

Monitor Wonen Veldhoven 2012

*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,
Maatschappelijke en Stedelijke Ontwikkeling.
Postbus 10101, 5500 GA Veldhoven.
Contactpersoon: mevr. I. van Velthoven.
Telefoon 14 040.
E-mail: Iris.vanVelthoven@veldhoven.nl.
Internet: www.veldhoven.nl.

Analyse en rapportage: Oostveen Beleidsonderzoek en Advies.
Elbertbos 1, 7543 GV Enschede.
Telefoon (053) 430 5596.
E-mail: info@oostveen.net.
Internet: www.oostveen.net.
Samenstelling: drs. Paul Oostveen.

Dit rapport is te bestellen bij de opdrachtgever.
Enschede/Veldhoven, november 2012.
ISBN 978-90-76145-97-6.

Omslagontwerp: Bex*Communicatie, Eindhoven.
Drukwerk: Service Point, Veldhoven.

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

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Hoofdstuk 2: Bevolkingssamenstelling	5
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
Hoofdstuk 3: Bevolkingsontwikkeling	12
3.1 Geboorte en sterfte	13
3.2 Vestiging en vertrek	14
3.3 Verhuizingen binnen Veldhoven	17
3.4 Bewoners nieuwe woningen	19
Hoofdstuk 4: Woningvoorraad	20
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad	21
4.2 Eigendomssituatie	22
4.3 Kernvoorraad	23
4.4 Sociale sector	24
4.5 Bouwwijze	25
4.6 Prijzen woningen	26
Hoofdstuk 5: Vraag en aanbod	28
5.1 Totale woningvraag	29
5.2 Kenmerken gewenste woning	32
5.3 Woningaanbod	33
Hoofdstuk 6: Woningbouwtaakstellingen	34
6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied	35
6.2 Realisatie en restcapaciteit per gebied en kalenderjaar	36
6.3 Overige doelstellingen uit de Woonvisie	38
Bijlage 1: Gebiedsindelingen	39
Bijlage 2: Begrippenlijst	40

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Aanleiding en doel van dit rapport

De Monitor Wonen Veldhoven verschijnt jaarlijks sinds 2006 om inzicht te geven in de actuele stand van zaken van de woningmarkt in Veldhoven in relatie tot de gestelde doelen in de Woonvisie. Op die manier is ook te volgen wat de resultaten van het ingezette beleid zijn. Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Woonvisie 2010-2014 vastgesteld. Deze Woonvisie verwoordt de visie en de doelstellingen op het gebied van wonen. De Monitor Wonen vloeit voort uit de Woonvisie. De Monitor Wonen verschijnt periodiek, hoewel niet alle cijfers in elke nieuwe editie kunnen worden geactualiseerd. Voor u ligt de zevende editie van de Monitor Wonen, waarin ook nieuwe cijfers uit het regionale Woonbehoeftenonderzoek van de SRE zijn verwerkt. In grote lijnen is de opzet van de monitor echter gelijk gebleven.

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 wijk- en regio-indeling (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. Percentages zijn afgerond en tellen daarom niet altijd op tot exact 100%.

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) *Bevolkingsamenstelling* (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.20)
- 5) *Vraag en aanbod* (omvang van vraag en aanbod, wensen woningzoekenden) (p.28)
- 6) *Woningbouwtaakstellingen* (in hoeverre zijn taakstellingen bereikt) (p.34)

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
- Woonbehoeftenonderzoek 2011 van de regio SRE (de meest recente editie)
- 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

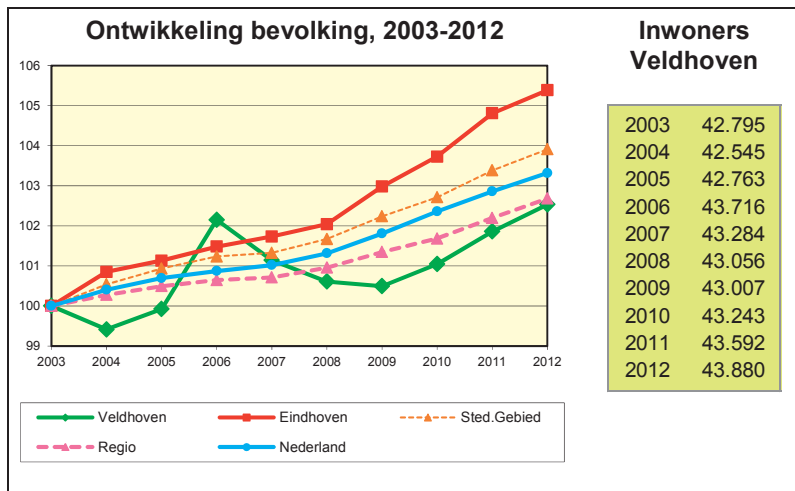
Bevolkingssamenstelling

Paragraaf	Hoofdconclusies
2.1 Aantal inwoners	Sinds 2003 steeg het aantal inwoners in Veldhoven met 2,5%. Dat is ongeveer net zoveel als in de hele regio maar minder dan gemiddeld in het stedelijk gebied rond Eindhoven. Tussen 2010 en 2012 steeg het aantal inwoners vooral in De Kelen en in d'Ekker en in mindere mate in Veldhoven-dorp.
2.2 Leeftijdsopbouw	De afgelopen tien jaar is het aandeel 75plussers in Veldhoven bijna verdubbeld, terwijl het aantal inwoners van 25-44 jaar daalde. De groep vanaf 75 jaar zal de komende 18 jaar opnieuw 80% groeien.
2.3 Aantal huishoudens en woningbezetting	Tussen 2003 en 2012 steeg het aantal huishoudens in Veldhoven met 9,0%. Vooral in 2005 maar ook in de jaren na 2009 was er een flinke groei. Het aantal huishoudens groeit veel sterker dan het aantal inwoners. De woningbezetting daalde van 2,52 in 2003 naar 2,32 in 2012.
2.4 Huishoudenssamenstelling	Sinds 2004 is in Veldhoven het aantal alleenstaanden gegroeid van 27 naar 30% en het aantal paren met kinderen afgenomen van 34 naar 30%. Mede door de vergrijzing neemt in Veldhoven het aandeel paren met kinderen sterker af dan gemiddeld in het stedelijk gebied.
2.5 Oudere huishoudens	Bij 46% van de huishoudens is het gezinshoofd 55 jaar of ouder, ongeveer net zo veel als in het hele stedelijk gebied maar meer dan in Eindhoven (36%). Veldhoven vergrijst relatief snel.
2.6 Primaire doelgroep	Van alle huishoudens behoort 21% tot de primaire doelgroep: veel minder dan in de hele regio en het stedelijk gebied. Huishoudens met een laag inkomen wonen in Veldhoven ook minder dan in heel Nederland.

2.1 Aantal inwoners

Bevolkingsontwikkeling

- In 2006, 2007 en 2008 was het aantal inwoners in Veldhoven met 710 gedaald, mede door de sluiting van het AZC (met ongeveer 300 bewoners). Gedurende de jaren 2009, 2010 en 2011 is het aantal inwoners in totaal weer met 870 toegenomen naar 43.880. Nooit eerder telde de gemeente zoveel inwoners.
- In totaal steeg het aantal inwoners sinds 2003 met 2,5%. Dat is ongeveer net zo veel als in de hele regio (2,7%), maar minder dan in het stedelijk gebied (3,9%) en Eindhoven (5,4%).

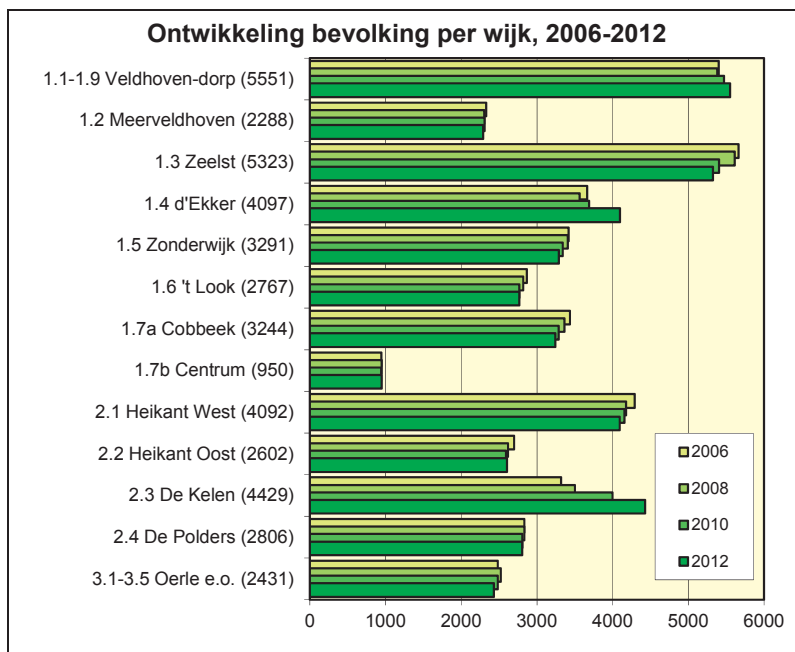


Bevolkingsontwikkeling per wijk

- Tussen 2010 en 2012 is het aantal inwoners vooral gestegen in De Kelen (+429 inwoners) en in d'Ekker (+407) en in mindere mate in Veldhoven-dorp (+81). In de andere wijken nam het aantal inwoners iets af of bleef gelijk.

Verskillende 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.



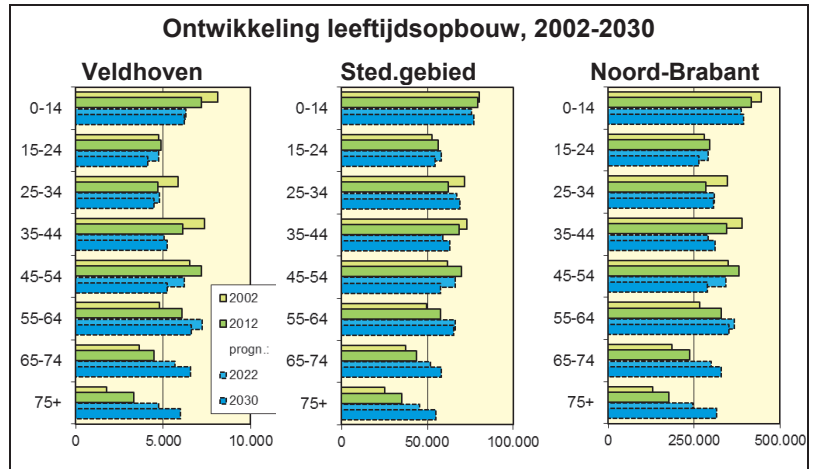
2.2 Leeftijdsofbouw

Ontwikkeling leeftijdsopbouw

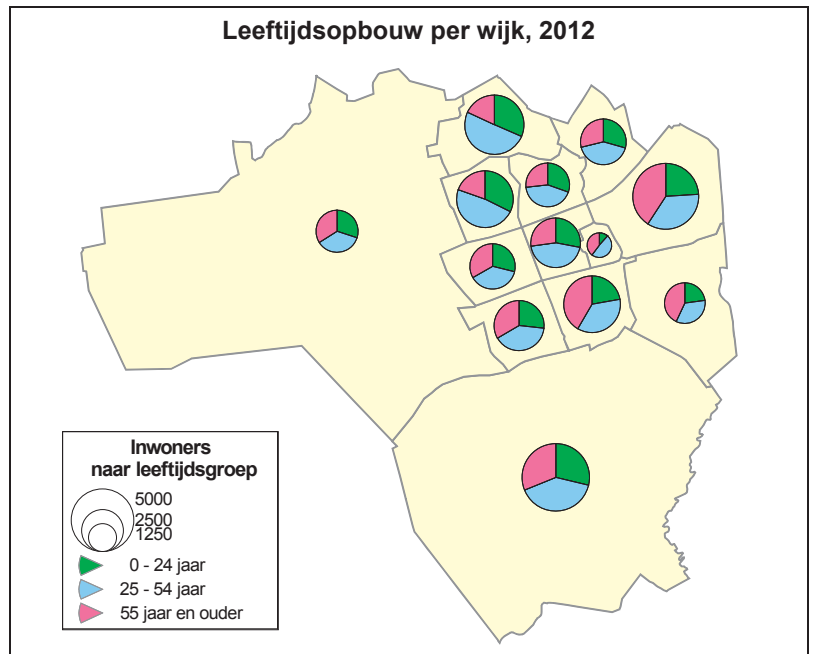
- Tussen 2002 en 2012 is het aantal inwoners van 25-44 jaar duidelijk afgenomen. Ook het aantal kinderen tot 15 jaar daalt. In de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar nam het aantal inwoners toe. In Veldhoven is het aantal inwoners van 75 jaar en ouder veel sterker gestegen (met 87%) dan in het hele stedelijk gebied (38%) en in de provincie (38%).
- De komende 10 jaar wordt vooral een afname verwacht in de groep 35-54 jaar en in de jongste leeftijdsgroep tot 15 jaar. De groepen vanaf 55 jaar blijven fors groeien. De groep vanaf 75 jaar zal de komende 18 jaar met ongeveer 80% toenemen en de groep van 65-74 jaar met bijna 50%.

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 (32%)
 - De Kelen (32%)
 - Heikant Oost (30%)
 - Oerle e.o. (30%)
- Relatief veel 55plussers wonen er in de volgende buurten:
 - Meerveldhoven (43%)
 - d'Ekker (42%)
 - Zeelst (41%)
 - Centrum (40%)



Bron: CBS (2002-2012), Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 Provincie Noord-Brabant (2022-2030). De prognose is uiteraard sterk afhankelijk van de uitvoering van woningbouwprogramma's en daarom vooral indicatief.

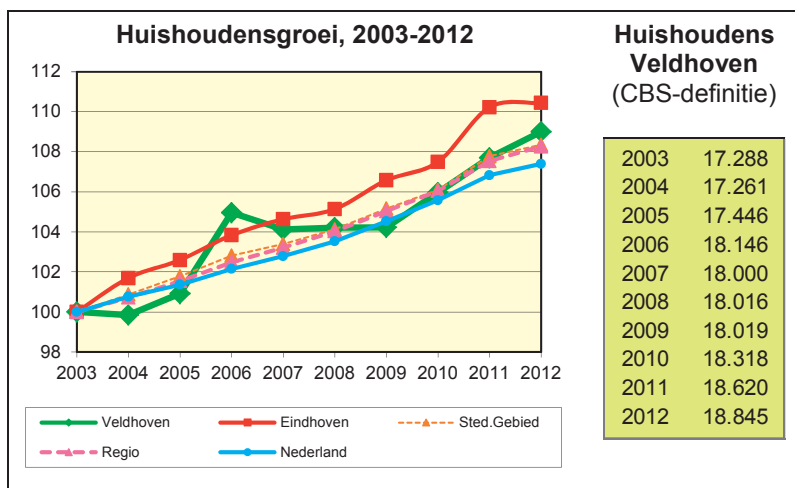


Bron: GBA.

2.3 Aantal huishoudens en woningbezetting

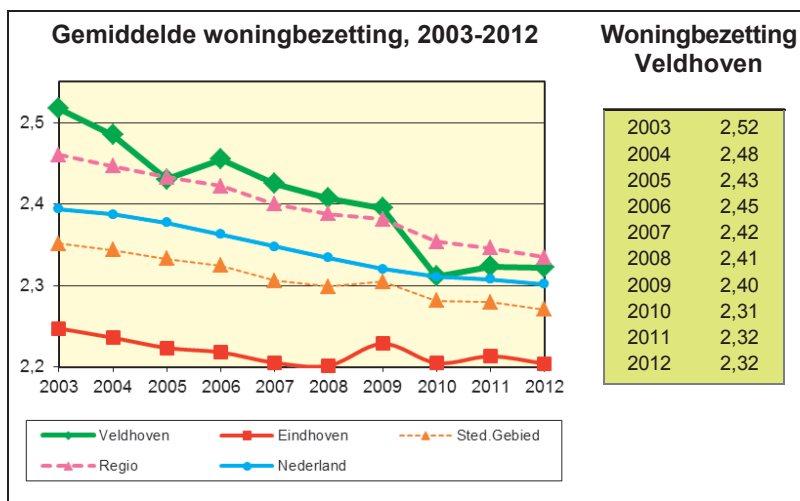
Ontwikkeling huishoudens

- Tussen 2003 en 2012 steeg het aantal particuliere huishoudens in Veldhoven met 9,0% (ongeveer 1550 huishoudens). Dat is een veel sterkere toename dan van het aantal inwoners (2,5%). Vooral in 2005 maar ook in de jaren na 2009 was er een flinke toename.
- De toename van het aantal huishoudens tussen 1 januari 2003 en 2012 is in Veldhoven 9%, niet veel anders dan in Eindhoven (10%) en in het hele stedelijk gebied (8%).



