiddeld 370 woningen per jaar.

### Gerealiseerd

- In 2005 werden in Veldhoven 220 woningen gerealiseerd (bruto). Dat is 11,9% van het maximaal te subsidiëren aantal woningen tot 2010.

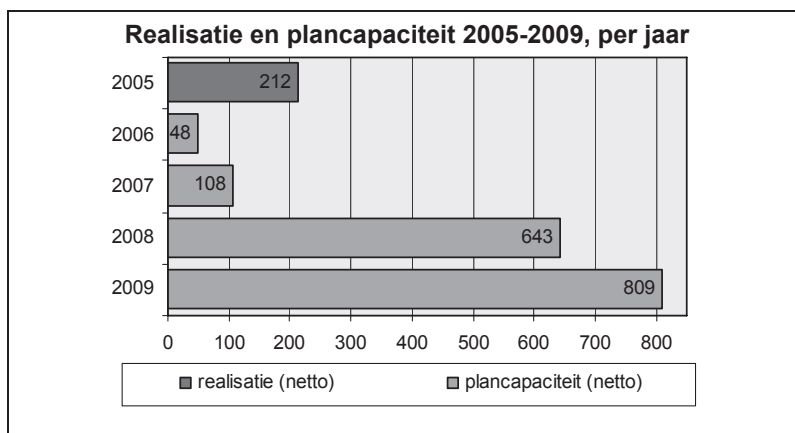


Bron: Gemeente Veldhoven. De bruto taakstelling gerealiseerde woningen is over de jaren 2005-2009 verdeeld op basis van de plancapaciteit nieuwbouw (bruto), tot maximaal het totaal te subsidiëren aantal woningen.

## 6.3 Realisatie en restcapaciteit per gebied en kalenderjaar

### Plancapaciteit per jaar

- In 2005 werden netto 212 woningen gerealiseerd.
- De totale netto plancapaciteit (inclusief reeds gerealiseerde woningen) tot 2010 is 1.820 woningen. Dat zijn er 145 meer dan de taakstelling van het stedelijk gebied.
- Voor 2006 en 2007 is slechts een kleine plancapaciteit beschikbaar (van 48 resp. 108 woningen). Het overgrote merendeel van de plancapaciteit (80%) zit in de laatste twee jaren: 2008 en 2009.

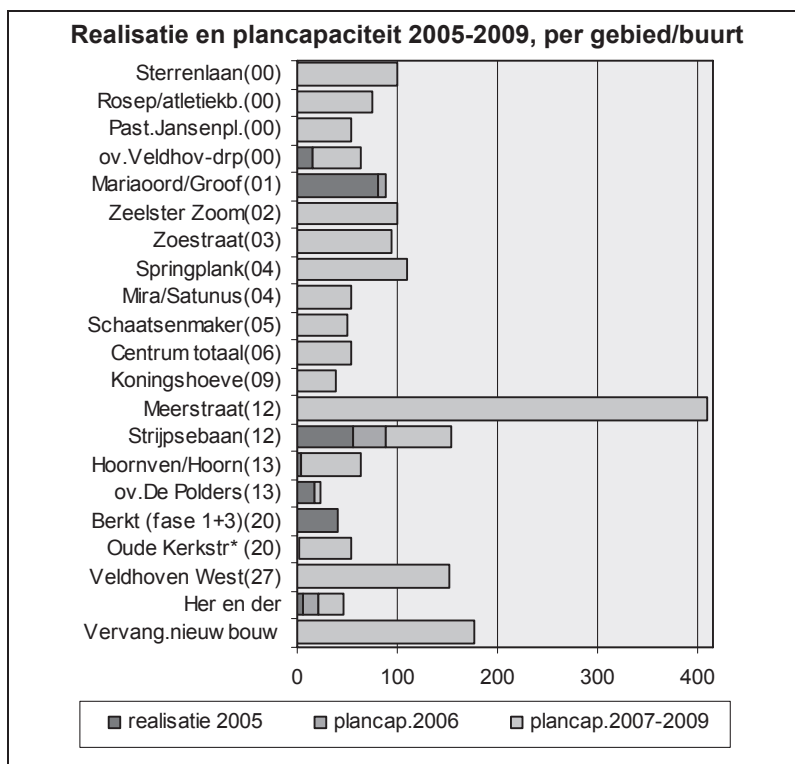


Bron: Gemeente Veldhoven.

### Plancapaciteit per gebied

- In 2005 werden voornamelijk woningen gerealiseerd in:
  - Meerveldhoven (Mariaoord)
  - De Heikant (Strijpsebaan)
  - Oerle (Bekt)
  - De Polders (o.a.Muggenhol)
- Plancapaciteit voor 2006 ligt in:
  - De Heikant (Strijpsebaan)
  - Her en der 15 woningen
  - Meerveldhoven (De Groof)

In de tabel op de volgende bladzijde wordt voor alle locaties per jaar de realisatie en plancapaciteit getoond.