Woningbezetting

- De gemiddelde woningbezetting (het aantal inwoners gedeeld door het aantal woningen) loopt geleidelijk terug. In Veldhoven daalde deze van 2,52 op 1 januari 2003 naar 2,32 in 2012. De forse daling in januari 2010 (naar 2,31) werd mede veroorzaakt door de oplevering van veel woningen in de laatste 3 maanden van 2009: nog niet al die woningen waren op 1 januari 2010 bewoond.
- De gemiddelde woningbezetting in Veldhoven is relatief hoog omdat in Veldhoven weinig alleenstaanden wonen (zie volgende bladzijde). De woningbezetting is hoger dan in het hele stedelijk gebied.
- In Eindhoven is de woningbezetting aanzienlijk lager dan gemiddeld in het stedelijk gebied: Eindhoven heeft veel alleenstaanden.



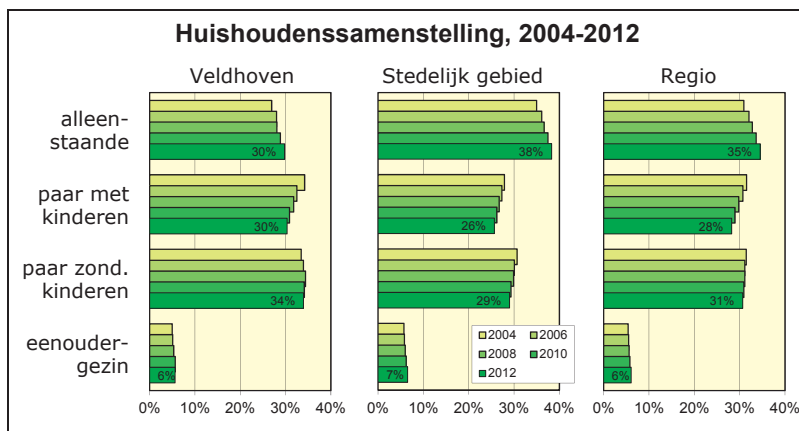
2.4 Huishoudenssamenstelling

Ontwikkelingen huishoudenssamenstelling

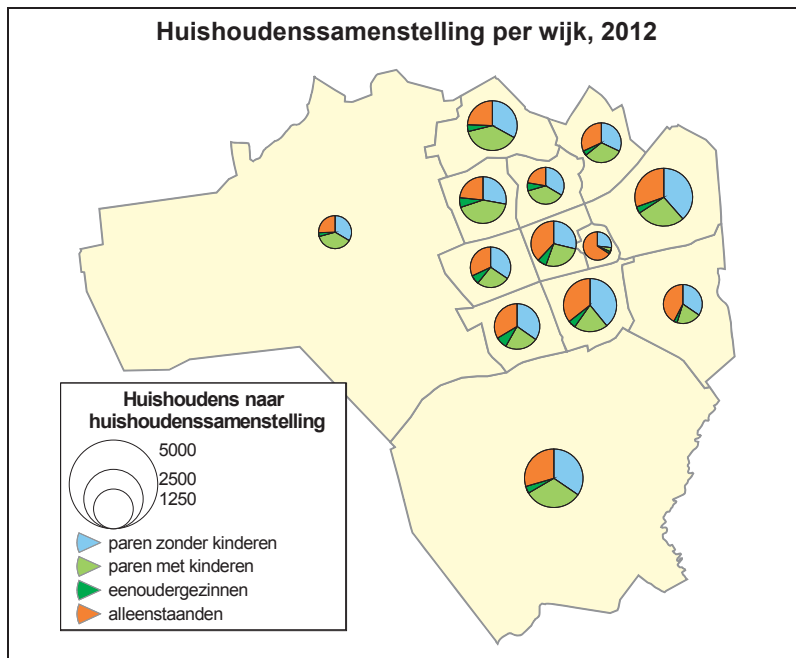
- Volgens het CBS woonden er op 1 januari 2012 in Veldhoven 18.845 particuliere huishoudens:
 - 5613 alleenstaanden (30%)
 - 5718 paren met kinderen (30%)
 - 6399 paren zonder kind (34%)
 - 1054 eenoudergezinnen (6%)
 - 61 overige huishoudens (0%)
- Relatief gezien is sinds 2004 vooral het aantal alleenstaanden gegroeid (van 27 naar 30%) en het aantal paren met kinderen afgenomen (van 34 naar 30%).
- Vergeleken met het hele stedelijk gebied heeft Veldhoven weinig alleenstaanden en veel paren.
- Mede door de vergrijzing neemt in Veldhoven het aantal paren met kinderen sterker af dan in het hele stedelijk gebied; het aantal paren zonder kinderen blijft gelijk.

Huishoudensverdeling per wijk

- Het aandeel alleenstaanden (32% volgens de iets afwijkende definitie uit de Wijkatlas) was 1 januari 2012 het hoogst in de wijken:
 - Centrum (66%)
 - Meerveldhoven (42%)
- Paren met kinderen (gemiddeld 29%) zijn er relatief veel in:
 - Heikant West (42%)
 - De Kelen (38%)
- Eenoudergezinnen (5%) zijn er iets meer dan gemiddeld in:
 - Zonderwijk (8%)
 - Heikant Oost, 't Look, Heikant-West en Cobbeek (7%)



Bron: CBS. Het aantal particuliere huishoudens wordt door het CBS op een iets andere manier berekend dan op basis van GBA (in de kaart hieronder). De percentages komen daardoor niet exact overeen.



Bron: Wijkatlas Veldhoven 2012 (gebaseerd op 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.

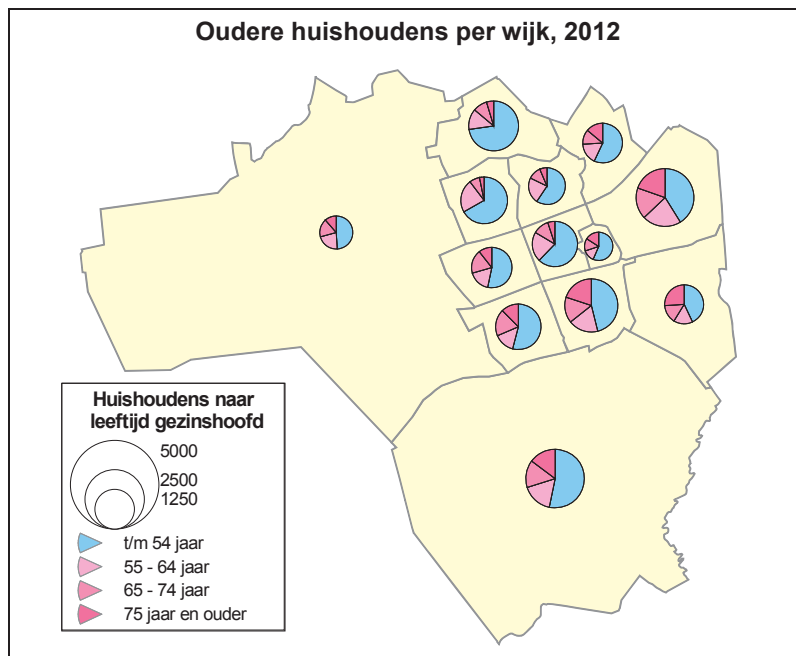
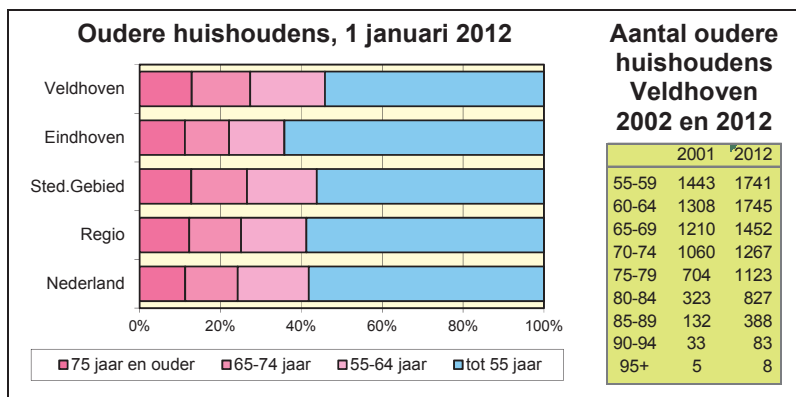
2.5 Oudere huishoudens

Aandeel oudere huishoudens

- Op 1 januari 2012 woonden er volgens het CBS in Veldhoven 8.634 huishoudens vanaf 55 jaar. Dat is 46% van het totaal aantal huishoudens: ongeveer net zo veel als in het hele stedelijk gebied maar meer dan in Eindhoven (36%) of in heel Nederland (42%).
- Veldhoven vergrijst relatief snel. Het aantal huishoudens vanaf 55 jaar steeg tussen 2002 en 2012 van 36% naar 46%. In de hele regio en in heel Nederland was de toename half zo groot. Het aantal huishoudens vanaf 75 jaar is in Veldhoven sinds 2002 met 103% gestegen (dus ruim verdubbeld): van 1197 naar 2429. In heel Nederland steeg het aantal 75-plus huishoudens slechts 23%.

Oudere huishoudens per wijk

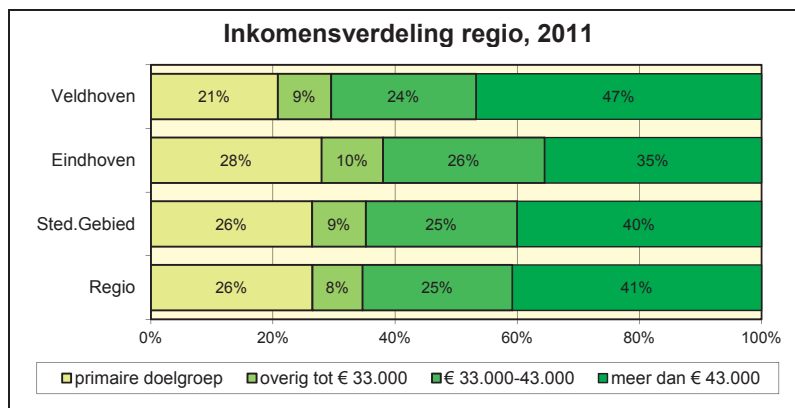
- Bij de GBA-cijfers wordt een iets andere definitie van huishoudens gehanteerd. Volgens deze definitie kende Veldhoven op 1 januari 2012 8.786 huishoudens vanaf 55 jaar (exclusief instellingen en tehuizen): 45% van het totaal aantal huishoudens.
- Dit aandeel oudere huishoudens vanaf 55 jaar is het hoogst in:
 - Zeelst (59%)
 - Meerveldhoven (57%)
 - d'Ekker (54%)
 - Oerle (51%)



2.6 Primaire doelgroep

Inkomensverdeling

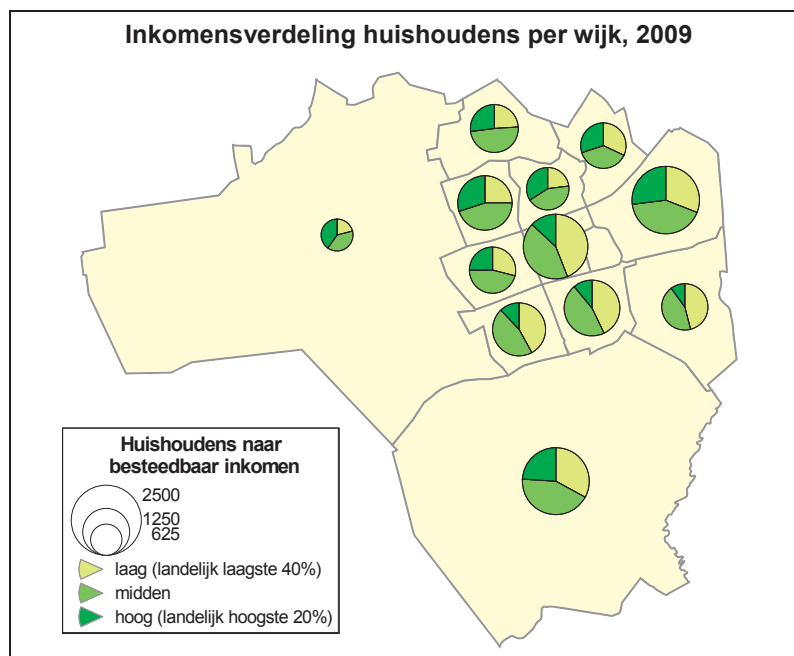
- Een deel van de woningvoorraad moet bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen: de primaire doelgroep. In 2011 omvatte de primaire doelgroep in Veldhoven ongeveer 3.900 huishoudens (21%): veel minder dan in het stedelijk gebied of de regio.
- Door Europese regelgeving komen huishoudens met een inkomen van € 33.000-43.000 nauwelijks meer in aanmerking voor sociale huurwoningen. In Veldhoven (en in de hele regio) betreft dit een kwart van de huishoudens (24%).



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. Zie blz.40 voor de definitie van de primaire doelgroep (grenzen zijn gebaseerd op *belastbaar* inkomen en huishoudens-categorie). Aantal respondenten: n=731 voor Veldhoven; n=18.613 voor de regio. NB De percentages zijn afgerond en tellen daarom niet altijd op tot exact 100%.

Inkomensverdeling per wijk

- De inkomensverdeling is ook per wijk beschikbaar, maar volgens een andere definitie op basis van het 'besteedbaar inkomen'. Lage inkomens worden gedefinieerd als huishoudens met een besteedbaar inkomen dat landelijk gezien behoort tot de laagste 40%. In Veldhoven zijn er dat minder: 34%.
- De lagere inkomens zijn redelijk gespreid over de verschillende buurten. Relatief veel lagere inkomens zijn er in:
 - Meerveldhoven (46%)
 - Cobbeek/Centrum (44%)
 - d'Ekker (43%)
 - Zonderwijk (42%)
- Het laagst is het aandeel lage inkomens in:
 - De Kelen (24%)
 - Heikant-Oost (23%)
 - Oerle e.o. (23%)



Bron: CBS (Regionaal Inkomensonderzoek 2009). Lage inkomens zijn particuliere huishoudens (exclusief studentenhuishoudens) die een *besteedbaar* inkomen hadden tot 25.100 euro (landelijk gezien de laagste 40%). Hoge inkomens hadden een besteedbaar inkomen vanaf 46.500 euro (landelijk de hoogste 20%).

HOOFDSTUK 3

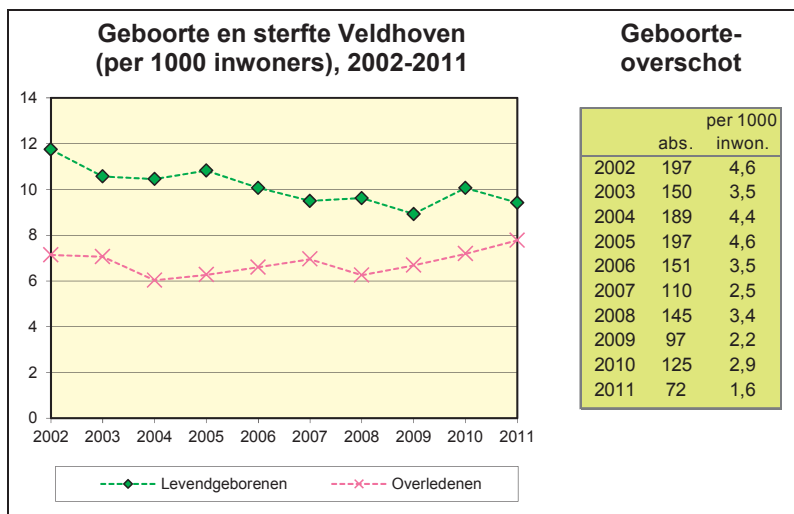
Bevolkingsontwikkeling

Paragraaf	Hoofdconclusies
3.1 Geboorte en sterfte	Het aantal geboorten in Veldhoven (ongeveer 400 per jaar) daalt, het aantal overleden personen (ongeveer 300) stijgt licht. Het geboorteoverschot was tot 2006 hoger maar ligt nu rond of iets lager dan de gemiddelden voor de regio en Nederland.
3.2 Vestiging en vertrek	In de jaren 2009-2011 kende Veldhoven een klein vestigingsoverschot. In de jaren 2006-2008 was juist sprake geweest van een flink vertrekoverschot. Vestigers kiezen vooral voor Veldhoven vanwege de woning of woonomgeving. Van de vestigers komt 36% uit Eindhoven. Van de vertrekkers gaat 31% naar Eindhoven.
3.3 Verhuizingen binnen Veldhoven	Per jaar verhuizen ongeveer 1000 huishoudens (1800 personen) binnen de gemeente Veldhoven, waarvan 21% binnen hun eigen wijk. Het aandeel verhuizingen binnen de wijk is het hoogst in de voormalige kerkdorpen, vooral in Veldhoven-dorp, Zeelst en Oerle.
3.4 Bewoners nieuwe woningen	Van de huishoudens die zich in 2011 in een nieuwbouwwoning vestigden is 59% afkomstig uit de gemeente; in bestaande woningen is dat 53%. In 2010 en 2011 betrokken relatief veel mensen vanaf 65 jaar nieuwbouw. De oplevering van voor senioren geschikte woningen speelt hier een rol.

3.1 Geboorte en sterfte

Geboorte en sterfte in Veldhoven

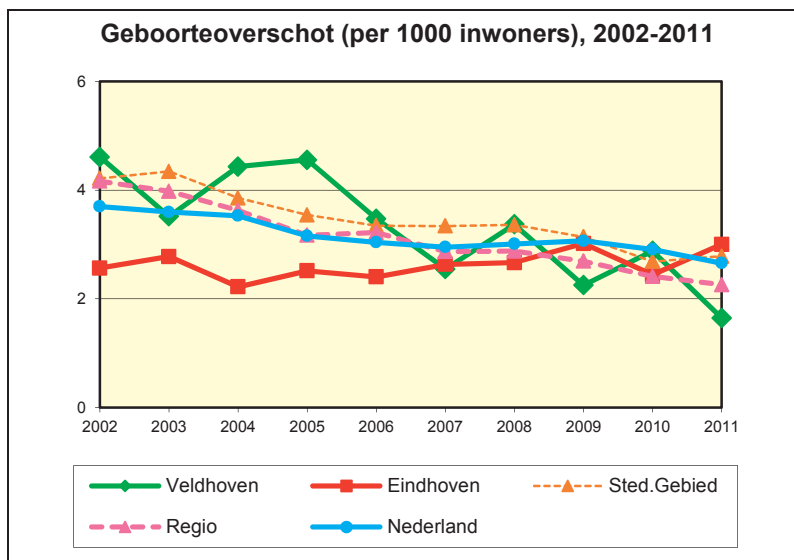
- Per jaar worden ongeveer 400 kinderen geboren in Veldhoven en overlijden ongeveer 300 mensen. De meerjarige trend voor het aantal geboorten is licht dalend, voor sterfte licht stijgend. Daardoor daalt het geboorteoverschot.
- Het geboorteoverschot per 1000 inwoners daalde in Veldhoven van gemiddeld 4,2 in de jaren 2002-2004 naar gemiddeld 2,3 in de jaren 2009-2011.



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 rond de 3 per 1000 inwoners en is licht dalend.
- Het geboorteoverschot van Veldhoven was aanvankelijk hoger dan de gemiddelden voor de regio, het stedelijk gebied, Eindhoven en Nederland. De laatste jaren liggen de cijfers van Veldhoven rond of iets lager dan de gemiddelden van die andere gebieden.

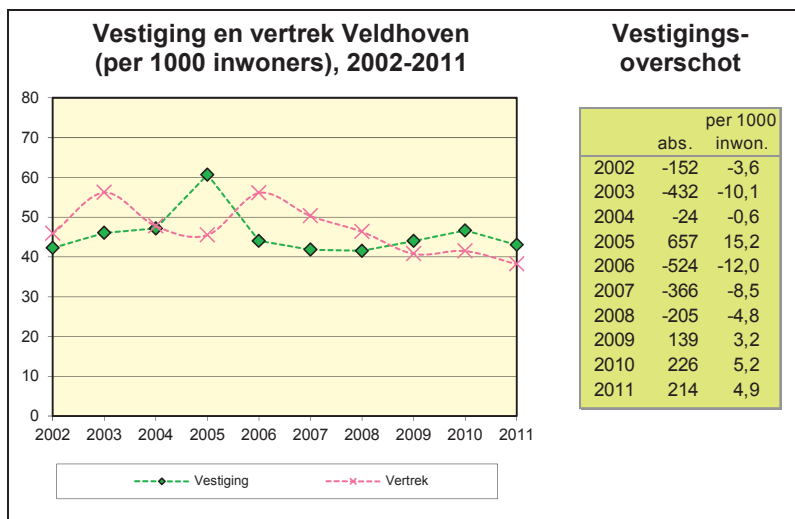


Bron: CBS. Omdat Veldhoven minder inwoners heeft dan de andere vermelde gebieden zijn de schommelingen er groter.

3.2 Vestiging en vertrek

Vestiging en vertrek Veldhoven

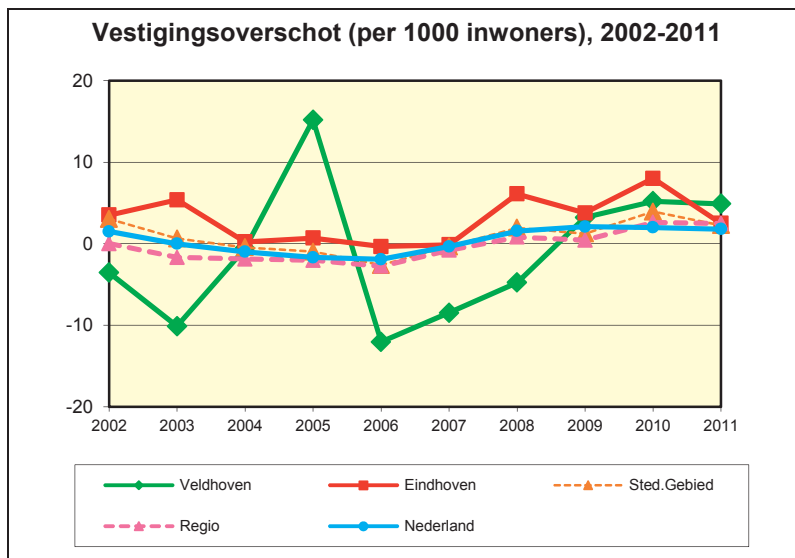
- Deze paragraaf beschrijft vestiging van nieuwe bewoners uit andere gemeenten en vertrek naar elders.
- In 2005 kende Veldhoven een aanzienlijk vestigingsoverschot. In de jaren 2006-2008 was er juist sprake van een duidelijk vertrekoverschot, maar de laatste drie jaar (2009-2011) was er weer een klein vestigingsoverschot. NB Deze cijfers hangen uiteraard sterk samen met de woningbouwprogramma's (waardoor de cijfers van Veldhoven maar ook andere individuele gemeenten meer fluctueren dan de cijfers voor grotere regio's).



Bron: CBS. De relatieve cijfers zijn weergegeven per 1000 van de gemiddelde bevolking (het gemiddelde van 1 januari en 31 december).

Vestigingsoverschot vergeleken

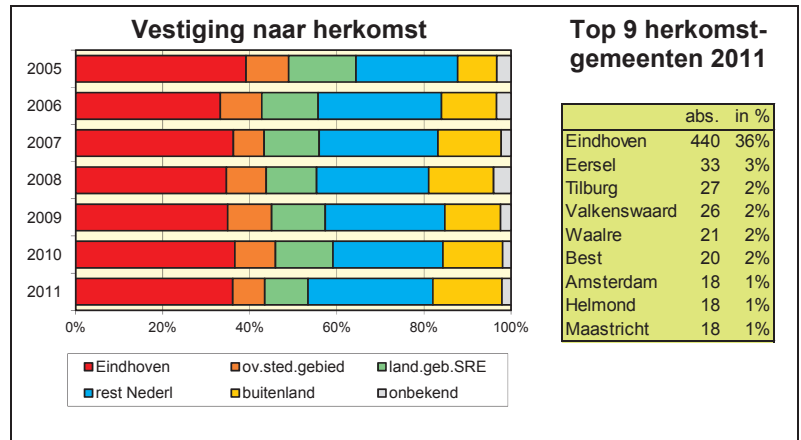
- Over de jaren 2002-2011 kende Veldhoven gemiddeld een vertrekoverschot van 1,1 en de hele regio van 0,3.
- De andere gebieden in de grafiek liggen gemiddeld boven de nullijn en hebben dus over de hele periode 2002-2011 een vestigingsoverschot. Dat geldt vooral voor Eindhoven (3,0) en in mindere mate voor het stedelijk gebied (0,9) en Nederland (0,4).



Bron: CBS. Een waarde onder de nullijn duidt op een vertrekoverschot.

Vestiging naar herkomst

- De grafiek hiernaast toont de herkomstgemeenten van gezinnen die zich in Veldhoven hebben gevestigd vanuit een andere gemeente. In 2011 kwam:
 - 36% uit Eindhoven
 - 7% uit andere gemeenten in het stedelijk gebied
 - 10% uit het landelijk gebied SRE
 - 29% uit de rest van Nederland
 - 16% uit het buitenland
 - van 2% is de herkomst niet bekend of niet geverifieerd
- Het aantal vestigers uit Eindhoven bleef de laatste jaren vrijwel constant (sinds 2007 tussen 35 en 37%) en is daarmee lager dan in 2005 (39%).

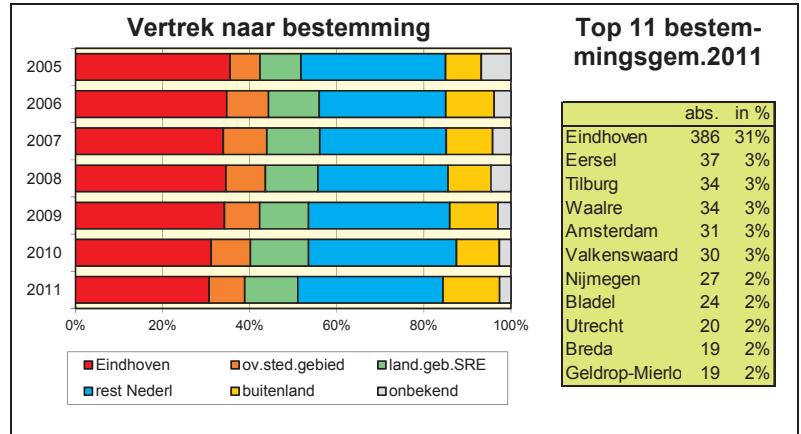


Bron: GBA. Definities zie onderaan de pagina.

Bij herkomst uit het buitenland (totaal 194 huishoudens) waren de belangrijkste herkomstlanden in 2011: België (31 huishoudens), Polen (15), Groot-Brittannië (15) en Duitsland (12).

Vertrek naar bestemming

- Van de huishoudens die vanuit Veldhoven vertrokken naar een andere gemeente vertrok in 2011:
 - 31% naar Eindhoven
 - 8% naar het stedelijk gebied
 - 12% naar het landelijk gebied
 - 33% naar de rest van Nederland
 - 13% naar het buitenland
 - 3% naar onbekende bestemming.
 Het aandeel vertrekkers naar Eindhoven was in 2010 en 2011 (31%) lager dan in de jaren 2005-2009 (34-36%).
- In de top 10 van bestemmingsgemeenten staan behalve regio-gemeenten de studentensteden Tilburg, Amsterdam, Nijmegen en Utrecht.



Bron: GBA.

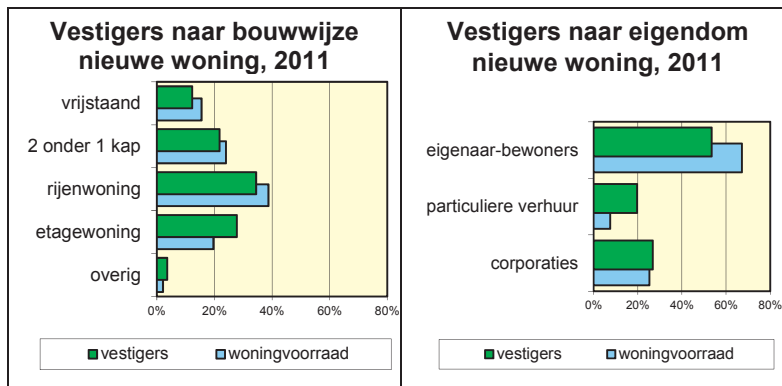
Bij vertrek naar het buitenland (totaal 155 huishoudens) waren de belangrijkste bestemmingslanden in 2011: België (33 huishoudens), de VS (14) en Duitsland (13).

In de cijfers op deze pagina zijn verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen (bv. 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.

Woningkeuze van vestigers

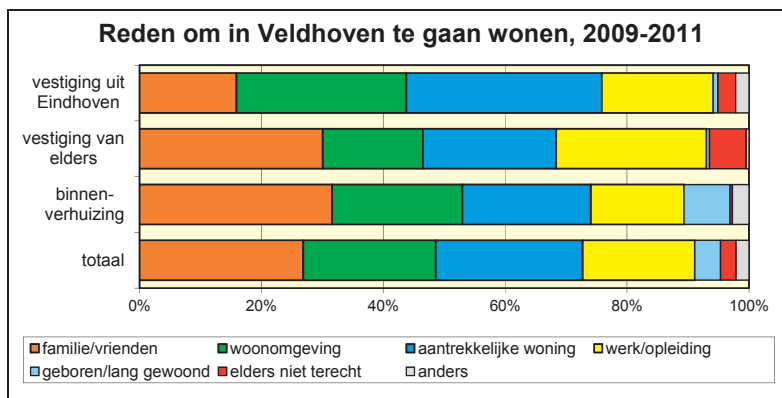
- De grafiek hiernaast laat zien in wat voor woning gezinnen zich hebben gevestigd die in 2011 in Veldhoven zijn komen wonen. De verdeling naar bouwwijze en eigendomssituatie komt redelijk overeen met die van de totale woningvoorraad. Vestigers betrokken echter vaker dan gemiddeld een etagewoning. Ook zijn vestigers relatief vaak in een particulier verhuurde woning komen wonen en minder vaak in een eigen woning.



Bron: Koppeling GBA en WOZ-registratie. In de cijfers op deze pagina zijn verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen (bv. verzorgingscentra) niet meegenomen. Weergegeven zijn 'huishoudens': een groep mensen die binnen een maand allemaal zijn verhuisd naar eenzelfde (gezamenlijk) adres (ongeacht of de woning leeg stond). Van deze huishoudens is in de WOZ-registratie de bouwwijze en eigendomssituatie van hun nieuwe woning vastgesteld (zie onderaan blz.22 en 25 voor de exacte definities daarvan).

Woonplaatsvoorkeur vestigers

- Mensen die korter dan 3 jaar op hun huidige adres wonen kozen vooral voor een woning in Veldhoven vanwege familie of vrienden (45%), vanwege de aantrekkelijke woonomgeving (36%) of een aantrekkelijke woning (40%) en/of omdat dat dicht is bij hun werkplek of opleiding (31%).
- Vestigers uit Eindhoven kozen relatief vaak voor Veldhoven vanwege de aantrekkelijke woning (63%) of woonomgeving (54%); 6% van hen wilde liever elders wonen maar kon daar niet terecht.
- Mensen die binnen Veldhoven verhuisden noemen vaak dat familie en vrienden hier wonen (55%); voor de rest is er nauwelijks verschil tussen binnenverhuizers en vestigers uit andere gemeenten dan Eindhoven.



Bron: Bewonersenquête Veldhoven. Aan alle respondenten die begin 2012 korter dan 3 jaar op hun huidige adres wonen werd gevraagd waarom zij (of hun huishouden) hebben gekozen voor een woning in Veldhoven. Het antwoord 'geboren/lang gewoond' stond niet op de vragenlijst maar werd vaak ingevuld onder 'anders namelijk'; indien dit op de vragenlijst had gestaan zouden meer mensen dit antwoord hebben aangekruist.

In de grafiek worden de antwoorden weergegeven in % van het totaal aantal antwoorden; in de tekst in % van alle respondenten. Het laatstgenoemde percentage is hoger omdat men meer antwoorden kon geven. Aantal respondenten: n=360 (n=87 uit Eindhoven, n=100 van elders, n=173 binnenverhuizing).