Bron: Gemeente Veldhoven. Tussen haakjes het buurtnummer.

### Realisatie en plancapaciteit 2005-2009, per gebied en jaar

Buurt	Woningbouwlocatie	realisatie 2005	capaciteit 2006	capaciteit 2007	capaciteit 2008	capaciteit 2009	Totaal
Veldhoven-dorp (00)	Dorpstraat 88 AS				16		16
	Dreef/Kloosterhof			2			2
	Kerkweg					15	15
	Kromstraat-zuid/Kerkweg	15					15
	Le Plateau/Beursgebouw			5			5
	Pastoor Jansenplein					53	53
	Phoenix			1			1
	Rosep			37	37		74
	Sterrenlaan (Abdijtuinen)					100	100
	Taaghof				3	7	10
Meerveldhoven (01)	De Groof	5	7				12
	Mariaoord e.o.	76					76
Zeelst (02)	Zeelster Zoom					100	100
d'Ekker (03)	Zoestraat				47	47	94
Zonderwijk (04)	Mira				49		49
	Saturnus			5			5
	Springplank				110		110
't Look (05)	Schaatsenmaker AS				50		50
Cobbeek-Centrum (06)	Centrum Totaal				54		54
Verspr.huizen zuid (09)	Koningshoeve				19	19	38
De Kelen (12)	Meerstraat				200	209	409
	Strijpsebaan	55	34	39			128
	Strijpsebaan bedrijfsw.				13	13	26
De Polders (13)	Grenswal				1		1
	Hoorven/Den Hoorn	3			60		63
	Muggenhol	17					17
	Muggenhol 13 en 15				1		1
	Schoolwoningen Polders					4	4
Oerle (20)	Berkt (fase 1+3)	41					41
	Oerle Daalseweg	2					2
	Oude Kerkstraat					52	52
Verspr.huizen Sittard (27)	Roskam 2			1			1
	Veldhoven West					150	150
Diversen	Her en der	6	15	8	8	9	46
	Vervangende nieuwbouw*			70	50	56	176
	Totaal (bruto)	220	56	168	718	834	1.996
	Sloop*	8	8	60	75	25	176
	Totaal (netto)	212	48	108	643	809	1.820

\* Een groot deel van de sloop en vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden in de wijken Zonderwijk en 't Look.

## 6.4 Overige doelstellingen uit Woonvisie

De tabel op deze bladzijde toont de voortgang van de kwalitatieve doelstellingen uit de Woonvisie.

### Gerealiseerde doelstellingen

- Het merendeel van de doelstellingen voor 2005 is inmiddels gerealiseerd:
  - notitie Zorgzame wijken
  - voorrang starters bij verloting koopwoningen
  - vastleggen rol corporaties in leefbaarheid in de wijken
  - voorstel voeding GISV-fonds (Volkshuisvestingsfonds)
  - prestatieafspraken met twee corporaties zijn ondertekend

### Deels gerealiseerd

- Voor de gehele periode 2005-2009 moet 28% van woningbouw in sociale sector plaatsvinden. In 2005 was dat 23%.
- Het aantal goedkope en middeldure huurwoningen is absoluut licht gestegen (+41), maar in % van alle woningen licht gedaald (van 22,4 naar 21,6%).

### Nog niet gerealiseerd

- De volgende doelstellingen waren op langere termijn gepland en zijn nog niet gerealiseerd:
  - één loket voor woningzoekenden
  - project collectief particulier opdrachtgeverschap

Overzicht overige doelstellingen uit de Woonvisie.