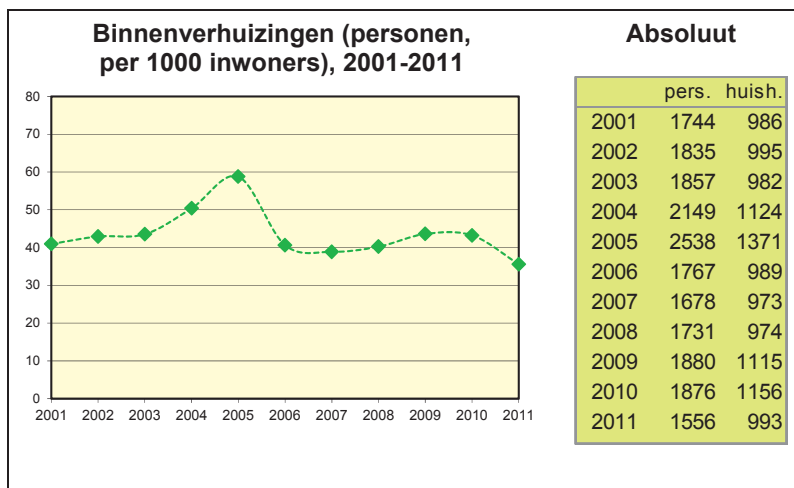
3.3 Verhuizingen binnen Veldhoven

Totaal aantal binnenverhuizingen

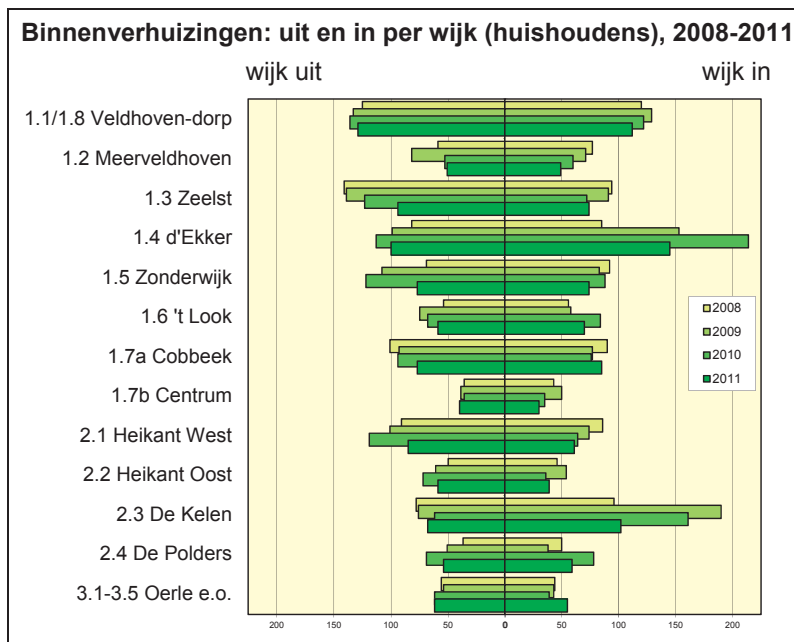
- Per jaar verhuizen de laatste jaren ongeveer 1800 personen binnen de grenzen van de gemeente Veldhoven, samen ruim 1000 huishoudens.
- In 2004 en 2005 en – in veel mindere mate – in 2009 en 2010 – was het aantal binnenverhuizingen hoger dan in de andere jaren. Uiteraard is er een verband met het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, dat in de periode 2006-2008 veel lager lag. In 2011 was het aantal binnenverhuizingen lager: 1556 personen.

Totalen per wijk

- De grafiek hiernaast toont het aantal vertrekkende en vestigende huishoudens in een wijk naar/van een andere bestemming in Veldhoven. Ook hier gaat het uitsluitend om binnenverhuizingen. In 2011 hadden vooral de buurten d'Ekker (+45) en De Kelen (+34) een vestigingsoverschot. Geen enkele buurt had in 2011 een vertrekoverschot van meer dan 25 huishoudens.



Bron: GBA.



Bron: GBA. Een huishouden is een groep mensen die binnen een maand is verhuisd naar een gezamenlijk adres en ook afkomstig van een gezamenlijk adres (ongeacht of de woning leeg stond resp. leeg komt). In de cijfers op deze pagina zijn verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen (bv. verzorgingscentra) niet meegenomen.

Van wijk naar wijk

- De tabellen op deze pagina laten zien hoeveel huishoudens er de afgelopen vier jaar zijn verhuisd van wijk naar wijk. Tussen vrijwel alle wijken vinden redelijk veel verplaatsingen plaats; daar zijn niet direct specifieke patronen in te onderkennen.
- Deze cijfers omvatten ook huishoudens die binnen hun wijk zijn verhuisd. Relatief veel huishoudens (gemiddeld 21% van alle binnenverhuizingen) verhuizen binnen de eigen wijk/buurt. Voor elk van de wijken geldt dat het aandeel vertrekkers en vestigers binnen de eigen wijk hoger is dan naar rato van het totaal aantal verhuizers vanuit en naar die wijk te verwachten was.
- Het hoogst (in verhouding tot het totaal aantal verhuizingen) is het aandeel binnenverhuizingen in de oude kerkdorpen: vooral in Veldhoven-dorp, Zeelst en Oerle.

Leesvoorbeeld:

Uit de eerste tabel is af te lezen dat 166 huishoudens zijn verhuisd binnen Veldhoven-dorp (linksboven). Direct daarnaast is te lezen dat 23 huishoudens zijn verhuisd vanuit Veldhoven-dorp naar Meerveldhoven.

Deze 23 huishoudens zijn 9% van de 257 huishoudens die binnen de gemeente *naar* Meerveldhoven zijn verhuisd (dit percentage staat in de tweede tabel). Andersom gerekend zijn deze 23 huishoudens 4% van de 523 huishoudens die zijn verhuisd *vanuit* Veldhoven-dorp (dit staat in de derde tabel).

Uit de tweede tabel blijkt dat van de vestigers in Veldhoven-dorp 34% afkomstig is uit Veldhoven-dorp. Dat is veel hoger dan in de totale gemeente (13% vanuit Veldhoven-dorp).

Binnenverhuizingen wijk naar wijk (huish.), 2008-2011

naar wijk:	1.1/1.8	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7a	1.7b	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1-3.5	totaal
van wijk:	Veldh-d	Meerv	Zeelst	d'Ekker	Zondw.	t Look	Cobb.	Centr.	Heik-W	Heik-O	Kelen	Polders	Oerle	
1.1/1.8 Veldhoven-dorp	166	23	28	86	47	25	26	15	21	12	44	16	14	523
1.2 Meerveldhoven	25	44	23	48	22	10	8	11	10	3	26	10	5	245
1.3 Zeelst	37	37	120	67	26	25	32	16	28	22	49	28	10	497
1.4 d'Ekker	40	34	24	98	31	25	25	15	24	16	39	18	5	394
1.5 Zonderwijk	42	25	7	57	74	29	32	15	23	16	36	11	9	376
1.6 t Look	24	11	10	28	29	41	29	10	27	5	22	11	9	256
1.7a Cobbeek	24	24	16	50	26	26	63	22	21	15	49	18	11	365
1.7b Centrum	15	8	9	21	11	9	21	5	14	11	24	2	1	151
2.1 Heikant-West	44	16	28	37	26	26	28	24	46	18	59	28	16	396
2.2 Heikant-Oost	20	10	9	30	9	20	14	11	19	32	49	11	8	242
2.3 De Kelen	16	9	26	36	14	8	19	7	21	8	88	17	15	284
2.4 De Polders	10	7	21	21	11	11	11	4	11	12	40	44	8	211
3.1-3.5 Oerle e.o.	20	9	10	18	11	13	20	3	20	5	24	11	70	234
Totaal	483	257	331	597	337	268	328	158	285	175	549	225	181	4174

in % van binnenverhuizingen naar deze wijk:

naar wijk:	1.1/1.8	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7a	1.7b	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1-3.5	totaal
van wijk:	Veldh-d	Meerv	Zeelst	d'Ekker	Zondw.	t Look	Cobb.	Centr.	Heik-W	Heik-O	Kelen	Polders	Oerle	
1.1/1.8 Veldhoven-dorp	34%	9%	8%	14%	14%	9%	8%	9%	7%	7%	8%	7%	8%	13%
1.2 Meerveldhoven	5%	17%	7%	8%	7%	4%	2%	7%	4%	2%	5%	4%	3%	6%
1.3 Zeelst	8%	14%	36%	11%	8%	9%	10%	10%	10%	13%	9%	12%	6%	12%
1.4 d'Ekker	8%	13%	7%	16%	9%	9%	8%	9%	8%	9%	7%	8%	3%	9%
1.5 Zonderwijk	9%	10%	2%	10%	22%	11%	10%	9%	8%	9%	7%	5%	5%	9%
1.6 t Look	5%	4%	3%	5%	9%	15%	9%	6%	9%	3%	4%	5%	5%	6%
1.7a Cobbeek	5%	9%	5%	8%	8%	10%	19%	14%	7%	9%	9%	8%	6%	9%
1.7b Centrum	3%	3%	3%	4%	3%	3%	6%	3%	5%	6%	4%	1%	1%	4%
2.1 Heikant-West	9%	6%	8%	6%	8%	10%	9%	15%	16%	10%	11%	12%	9%	9%
2.2 Heikant-Oost	4%	4%	3%	5%	3%	7%	4%	7%	7%	18%	9%	5%	4%	6%
2.3 De Kelen	3%	4%	8%	6%	4%	3%	6%	4%	7%	5%	16%	8%	8%	7%
2.4 De Polders	2%	3%	6%	4%	3%	4%	3%	3%	4%	7%	7%	20%	4%	5%
3.1-3.5 Oerle e.o.	4%	4%	3%	3%	3%	5%	6%	2%	7%	3%	4%	5%	39%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

in % van binnenverhuizingen vanuit deze wijk:

naar wijk:	1.1/1.8	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7a	1.7b	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1-3.5	totaal
van wijk:	Veldh-d	Meerv	Zeelst	d'Ekker	Zondw.	t Look	Cobb.	Centr.	Heik-W	Heik-O	Kelen	Polders	Oerle	
1.1/1.8 Veldhoven-dorp	32%	4%	5%	16%	9%	5%	5%	3%	4%	2%	8%	3%	3%	100%
1.2 Meerveldhoven	10%	18%	9%	20%	9%	4%	3%	4%	4%	1%	11%	4%	2%	100%
1.3 Zeelst	7%	7%	24%	13%	5%	5%	6%	3%	6%	4%	10%	6%	2%	100%
1.4 d'Ekker	10%	9%	6%	25%	8%	6%	6%	4%	6%	4%	10%	5%	1%	100%
1.5 Zonderwijk	11%	7%	2%	15%	20%	8%	9%	4%	6%	4%	10%	3%	2%	100%
1.6 t Look	9%	4%	4%	11%	11%	16%	11%	4%	11%	2%	9%	4%	4%	100%
1.7a Cobbeek	7%	7%	4%	14%	7%	7%	17%	6%	6%	4%	13%	5%	3%	100%
1.7b Centrum	10%	5%	6%	14%	7%	6%	14%	3%	9%	7%	16%	1%	1%	100%
2.1 Heikant-West	11%	4%	7%	9%	7%	7%	7%	6%	12%	5%	15%	7%	4%	100%
2.2 Heikant-Oost	8%	4%	4%	12%	4%	8%	6%	5%	8%	13%	20%	5%	3%	100%
2.3 De Kelen	6%	3%	9%	13%	5%	3%	7%	2%	7%	3%	31%	6%	5%	100%
2.4 De Polders	5%	3%	10%	10%	5%	5%	5%	2%	5%	6%	19%	21%	4%	100%
3.1-3.5 Oerle e.o.	9%	4%	4%	8%	5%	6%	9%	1%	9%	2%	10%	5%	30%	100%
Totaal	12%	6%	8%	14%	8%	6%	8%	4%	7%	4%	13%	5%	4%	100%

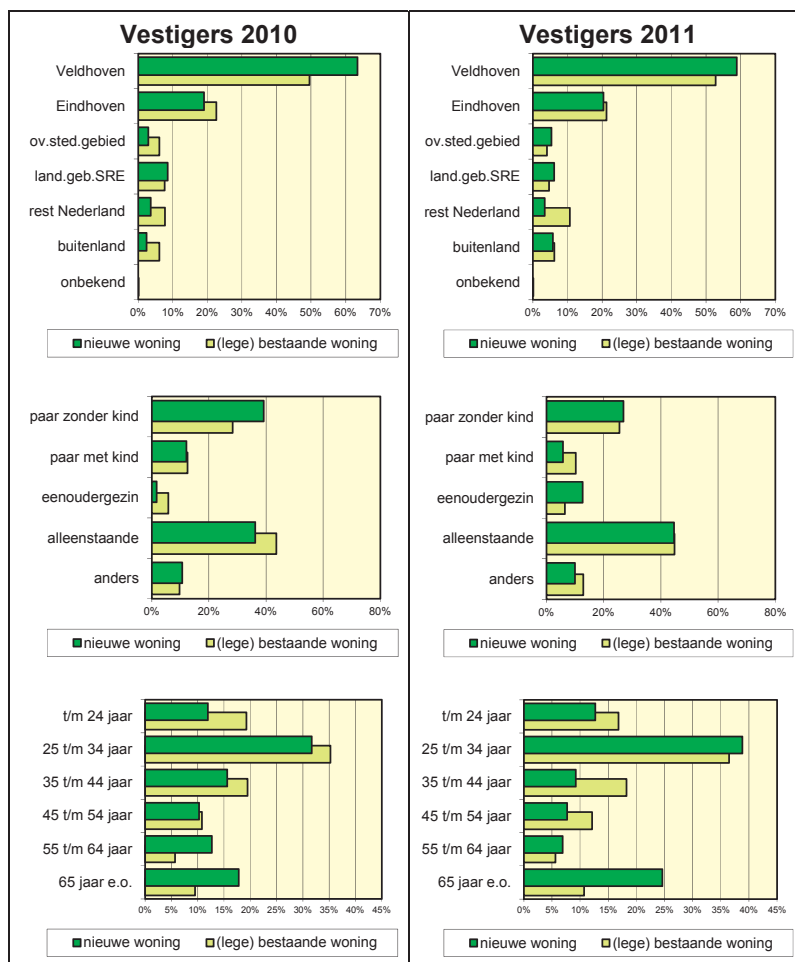
Bron: GBA.

Een huishouden is een groep mensen die binnen een maand is verhuisd naar én van eenzelfde adres (ongeacht of de woning leeg stond resp. leeg komt).

In de cijfers op deze pagina zijn verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen (bv. verzorgingscentra) niet meegenomen.

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 d'Ekker (300) en De Kelen (99).
- Van de huishoudens die zich in 2011 in een nieuwe woning hebben gevestigd, woonde 59% eerder elders in Veldhoven. Dat is iets hoger dan onder huishoudens die verhuizen naar een bestaande woning (53%). Het aandeel vestigers uit Eindhoven was in 2011 vrijwel gelijk: 20% in nieuwe en 21% in bestaande woningen.
- Onder bewoners van nieuwe woningen bevond zich in 2011 een relatief groot aandeel eenoudergezinnen. In 2010 waren dat er juist erg weinig.
- Een relatief groot deel van de vestigers in 2010 en 2011 is ouder dan 65 jaar.
- De aard van de nieuwbouw drukt uiteraard een groot stempel op deze cijfers. Het hoge aandeel 65plussers wordt dan ook mede verklaard door de recente oplevering van veel voor senioren geschikte nieuwbouwwoningen.



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 eenzelfde 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'. Aantal vestigers 2010: in nieuwe woning: n=403; in bestaande woning: n=862. Vestigers 2011: in nieuwe woning: n=260; in bestaande woning: n=784.

HOOFDSTUK 4

Woningvoorraad

Paragraaf	Hoofdconclusies
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad	Op 1 januari 2012 stonden er in Veldhoven 18.896 woningen: 11% meer dan in 2003. Tot 1 januari 2009 steeg het aantal woningen net zo sterk als gemiddeld in het stedelijk gebied en Nederland, maar tijdens het kalenderjaar 2009 was de toename veel groter.
4.2 Eigendomsverhouding	Huurwoningen maken in Veldhoven 33% uit van de totale woningvoorraad: minder dan in Eindhoven en het hele stedelijk gebied. In Centrum en Zonderwijk maken corporatiewoningen een groter deel van de woningvoorraad uit dan in de totale gemeente.
4.3 Kernvoorraad	De kernvoorraad (goedkope en middeldure huurwoningen) omvat in Veldhoven ongeveer 4.540 woningen: 24% van het totaal. Ze staan vooral in Centrum, Zonderwijk, d'Ekker en Meerveldhoven.
4.4 Sociale sector	De sociale sector (goedkope en middeldure huurwoningen plus goedkope koopwoningen) bestaat in Veldhoven uit 5.750 woningen (30%).
4.5 Bouwwijze	Naar bouwwijze heeft Veldhoven wat meer halfvrijstaande en minder etagewoningen dan de hele regio. In vergelijking met Eindhoven en het stedelijk gebied kent Veldhoven vooral veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen.
4.6 Prijzen woningen	De meeste woningen in Veldhoven behoren tot het middeldure segment (21% middeldure huur; 37% middeldure koop). In 2011 lag de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen 5% hoger dan in 2010. De twee jaar daarvoor waren de prijzen met 6% per jaar gedaald.

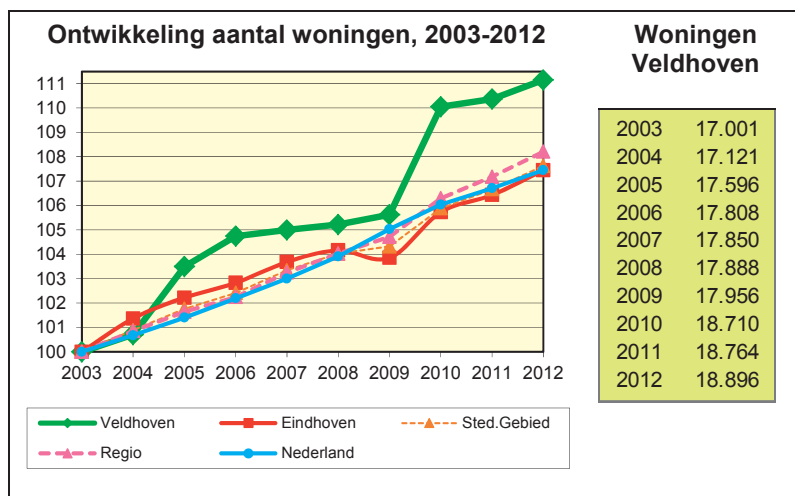
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Ontwikkeling aantal woningen

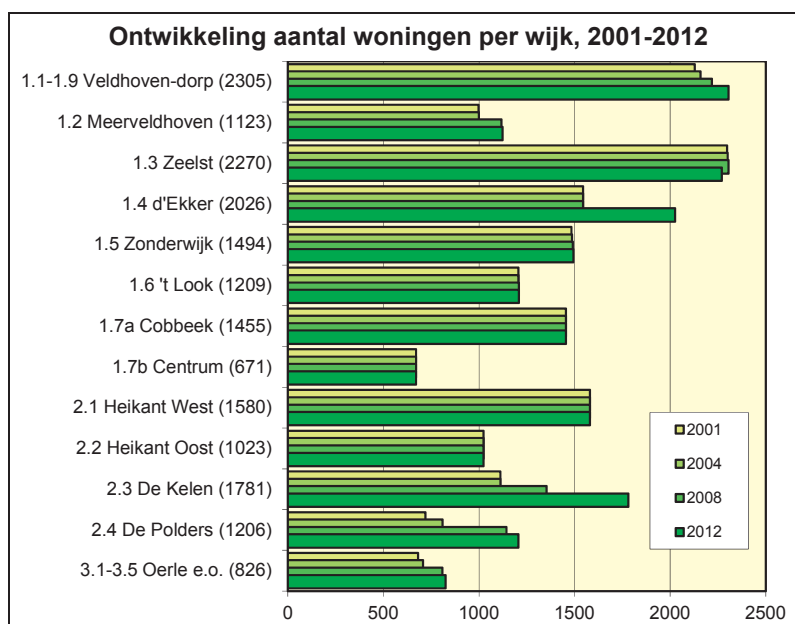
- Op 1 januari 2012 stonden er in Veldhoven 18.896 woningen. Dat is 11% meer dan in 2003. Tot en met 2008 was de toename sinds 2001 in Veldhoven ongeveer net zo groot als in het hele stedelijk gebied en in Nederland, maar in 2009 was de toename veel groter.
- Van de totale toename in Veldhoven in de periode 2002-2011 (1895 woningen) werden er 754 (40%) gerealiseerd in 2009. In 2010 en 2011 samen kwamen er nog 186 woningen bij.
- Het aantal woningen groeit sneller (+11%) dan het aantal inwoners (+2,5%, zie blz.6) als gevolg van o.a. de huishoudensverdunding.

Ontwikkeling per wijk

- De grafiek toont de groei van het aantal woningen per wijk in de periode van 1 januari 2001 tot 1 januari 2012. Het grootst was de groei in De Polders en De Kelen waar ongeveer 40% van de huidige woningen na 2000 werd gebouwd. Ook in d'Ekker (24% van huidige woningvoorraad), Oerle e.o. (18%), Meerveldhoven (11%) en Veldhoven-dorp (8%) werd na 2000 nog substantieel gebouwd.
- Gedurende 2011 kwamen er vooral woningen bij in d'Ekker (4% van huidige aantal) en De Kelen (ook 4%).



Bron: CBS. In de grafiek wordt het aantal woningen per jaar geïndexeerd op het aantal woningen in 2003 (index=100). De cijfers zijn per 1 januari.

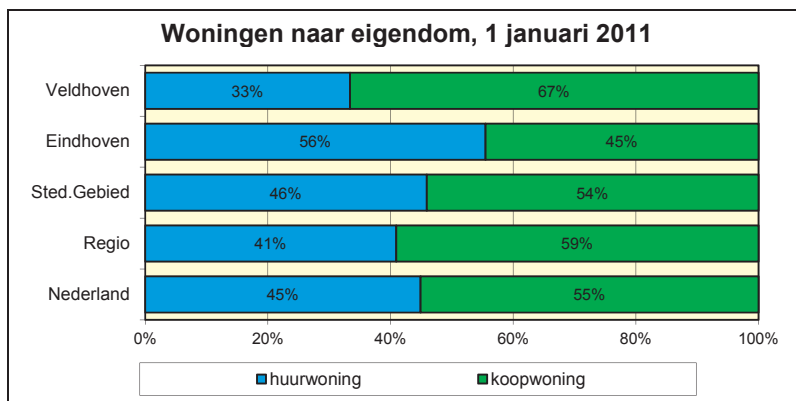


Bron: WOZ-registratie. De aantallen komen niet exact overeen met CBS-cijfers. Naast elke wijknaam staat het aantal woningen op 1 januari 2012.

4.2 Eigendomsverhouding

Eigendomsverhouding

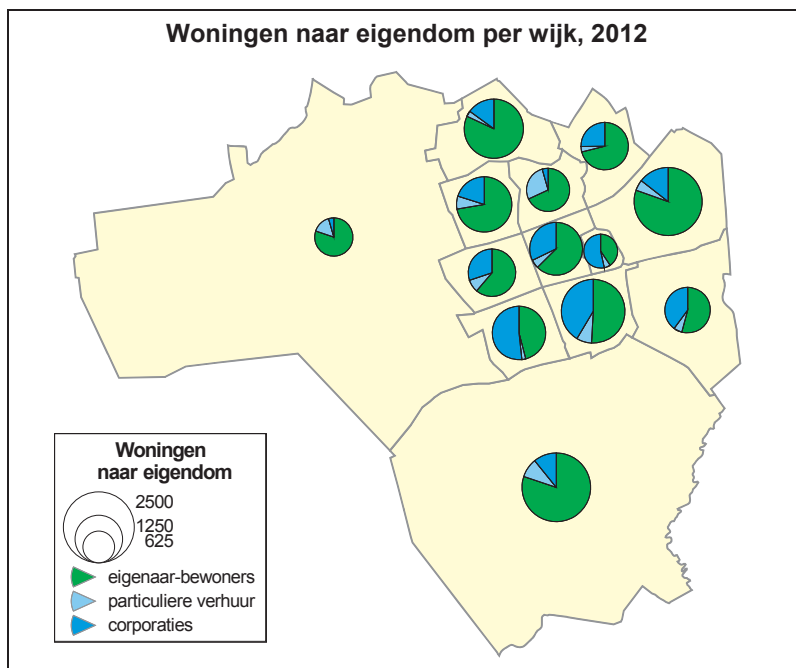
- Huurwoningen maken in Veldhoven ongeveer 33% uit van de totale woningvoorraad. Dat is lager dan in Eindhoven (56%) en het totale stedelijk gebied (46%). Het is ook lager dan het aandeel in de hele regio (41%) of in geheel Nederland (45%).



Bron: CBS op basis van koppeling woningregister met WOZ registratie. Koopwoningen zijn woningen waarvan de eigenaar ook de gebruiker (bewoner) is.

Eigendomsverhouding per wijk

- Een kwart van de woningen in Veldhoven (25%) kan worden gerekend tot corporatiewoningen. In sommige wijken/buurtten ligt dat aandeel duidelijk hoger:
 - Centrum (53%)
 - Zonderwijk (52%)
 - d'Ekker (41%)
 - Meerveldhoven (40%)
- Andere huurwoningen worden verhuurd door andere organisaties of particulieren. In Veldhoven betreft het in totaal 8%, maar in Heikant Oost 27%.
- Twee van de drie woningen (67%) worden bewoond door de eigenaar. In de wijken Oerle e.o., De Kelen, Veldhoven-dorp en Zeelst is dat ongeveer 80%.

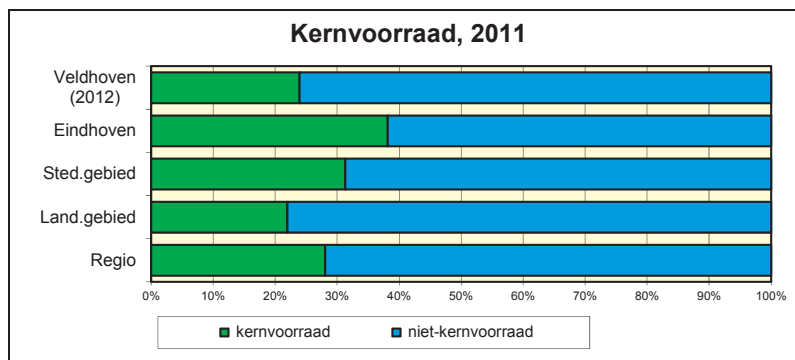


Bron: WOZ-registratie. Corporatiewoningen zijn woningen van Aert Swaens, Woonbedrijf, Vitalis, De Kempen en WoonInc. Eigen woningen zijn woningen waarvan de eigenaar op hetzelfde adres woont als de gebruiker. Alle andere woningen worden (bij de WOZ-cijfers) gerekend tot particuliere verhuur.

4.3 Kernvoorraad

Kernvoorraad

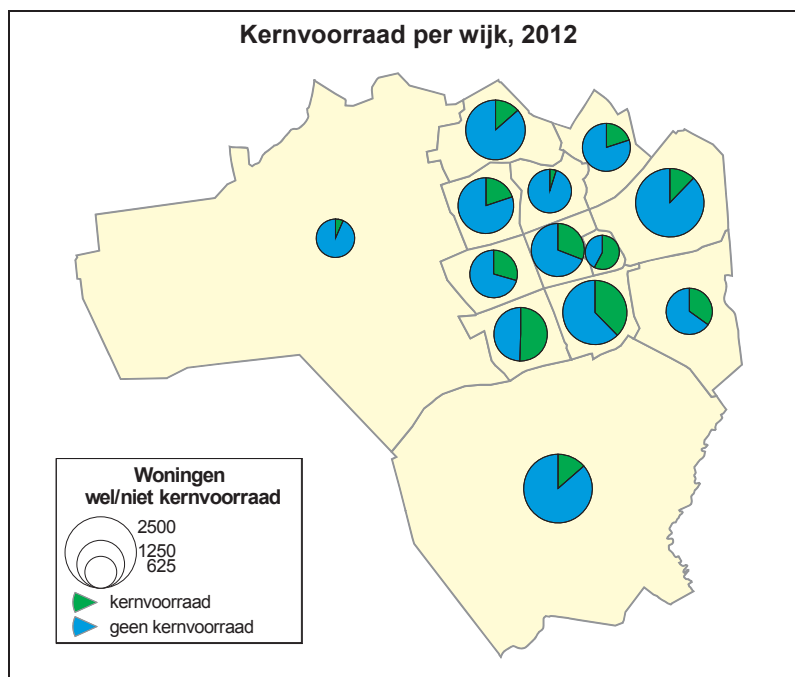
- De kernvoorraad bestaat uit goedkope en middeldure huurwoningen. In 2012 bestond de kernvoorraad uit woningen met een huur tot € 562. In Veldhoven omvat de kernvoorraad ongeveer 4.540 woningen: 24% van het totaal aantal woningen.
- Vanuit het Woonbehoeftenonderzoek zijn ook cijfers voor de regio bekend. Het aandeel woningen in Veldhoven in de kernvoorraad is lager dan in Eindhoven (38%) en het hele stedelijk gebied (31%).



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011, WOZ en corporaties. De cijfers voor Veldhoven zijn berekend op basis van lokale bronnen (zie definitie onder de kaart hieronder) per 1 jan.2012. De cijfers voor andere gemeenten zijn geschat op basis van het Woonbehoeftenonderzoek SRE. Aantal respondenten: n=18.613 voor de regio. Door de verschillende definities is de vergelijking alleen indicatief.

Kernvoorraad per wijk

- Het aandeel woningen dat tot de kernvoorraad behoort varieert per wijk. Het hoogst is dat aandeel in:
 - Centrum (58%)
 - Zonderwijk (51%)
 - d'Ekker (38%)
 - Meerveldhoven (35%)
- In de andere wijken is het aandeel van de kernvoorraad 5 tot 31% van het totaal aantal woningen.
- In absolute cijfers staat het grootste aantal woningen uit de kernvoorraad in d'Ekker (762) en in Zonderwijk (747). In de andere wijken ligt dat aantal tussen de 50 en 448.



Bron: WOZ en corporaties. De omvang van de kernvoorraad is geschat op basis van de subsidiabele huurprijzen van corporatiewoningen en WOZ-waarden (waardeprijzen 2011) van particuliere verhuur. Een corporatiewoning behoort tot de kernvoorraad bij een subsidiabele huur op 1 januari 2012 van maximaal € 562,-; een particuliere huurwoning in dit geval bij een WOZ-waarde tot € 194.000.

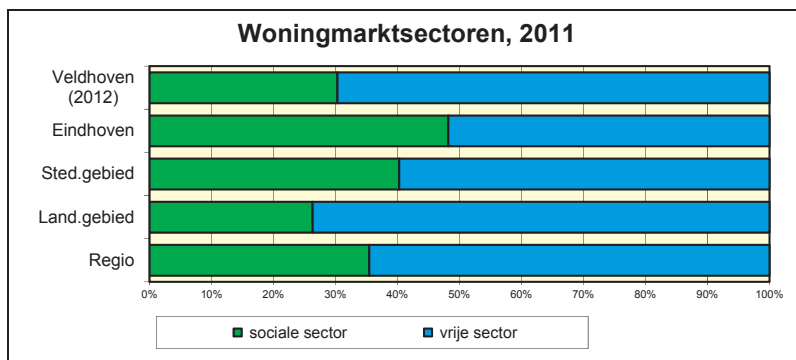
4.4 Sociale sector

Sociale sector

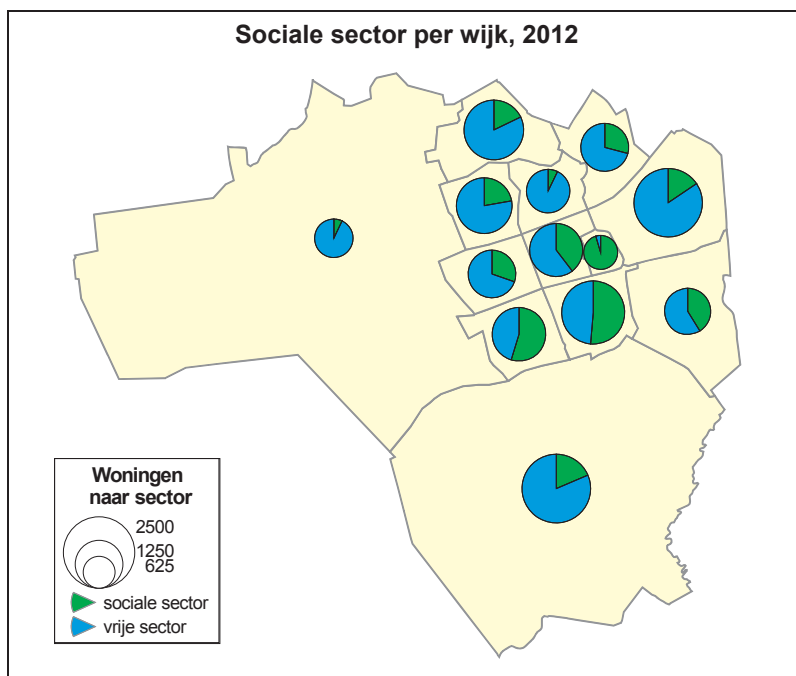
- De sociale sector omvat de kernvoorraad (goedkope en middeldure huurwoningen) plus goedkope koopwoningen (tot 194.000 euro in 2011). In Veldhoven kunnen ongeveer 5.750 woningen worden gerekend tot de sociale sector: 30%.
- Dat aandeel is hoger dan in het landelijk gebied, maar lager dan in Eindhoven (48%) en het hele stedelijk gebied (40%).