Thema	Doelstelling	Uitvoering	Termijn	Gerealiseerd Ja/Nee
<b>Woonruimteverdeling</b>	De inschrijving van woningzoekenden gebeurt voor de 2 grote woningcorporaties centraal bij een loket.	Gemeente en woningcorporaties.	Voor 1 januari 2010.	Nee
<b>Vergroten zeggenschap</b>	Realisatie van minstens 1 project in collectief particulier opdrachtgeverschap.	Gemeente, woningcorporaties, bouwers/projectontwikkelaars.	Voor 1 januari 2010.	Nee
<b>Woningbouwprogramma</b>	28% van woningbouw wordt sociale woningbouw.	Gemeente, woningcorporaties, bouwers/projectontwikkelaars.	Voor 1 januari 2010.	In eerste jaar: 23%.
	Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen blijft minimaal gehandhaafd, afgezien van tijdelijke onbalans als gevolg van sloop en vervangende nieuwbouw.	Gemeente en woningcorporaties.	Voor 1 januari 2010.	In 2006 vrijwel gelijk aan 2004.
<b>Welzijn, Wonen en Zorg</b>	Aanbieden notitie Zorgzame wijken in Veldhoven.	Valt niet binnen het kader van Woonvisie.	Mei 2005.	Ja
<b>Doelgroepenbeleid</b>	Veldhovense starters krijgen voorrang bij de verloting van starterskoopwoningen volgens de gemeentelijke Regeling Loting Kiesvolgorde.	Gemeente en woningcorporaties.	Mei 2005.	Ja
<b>Leefbaarheid</b>	De rol van de woningcorporaties in de leefbaarheid in de wijken wordt vast gelegd in de prestatieafspraken.	Gemeente en woningcorporaties.	Juli 2005.	Ja
<b>Financiën</b>	Aanbieden van voorstel op welke wijze het Volkshuisvestingsfonds (GISV-fonds) gevoed kan worden aan het college van B&W.	Gemeente.	Voor 1 januari 2008.	Ja
<b>Overlegvormen</b>	Maken van prestatieafspraken met de twee grote woningcorporaties in 2005, mits gemeente en corporaties hierover overeenstemming bereiken.	Gemeente en woningcorporaties.	Juli 2005.	In eerste helft van 2006 zijn met beide corporaties afspraken ondertekend.

Bron: Gemeente Veldhoven.

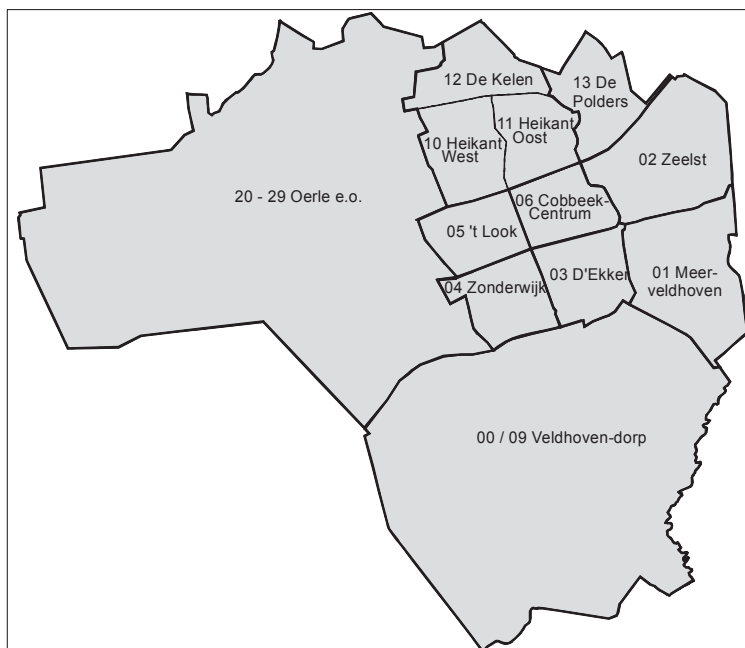
## Bijlage 1: Gebiedsindelingen

### Wijkindeling

In deze Monitor Wonen is gebruik gemaakt van een wijkindeling met 12 wijken, waarbij de wijk Heikant-De Kelen is onderverdeeld in De Kelen, Heikant West en Heikant Oost. De wijken Veldhoven-dorp en Oerle e.o. bestaan uit meerdere buurten, maar worden in deze monitor niet verder onderscheiden.

Op dit moment wordt een grenswijziging voorbereid waarmee de nieuwbouw aan de noordrand van De Kelen bij De Kelen wordt getrokken. Vooruitlopend daarop wordt dit gebied (ten noorden van de Strijpse-baan) in deze monitor al tot De Kelen gerekend.

De wijkindeling komt overeen met de indeling die is gebruikt in de Wijkatlas Veldhoven. De grenzen van de verschillende wijken zijn af te lezen uit nevenstaande kaart.



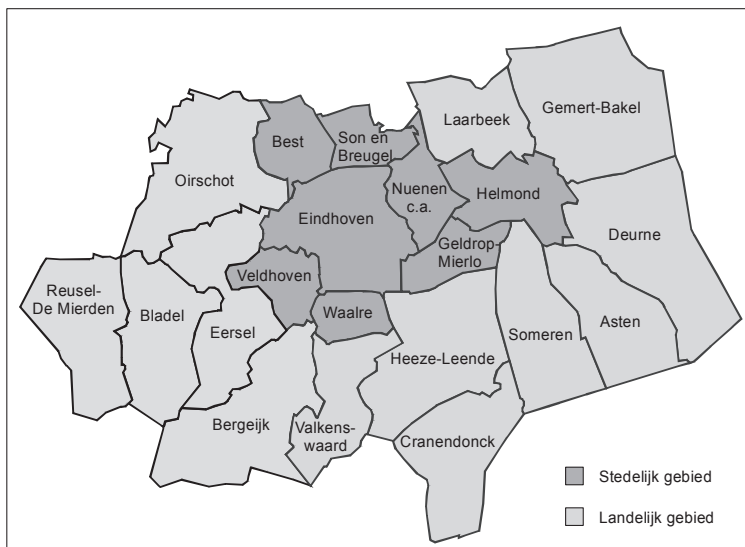
### Regio-indeling

De cijfers van Veldhoven worden in deze monitor regelmatig vergeleken met die van de regio en het stedelijk gebied.