Sociale sector per wijk

- Ook het aandeel sociale sector woningen kan per wijk worden weergegeven. Het grootst is het aandeel in de wijken/buurtten:
 - Centrum (95%)
 - Zonderwijk (55%)
 - d'Ekker (51%)
 - Meerveldhoven (41%)
 - Cobbeek (40%)
- In de andere wijken omvat de sociale sector 7 tot 30% van het totaal aantal woningen.



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011, WOZ en corporaties. Cijfers voor Veldhoven zijn berekend op basis van lokale bronnen (zie definitie onder de kaart). De cijfers voor andere gemeenten zijn geschat op basis van het Woningmarktonderzoek. Sociale sector bestaat uit kernvoorraad plus koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 194.000. Aantal respondenten: n=18.613 voor de regio. Door de verschillende definities is de vergelijking alleen indicatief.

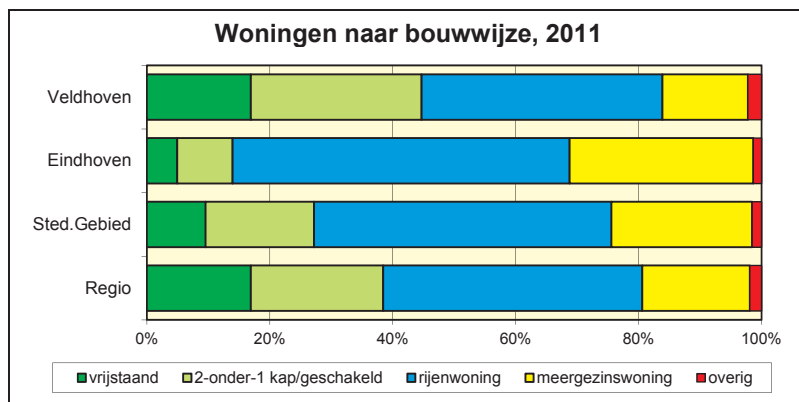


Bron: WOZ en corporaties. De omvang van de sociale sector is geschat op basis van de subsidiabele huurprijzen van corporatiewoningen (tot € 562) en WOZ-waarden van koopwoningen en particuliere verhuur (tot € 194.000).

4.5 Bouwwijze

Bouwwijze

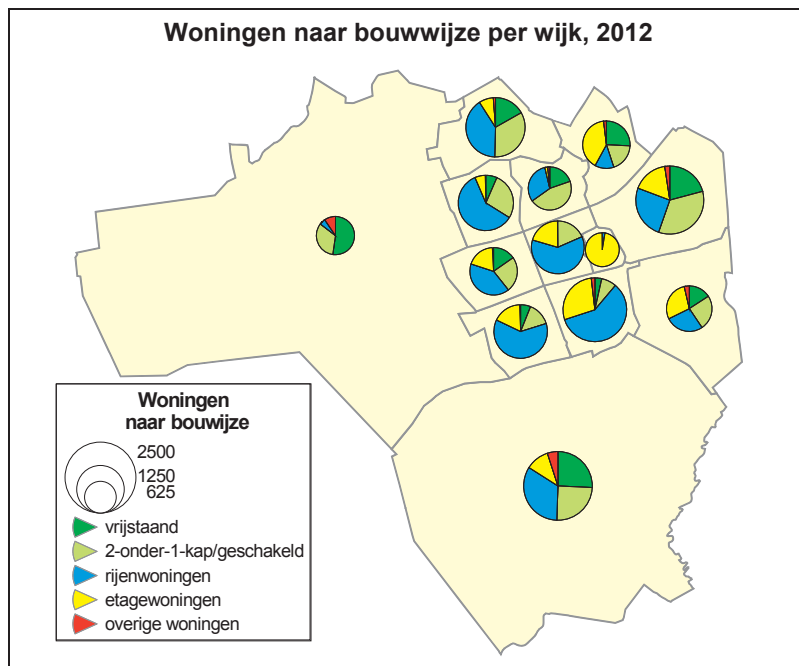
- De verdeling van de woningvoorraad in Veldhoven naar bouwwijze lijkt veel op die van de hele regio, maar er zijn wat meer twee-onder-1-kap of geschakelde woningen en minder etagewoningen. In vergelijking met het hele stedelijk gebied en vooral met Eindhoven kent Veldhoven veel (half)vrijstaande woningen.



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. De cijfers zijn geschat op basis van deze grootschalige bewonersenquête en nadrukkelijk indicatief. Aantal respondenten: n=731 voor Veldhoven; n=18.613 voor de regio.

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 46% en in De Kelen, Oerle e.o. en Zeelst ongeveer een derde deel.
- Vier van de 10 woningen zijn rijenwoningen (39%). In Zonderwijk, d'Ekker, Cobbeek en Heikant West is dat ongeveer 60%.
- Etagewoningen omvatten 20% van het totaal, maar meer in Centrum (97%), De Polders (40%), Meerveldhoven (29%) en d'Ekker (28%).



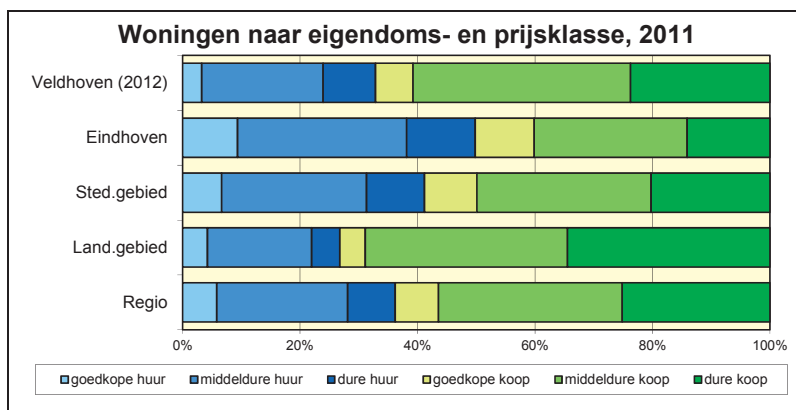
Bron: WOZ-registratie. Etagewoningen zijn flats, appartementen, maisonnettes en beneden-bovenwoningen. Overige woningen zijn seniorenwoningen (voor zover als zodanig benoemd), woonwerkpanden, bedrijven met woning, boerderijen met agrarische bestemming en woonwagens.

4.6 Prijzen woningen

Woningen naar prijsklasse

- Zoals we eerder zagen behoort ongeveer tweederde van de woningvoorraad in Veldhoven tot de koopsector. Ruim de helft van de woningen (totaal 58%) behoort tot het middeldure segment. Veldhoven kent weinig goedkope huurwoningen. De verdeling voor Veldhoven is als volgt:

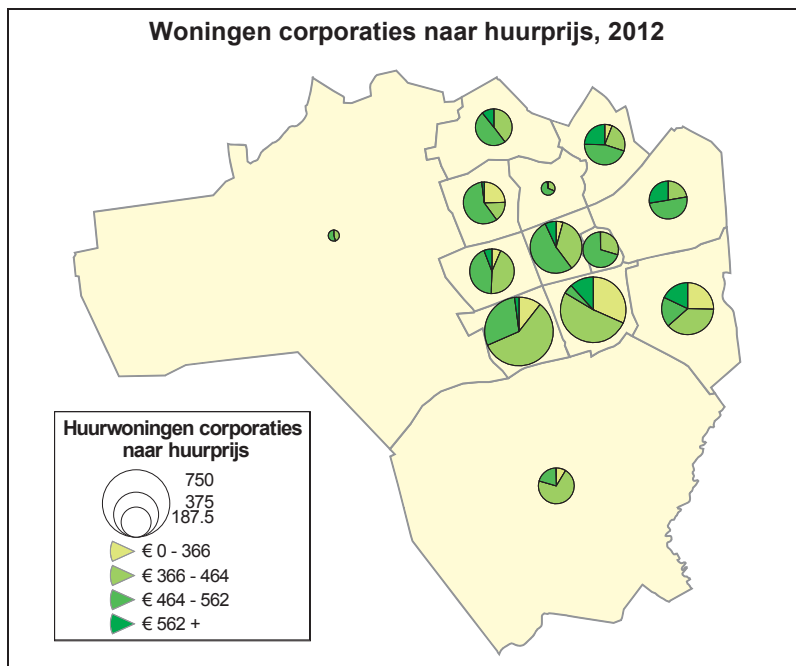
- goedkope huur: 3%
- middeldure huur: 21%
- dure huur: 9%
- goedkope koop: 6%
- middeldure koop: 37%
- dure koop: 24%



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011, WOZ en corporaties. De klassengrenzen van huurwoningen waren dat jaar 362 en 555 euro, van koopwoningen 194.000 en 330.000 euro (zie bijlage 2). Aantal respondenten: n=731 voor Veldhoven; n=18.613 voor de regio. De cijfers voor Veldhoven zijn berekend op basis van lokale bronnen per 1 jan.2012. Door de verschillende definities is de vergelijking alleen indicatief.

Huurwoningen naar huur

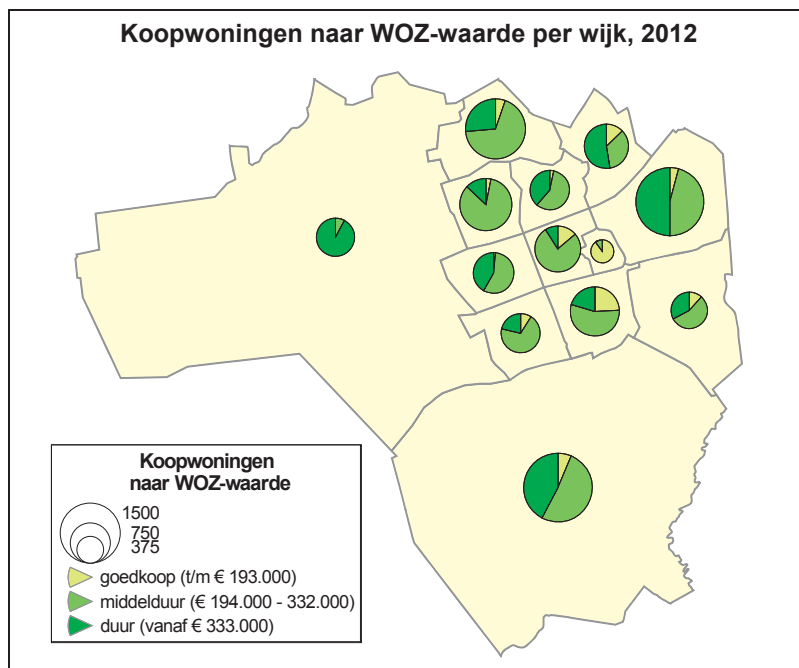
- De kaart toont de woningen van de twee grootste corporaties (die in Veldhoven actief zijn) naar huurklasse in januari 2012. Goedkope huurwoningen (tot € 367) maken 13% van alle huurwoningen uit. Ze staan vooral in:
 - d'Ekker (32%)
 - Meerveldhoven (25%)
 - Heikant West (25%)
- Dure huurwoningen (vanaf € 562) vormen 9% van het totaal. Dure huurwoningen staan vooral in:
 - Zeelst (28%)
 - De Polders (25%)
 - Meerveldhoven (18%)
 - d'Ekker (12%)
 - De Kelen (11%)



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

Koopwoningen naar waarde

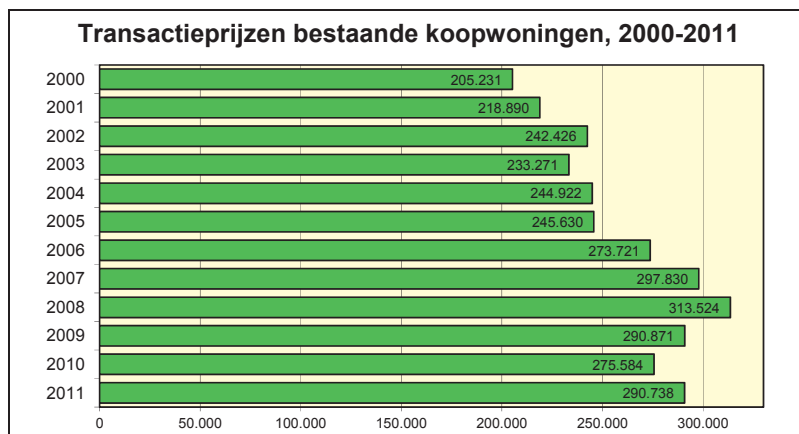
- In de kaart worden de koopwoningen weergegeven naar WOZ-waarde. Ongeveer 10% van de koopwoningen kan worden gerekend tot goedkope koop. Relatief veel goedkope koopwoningen staan in Centrum (90% van de koopwoningen in de wijk, in totaal 246 woningen) en d'Ekker (24%, 250 woningen).
- Ruim de helft van de koopwoningen is middelduur (55%). Dit aandeel is het hoogst in Heikant West (84%), Cobbeek (77%), Zonderwijk (70%) en De Kelen (68%).
- De laatste 35% van de koopwoningen wordt gerekend tot dure koop. In Oerle e.o. is dat 92% en in De Polders en Zeelst ongeveer de helft.



Bron: WOZ-registratie. Weergegeven zijn koopwoningen (eigenaar woont op hetzelfde adres als gebruiker) op 1 januari 2012. De WOZ-waarde is berekend op prijspeil 2011.

Transactiepreizen koopmarkt

- In 2011 vonden in Veldhoven 309 overdrachten plaats van bestaande woningen: 16% minder dan in 2010. De gemiddelde verkoopprijs, die in 2009 en 2010 met gemiddeld 6% per jaar was gedaald, is weer 5% gestegen van € 275.584 naar € 290.738.



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

HOOFDSTUK 5

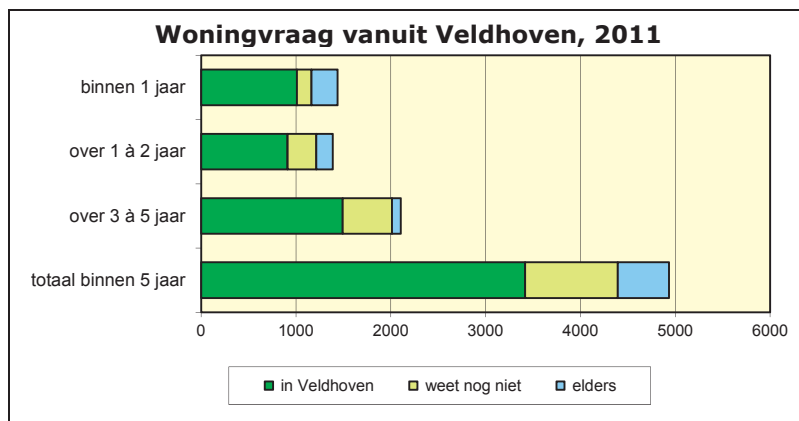
Vraag en aanbod

Paragraaf	Hoofdconclusies
5.1 Totale woningvraag	In 2011 wilden 5000 huishoudens uit Veldhoven binnen 5 jaar verhuizen naar een zelfstandige woning: ongeveer 1000 per jaar. In 2011 reageerden 1127 mensen uit Veldhoven op een aangeboden huurwoning van Aert Swaens of Woonbedrijf in Veldhoven: minder dan in 2009 en 2010. Het aantal mutaties van bestaande huurwoningen was in 2011 ook iets lager dan in 2010. Het aantal verkochte (bestaande) koopwoningen ligt de laatste drie jaar veel lager dan de jaren voor 2009.
5.2 Kenmerken gewenste woning	Van de mensen die in 2011 wilden verhuizen wilde ruim 60% naar een eengezinswoning. Verder had bijna 60% een voorkeur voor een koopwoning. Onder starters verhuisde 40% het liefst naar een koopwoning; van 55-plussers 35%. De helft van de ouderen die willen verhuizen wenst een meergezinswoning.
5.3 Woningaanbod	Over de jaren 2006-2008 kwamen per jaar ongeveer 1050 woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners. In 2009 waren dat er door de nieuwbouw ruim 1700. In 2010 en 2011 kwamen weer ongeveer 1050 woningen per jaar beschikbaar, door nieuwbouw (132 woningen in 2011), vertrek naar elders (358), doorstroming (267), niet langer zelfstandig wonen (162) of door overlijden (97).