**Regio:** gemeenten van de regio van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), zoals weergegeven in het kaartje hiernaast.

**Stedelijk gebied:** de 8 gemeenten betrokken bij het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Regio Eindhoven: Veldhoven, Eindhoven, Best, Son en Breugel, Nuenen c.a., Helmond, Geldrop-Mierlo en Waalre.

**Landelijk gebied:** De andere gemeenten van de regio.



## Bijlage 2: Begrippenlijst

**Corporatie:** Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. In Veldhoven betreft het Aert Swaens, Woonbedrijf SWS/Hhvl, Vitalis, De Kempen en WoonInc (WoonInc verhuurt in Veldhoven alleen standplaatsen voor woonwagens).

NB Niet alle cijfers over corporatiewoningen betreffen alle corporaties, let op de bronvermelding.

**Primaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen en vermogen tot een bepaald maximum, zoals jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM. Voor de periode van juli 2005 tot en met juni 2006 geldt:

	max.inkomen	max.vermogen
alleenstaande tot 65 jaar	€ 18.925	€ 20.550
meerpersoons tot 65 jaar	€ 25.375	€ 38.504
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 16.825	€ 35.125
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 21.925	€ 48.625

NB Bij de cijfers op basis van het Kwalitatief Woningmarktonderzoek wordt een inkomensgrens van 1400 euro netto per maand gehanteerd als globale indicatie van de primaire doelgroep.

**Doorstromer:** Huishouden dat verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

**Huishouden:** Voor huishoudens worden verschillende definities gehanteerd, afhankelijk van de bron:

*CBS-definitie:* Particuliere huishoudens zijn een of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoefte voorzien.

*GBA-definitie:* Een huishouden is een alleenstaande of paar met eventuele eigen inwonende kinderen. Een paar is een echtpaar of een samenwonend paar (indien op een adres twee personen wonen, al dan niet met inwonende kinderen, maar verder niemand en het leeftijdsverschil bedraagt maximaal 20 jaar worden de bewoners gerekend als samenwonend paar). Bewoners van tehuizen en instellingen worden niet als huishoudens gerekend; extramuraal wonende cliënten (bijvoorbeeld in woningen van de Stichting Severinus) wel.

*GBA-definitie bij verhuizingen:* Een huishouden is een groep mensen die binnen een maand is verhuisd van en/of naar hetzelfde adres. Verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen zijn niet meegeteld.

*Definitie kwalitatief woningmarktonderzoek:* In het hoofdstuk over Vraag en aanbod wordt gesproken over het aantal huishoudens dat wil verhuizen. Dit betreft zowel bestaande huishoudens (doortstromers) als nieuw te vormen huishoudens (starters). Op basis van de cijfers van respondenten uit de enquête is berekend hoeveel huishoudens in totaal willen verhuizen. Deze cijfers betreffen uitsluitend huishoudens die willen verhuizen en nu in Veldhoven of in de regio wonen.

**Kernvoorraad:** Alle betaalbare (goedkope en middeldure) huurwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur.

**Prijsgrenzen huur:** De prijsgrenzen worden jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van VROM. In de gemeente Veldhoven wordt echter een lagere grens gehanteerd tussen middeldure en dure huurwoningen. In deze monitor zijn de grenzen van Veldhoven aangehouden. Deze zijn als volgt (juli 2005 t/m juni 2006):

- Goedkope huur: t/m € 331,78
- Middeldure huur: € 331,78 t/m € 474,88
- Dure huur: vanaf € 474,89

**Prijsgrenzen koop:** De prijsgrenzen van koopwoningen worden jaarlijks vastgesteld door SRE. Deze zijn als volgt (juli 2005 t/m juni 2006):

- Goedkope koop: tot € 186.000
- Middeldure koop: € 186.000 tot € 320.000
- Dure koop: vanaf € 320.000

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

### **Woningmarktsectoren:**

**Sociale sector:** alle goedkope en middeldure huurwoningen plus goedkope koopwoningen

**Vrije sector:** alle dure huurwoningen plus middeldure en dure koopwoningen.

Zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop.

NB Begrippen die slechts op een pagina voorkomen worden op de betreffende pagina toegelicht.