5.1 Totale woningvraag

Woningvraag vanuit Veldhoven

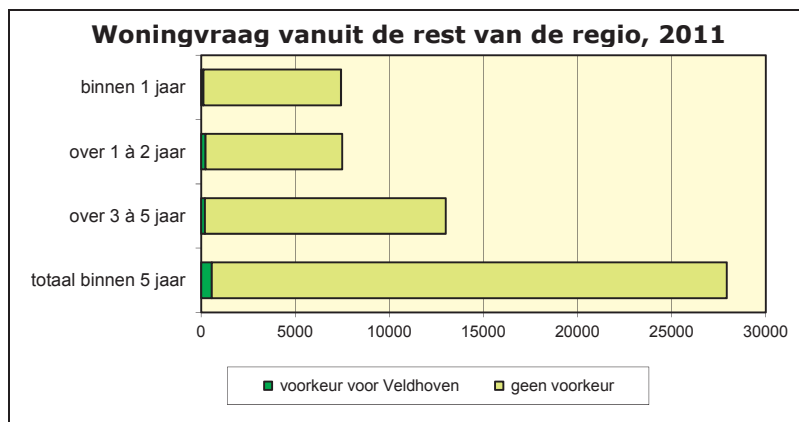
- In het kader van het Regionaal Woonbehoeftenonderzoek SRE is in 2011 de totale woningvraag voor de komende vijf jaar berekend. Van de bewoners van Veldhoven willen bijna 5.000 huishoudens binnen 5 jaar verhuizen naar een zelfstandige woning: 2.800 binnen 2 jaar en 2.100 tussen 2 en 5 jaar. De totale woningvraag van de eigen bevolking bedroeg dus ongeveer 1000 woningen per jaar. Daarvan zoekt 69% een woning binnen de eigen gemeente, 11% elders en 20% heeft geen voorkeur.



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. Aantal respondenten: n=731, waarvan 140 willen verhuizen. In de bovenste drie staven wordt het aantal respondenten dat wil verhuizen nog verder onderverdeeld (respectievelijk n=39; n=40; n=61), zodat deze drie rijen extra voorzichtig moeten worden geïnterpreteerd.

Woningvraag uit de rest van de regio

- Het Woonbehoeftenonderzoek 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 wilden ongeveer 550 huishoudens bij voorkeur naar Veldhoven verhuizen (binnen 5 jaar).
- Daarnaast zouden 27.400 huishoudens in de regio binnen 5 jaar willen verhuizen, zonder dat zij (al) een voorkeur hadden voor een specifieke gemeente. Het valt te verwachten dat een klein deel van deze groep uiteindelijk in Veldhoven terecht zal komen.



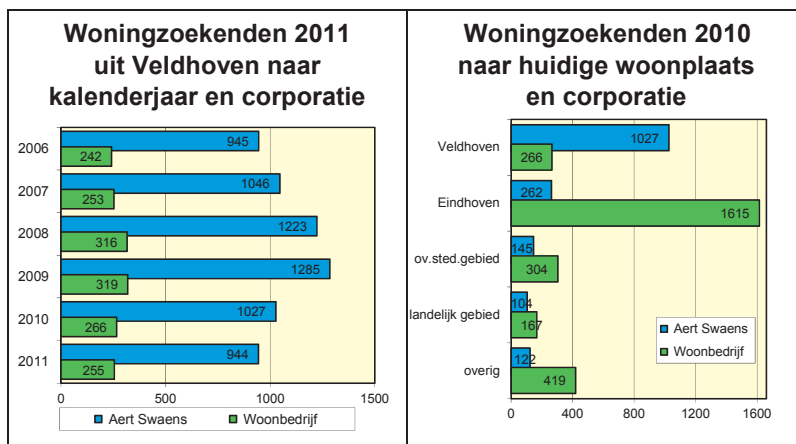
Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. Weergegeven is uitsluitend het aantal huishoudens uit de regio dat binnen 5 jaar wil verhuizen en een expliciete voorkeur heeft genoemd voor Veldhoven of geen voorkeur had. Niet weergegeven zijn mensen met een voorkeur voor hun eigen gemeente of een expliciete voorkeur voor een andere gemeente in of buiten de regio. Aantal respondenten: n=18.613, waarvan 4.226 willen verhuizen (n=25 specifiek naar Veldhoven).

Woningzoekenden corporaties

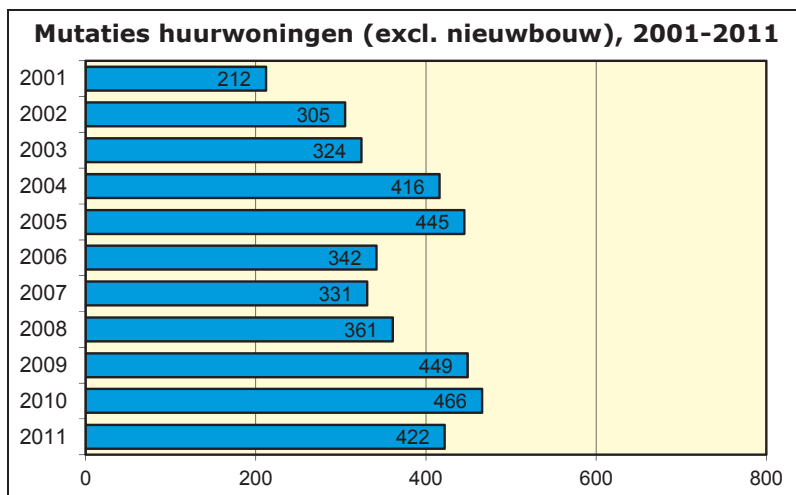
- Het aantal huishoudens uit Veldhoven dat in de loop van een jaar reageerde op een woning van Aert Swaens daalde recent van 1385 in 2009 naar 944 in 2011. Ook op woningen van Woonbedrijf reageerden minder huishoudens uit Veldhoven: 319 in 2009 en 255 in 2011.
- De meeste woningzoekenden zoeken bij één corporatie; 72 (in 2011) bij beiden tegelijk. In totaal 1127 huishoudens uit Veldhoven reageerden op een woning.
- De rechtergrafiek toont alle woningzoekenden, ook vanuit andere gemeenten (4431 in 2010). Van de actief reagerenden bij Aert Swaens in 2010 woonde 62% al in Veldhoven, 16% in Eindhoven en 15% in de rest van de regio. Bij Woonbedrijf kwam slechts 10% uit Veldhoven, 58% uit Eindhoven en 17% uit de regio.

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. In de jaren 2006-2008 wisselden rond de 350 woningen per jaar van huurder. De laatste drie jaren zijn er weer meer mutaties: 449 in 2009 en 466 in 2010. In 2011 was het aantal mutaties weer iets lager: 422.



Bron: Aert Swaens en Woonbedrijf. Weergegeven is het aantal huishoudens dat in de loop van een kalenderjaar minimaal een keer reageerde op een aangeboden woning van Aert Swaens of Woonbedrijf in de gemeente Veldhoven. De linkergrafiek toont (anders dan in voorgaande edities van deze monitor) alleen huishoudens die nu al in Veldhoven wonen. Om te kunnen inschatten hoeveel mensen bij beide corporaties op een woning reageerden (in de tekst hiernaast) wordt gekeken of personen van hetzelfde adres afkomstig zijn en dezelfde geboortedatum hebben.

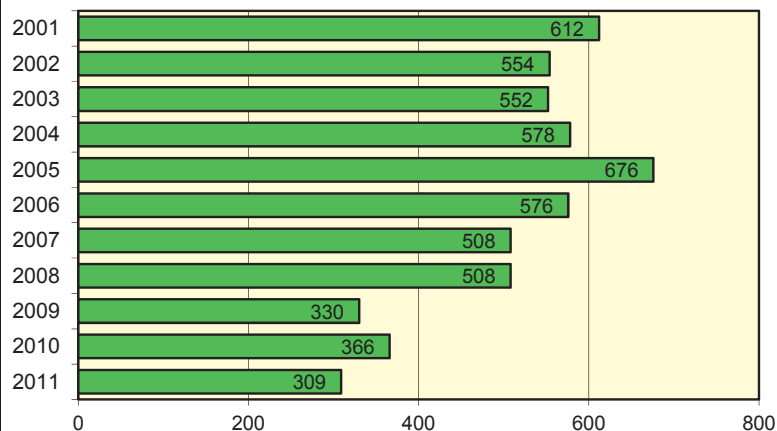


Bron: Aert Swaens, Woonbedrijf, Vitalis, De Kempen, WoonInc. Betreft alleen bestaande huurwoningen, geen nieuwbouw.

Mutaties koopwoningen

- Gedurende de jaren 2001-2008 verwisselden ongeveer 500 tot 600 bestaande koopwoningen per jaar van eigenaar. In 2005 waren dat er meer: 676.
- De laatste drie jaar is het aantal mutaties van bestaande woningen veel lager: rond de 330. In 2011 werden 309 woningen verkocht.
- Ook elders in de regio en in Nederland worden sinds 2009 minder woningen verkocht.

Verkochte woningen (exclusief nieuwbouw), 2001-2011

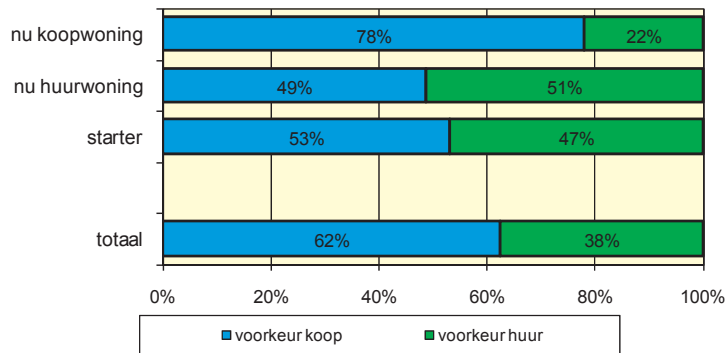


Bron: Kadaster/Gemeente. Betreft alleen bestaande koopwoningen, geen nieuwbouw.

Van huur naar koop

- Uit het Woonbehoeftenonderzoek blijkt dat van de bewoners van een huurwoning die willen verhuizen ongeveer de helft een voorkeur had voor een koopwoning; de rest wilde blijven huren. Van de bewoners van een koopwoning die wilden verhuizen zoekt 23% een huurwoning, de rest wilde opnieuw kopen. Die cijfers zijn vrijwel gelijk aan de cijfers uit 2007 (de vorige enquête). Van de starters wil 40% graag een koopwoning; in 2007 was dat nog 53%.

Woningvraag: voorkeur voor eigendom, 2011



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. Deze grafiek betreft huishoudens in Veldhoven die binnen 5 jaar willen verhuizen.

Aantal respondenten: n = 213 (totaal).

De vraag of men belangstelling heeft de huidige woning te kopen (onderste blok in de tekst) is beantwoord door 146 huurders van Aert Swaens en Woonbedrijf in Veldhoven.

5.2 Kenmerken gewenste woning

Kenmerken gewenste woning

Op basis van het Woningmarkt-onderzoek 2011 is meer bekend over de wensen van bewoners ten aanzien van hun nieuwe woning. De tabel toont de woonwensen van mensen die in Veldhoven wonen en willen verhuizen, ongeacht de gewenste bestemming.

- Ruim zes van de tien mensen die willen verhuizen willen graag naar een eengezinswoning, maar doorstromers wilden dat vaker.
- Van de verhuisgeneigden wil bijna 60% graag een koopwoning. Van de starters is dat ongeveer 40%.
- De meeste mensen die willen verhuizen zoeken een huur- of koopwoning in de middelste prijsklasse (totaal 59%). De belangstelling voor dure koopwoningen (16%) is half zo groot als het aandeel dure koopwoningen in de totale woningvoorraad (30%).

Woonwensen ouderen (55+)

- Van de ouderen (vanaf 55 jaar) die willen verhuizen wil 49% naar een meergezinswoning (in 2007 nog 73%) en 64% naar een huurwoning. Ruim de helft heeft een voorkeur voor het middeldure segment.
- Ongeveer 81% zoekt een woning in Veldhoven.

Kenmerken gewenste woning, 2011

Kenmerk	starters (33%)		doorstromers (67%)		totaal (100%)		waarvan 55+ (20%)	
	abs.	in%	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
alleenstaand	900	49%	640	21%	1540	31%	x	x
samenwon.zonder kind	450	24%	1050	34%	1500	30%	420	42%
samenwon.met kind	x	x	1070	35%	1320	27%	x	x
eenouderhuishouden	x	x	x	x	570	12%	x	x
eengezins	970	53%	2110	68%	3090	63%	500	50%
meergezins	870	47%	980	32%	1850	38%	490	49%
huurwoning	1110	60%	980	32%	2090	42%	640	64%
koopwoning	730	40%	2110	68%	2850	58%	350	35%
goedkope huur (<= € 362)	x	x	x	x	x	x	x	x
middeldure huur (€ 362-555)	670	36%	470	15%	1140	23%	260	26%
dure huur (>= € 555)	x	x	470	15%	760	15%	340	34%
goedkope koop (<= € 194.000)	x	x	x	x	x	x	x	x
middeldure koop	x	x	1250	40%	1770	36%	260	26%
dure koop (>= € 333.000)	x	x	770	25%	810	16%	x	x
tot 3 kamers	850	46%	880	28%	1760	36%	740	74%
4-5 kamers	840	46%	1660	54%	2710	55%	330	33%
6 kamers en meer	x	x	390	13%	570	12%	x	x
in Veldhoven	1400	76%	2010	65%	3420	69%	810	81%
andere gemeente in regio	x	x	800	26%	1080	22%	x	x
overig Nederland/buitenland	x	x	x	x	x	x	x	x
geen voorkeur	x	x	x	x	x	x	x	x
Totaal	1.840	100%	3.090	100%	4.930	100%	1.000	100%

Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011. Weergegeven zijn huishoudens in Veldhoven die binnen 5 jaar willen verhuizen, ongeacht gewenste bestemming.

Let op: het aantal respondenten dat wil verhuizen is laag; de cijfers moeten daarom zeer voorzichtig worden geïnterpreteerd. Totaal ongewogen (n=140); starters (n=36); doorstromers (n=104). In de tabel zijn de aantallen opgehoogd naar het totaal aantal huishoudens (afgerond op tientallen).

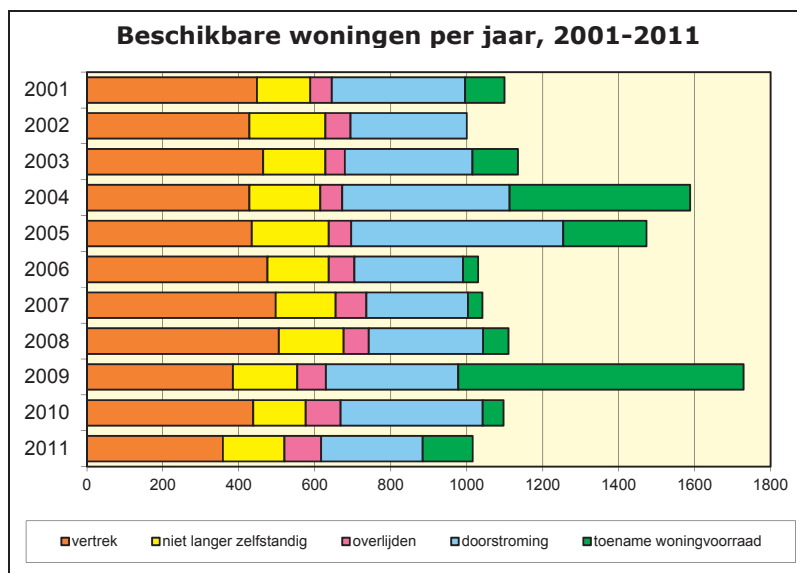
5.3 Woningaanbod

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 (2011: 358 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.: 162 woningen)
- overlijden van de enige bewoner in de woning (97 woningen)
- doorstroming van alle bewoners naar een andere, op dat moment leegstaande, bestaande woning (267 woningen)
- toename woningvoorraad (nieuwbouw min sloop) (132 woningen).

De grafiek laat zien dat de doorstroming binnen Veldhoven groter was in jaren met meer nieuwbouw (2004 en 2005). Het aantal woningen dat beschikbaar kwam voor nieuwe bewoners nam dus sterker toe dan alleen met de nieuwbouwwoningen. In 2009 werd ook veel nieuwbouw opgeleverd. Het aantal doorstromers in 2009 en 2010 was wel groter dan de drie jaren daarvoor, maar niet zo groot als in 2004 en 2005. In 2011 is het aantal doorstromers weer gedaald. Wel zijn er in 2009, 2010 en 2011 minder mensen uit de gemeente vertrokken dan in de meeste jaren tussen 2001 en 2008.



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

Paragraaf	Hoofdconclusies
6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied	De netto taakstelling voor Veldhoven zoals afgesproken in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 bedraagt tot en met 2014 1360 woningen, waarvan 28% in de sociale sector. In de plancapaciteit zoals berekend per 1 januari 2011 was gerekend op 1658 woningen, maar in mei 2012 is de plancapaciteit naar beneden bijgesteld naar 430 woningen tot en met 2014. In 2010 en 2011 zijn 187 woningen toegevoegd, waarvan de helft (94 woningen) in de sociale sector.
6.2 Realisatie en restcapaciteit	De plancapaciteit voor 2012-2014 bedraagt 243 woningen, vooral in Oerle/Zilverackers en De Kelen en Zonderwijk. Voor 2015-2019 is de plancapaciteit 1059 woningen, waarvan de helft in Oerle/Zilverackers.
6.3 Overige doelstellingen uit Woonvisie	De Woonvisie bevat ook kwalitatieve doelstellingen die zijn samengevat in paragraaf 6.3. Gezien de nog korte tijd sinds de startdatum van de Woonvisie kan nog weinig worden gezegd over de voortgang daarvan.

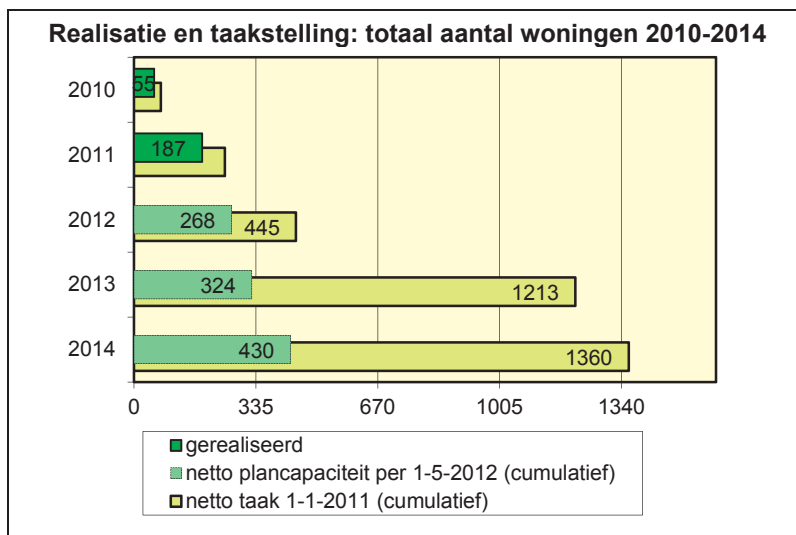
6.1 Afspraken Bestuurscommissie Stedelijk Gebied

Afspraken

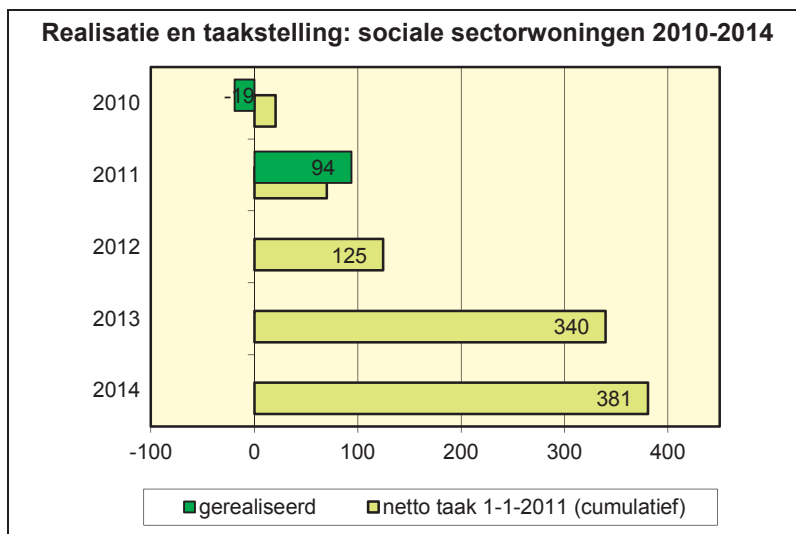
- In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 zijn afspraken gemaakt over onder meer de bouwtaak en over de verhouding tussen vrije en sociale sector. De netto taakstelling voor Veldhoven (nieuwbouw min sloop) tot en met 2014 was vastgesteld op 1360 woningen, waarvan 381 in de sociale sector (28%).
- Eind 2012 wordt nieuwe besluitvorming verwacht (Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2021) met waarschijnlijk een hogere taakstelling op basis van de nieuwe provinciale prognoses.

Gerealiseerd

- In het indicatief woningbouwprogramma van de gemeente Veldhoven wordt de beoogde productie per locatie en per jaar vastgelegd. Op 1 januari 2012 waren netto 187 woningen gerealiseerd, waarvan de helft (94) in de sociale sector.
- De lichte staven in de grafieken tonen daarnaast de geplande netto toename per jaar (tot maximaal de taakstelling), zoals vastgesteld in januari 2011.
- In mei 2012 is de plancapaciteit opnieuw berekend waarbij meer rekening is gehouden met de ontwikkelingen op de woningmarkt. In de bovenste grafiek is ook de bijgestelde plancapaciteit per 1 mei 2012 weergegeven.



Bron: Gemeente Veldhoven. De netto taakstelling gerealiseerde woningen is gebaseerd op de plancapaciteit nieuwbouw minus sloop zoals berekend per 1 januari 2011 (tot maximaal de totale taakstelling tot en met 2014 uit het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2021) en is opnieuw berekend per 1 mei 2012.



Bron: Gemeente Veldhoven. De taakstelling sociale sector is niet per jaar vastgesteld, maar in deze grafiek weergegeven als een vast percentage (28%) van de totale netto taakstelling uit bovenstaande grafiek zoals berekend op 1 januari 2011. In 2010 was de netto realisatie negatief: meer sloop dan nieuwbouw.

6.2 Realisatie en restcapaciteit per gebied en kalenderjaar

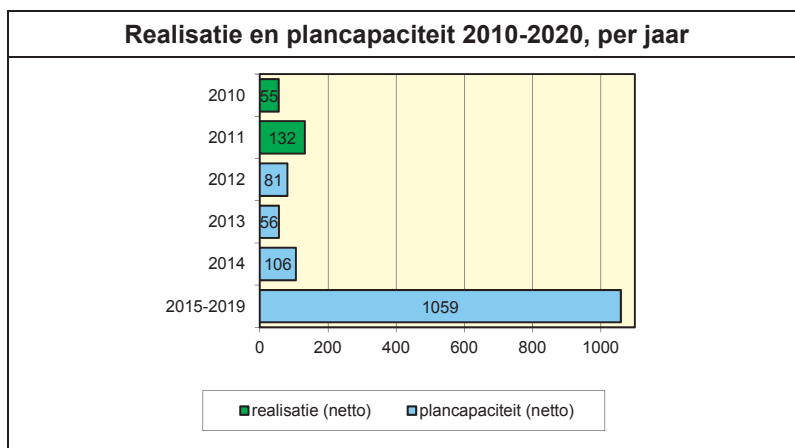
Plancapaciteit per jaar

- In 2010 werden netto 55 woningen gerealiseerd en in 2011 132.
- In verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt is de plancapaciteit voor de jaren 2012-2014 drastisch teruggebracht naar in totaal 243 woningen: ongeveer 80 per jaar. Voor de jaren 2015-2019 is de plancapaciteit nu berekend op 1059 woningen.

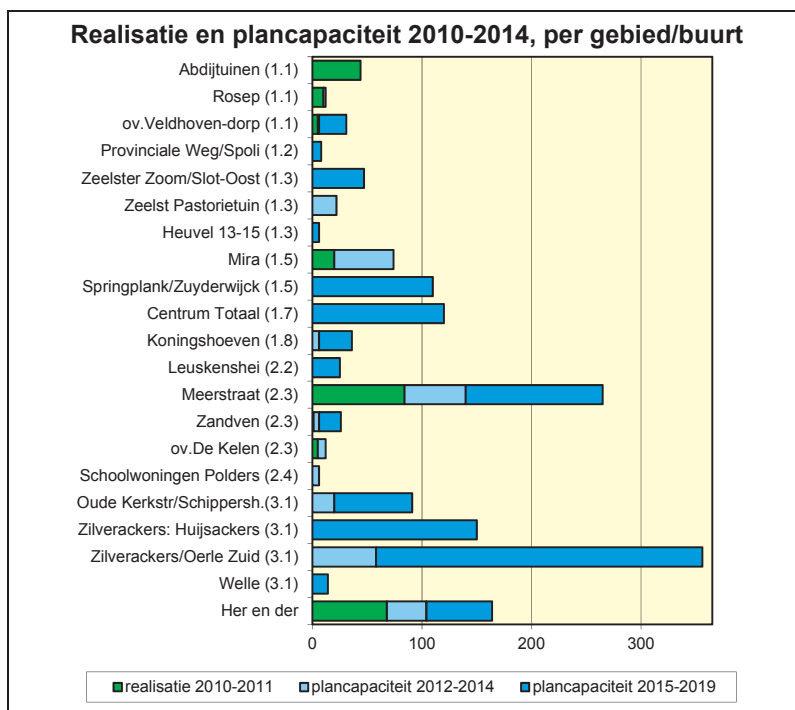
Plancapaciteit per gebied

- In 2010 en 2011 werden woningen gerealiseerd in:
 - Veldhoven-dorp (59 woningen)
 - De Kelen (90 woningen)
 - Zonderwijk (20 woningen)
 - her en der nog 68 woningen.
 Na aftrek van 50 gesloopte woningen is dat een netto toevoeging van 187 woningen.
- Voor 2012-2014 ligt de plancapaciteit vooral in:
 - De Kelen (68 woningen)
 - Zonderwijk (54 woningen)
 - Oerle/Zilverackers (78 woningen)
 - Zeelst (22 woningen)
- Capaciteit 2015-2019 ligt vooral in:
 - Oerle/Zilverackers (533 woningen)
 - De Kelen (145 woningen)
 - Cobbeek-Centrum (120 woningen)
 - Zonderwijk (110 woningen)
 - Zeelst (53 woningen)
 - Verspr.huizen zuid (30 woningen)
 - Heikant-Oost (25 woningen)
 - Veldhoven-dorp (25 woningen)

In de tabel op de volgende bladzijde wordt voor alle locaties de realisatie in 2010 en plancapaciteit voor 2011-2020 getoond.



Bron: Gemeente Veldhoven. De grafiek toont de plancapaciteit zoals berekend op 1 mei 2012.



Bron: Gemeente Veldhoven. Tussen haakjes de buurtcode. Situatie 1 mei 2012.

Realisatie en plancapaciteit 2010-2020, per gebied en jaar

Buurt	Woningbouwlocatie	realisatie	realisatie	capaciteit	capaciteit	capaciteit	Totaal	capaciteit
		2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014	2015-2020
Veldhoven-dorp (1.1)	Abdijtuinen (Sterrenlaan)	44					44	
	Dorpstraat 88 AS						0	20
	Dreef/Kloosterhof		2	1			3	
	Rosep	5	5	2			12	
	Taaghof	3					3	
	Wob-gebouw						0	5
Meerveldhoven (1.2)	Provinciale weg / Spoli							8
Zeelst (1.3)	Slot-Oost/ Zeelsterzoom						0	47
	Pastorietuin			22			22	
	Heuvel 13-15						0	6
Zonderwijk (1.5)	Mira		20	54			74	
	Springplank/Zuyderwijk						0	110
Cobbeek-Centrum (1.7)	Centrum Totaal						0	120
Verspr.huizen zuid (1.8)	Koningshoeven					6	6	30
Heikant-Oost (2.2)	Leuskenshei						0	25
De Kelen (2.3)	Meerstraat	12	72		52	4	140	125
	Strijpsebaan	2	3		1	1	7	
	Spreehof/Priorhof					5	5	
	Zandven		1		1	4	6	20
De Polders (2.4)	Schoolwoningen Polders					6	6	
Oerle (3.1)	Oude Kerkstraat/Schippershof					20	20	71
	Zilverackers: Huijsackers						0	150
	Zilverackers/Oerle Zuid					58	58	298
	Welle							14
Diversen	Her en der	31	37	12	12	12	104	60
	Totaal (bruto)	97	140	91	66	116	510	1.109
	Sloop	42	8	10	10	10	80	50
	Totaal (netto)	55	132	81	56	106	430	1.059

Situatie 1 mei 2012.

6.3 Overige doelstellingen uit Woonvisie

De tabel op deze bladzijde toont de overige, kwalitatieve doelstellingen uit de Woonvisie. De beoogde nieuwbouw zou aan het eind van de periode 2010-2020 gerealiseerd moeten zijn, maar de taakstelling zal waarschijnlijk worden aangepast. De andere doelstellingen hebben geen specifieke einddatum maar vragen doorlopend aandacht.

De komende jaren zal in deze monitor globaal worden aangegeven in hoeverre de kwalitatieve doelstellingen zijn of worden gerealiseerd en geëvalueerd.

Overzicht overige doelstellingen uit de Woonvisie.

Thema	Doelstelling	Uitvoering	Gerealiseerd /geëvalueerd?
Woonruimte-verdeling	De inwoners de kans geven binnen Veldhoven wooncarrière te doorlopen. Inzetten op gevarieerd aanbod op buurt/wijkniveau en meer keuzemogelijkheden woningzoekenden.	Gemeente.	doorlopend
Blijvend aandacht voor betaalbaarheid	Perspectief op woningmarkt verbeteren voor mensen met laag inkomen. Voor die doelgroep inzet op voldoende huurwoningen tot de huurtoeslaggrens, met daarbinnen voldoende betaalbare huurwoningen. Voor de middeninkomens streven naar betere bereikbaarheid koopsector. Daarmee komt in de huursector meer ruimte vrij voor de doelgroep. Een deel van de middeninkomens blijft wel afhankelijk van huursector. Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal aan woonlasten. In dat kader streven naar beperking van de energielasten.	Gemeente en woningcorporaties. Gemeente en woningcorporaties. Gemeente, woningcorporaties, particulieren en projectontwikkelaars.	doorlopend
Meer kansen voor mensen met een zorgvraag, zoals senioren	Mensen met zorgvraag (waaronder veel senioren) in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig in Veldhoven te blijven wonen en actief te participeren in samenleving. Zorg dragen voor voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Eerder is al gekozen voor realisatie woon-servicezones. Daarbinnen wordt gestreefd naar een variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning mogelijk zijn.	Gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en aanbieders wonen, welzijn en zorg.	De notitie 'Wonen met zorg voor bijzondere doelgroepen, deel II, Wat wordt de aanpak?' is vastgesteld. Nu wordt gewerkt aan het actieprogramma naar aanleiding van deze notitie.
Gevarieerder aanbod wonen met begeleiding	Meer aandacht schenken aan begeleid wonen. Voldoende mogelijkheden voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het (weer) zelfstandig wonen.	Gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en aanbieders wonen, welzijn en zorg.	Initiatief gestart: woonvorm jongeren met autisme. Ingebruikname voorzien voor 2013. Ook onderzoek gestart Fokuswonen (woonvorm voor zwaar lichamelijk gehandicapten).
Woonwageneigenaren en stathouders	Continueren bestaand beleid.	Gemeente en woningcorporaties.	doorlopend
Meer aandacht voor bestaand bebouwd gebied	Meer aandacht voor bestaand bebouwd gebied. Vooral in Zonderwijk, 't Look, d'Ekker en Cobbeek: kwaliteitsverbetering van bestaande woongebieden. Aanpak op kleine schaal waarbij woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur in samenhang worden aangepakt, met aandacht voor duurzaamheid. Doel van de aanpak is variatie aan woningtypen op wijkniveau te vergroten, kwaliteit van woningen en woonomgeving waar nodig te verhogen en sociale structuur waar nodig te versterken.	Gemeente, woningcorporaties en externe relevante disciplines.	doorlopend
Nieuwbouw	Nieuwbouw van ongeveer 3.100 woningen in 2010-2020, waarvan 29% sociale woningbouw. Hierdoor groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, woningmarkt aan te kunnen pakken en de gewenste variatie en accenten in woonaanbod te realiseren. De nieuwbouw levert bijdrage aan regionale opgaven, zowel kwalitatief als kwantitatief.	Gemeente, woningcorporaties, projectontwikkelaars en het SRE.	In 2010 en 2011 netto 187 woningen gerealiseerd, waarvan de helft sociale sector. Taakstelling wordt waarschijnlijk in regionaal verband aangepast (verhoogd).
Rol van de gemeente Veldhoven op het gebied van wonen	Sturende rol op hoofdlijnen op basis van woonvisie. Realisatie zoveel mogelijk aan derden overlaten. De gemeente richt haar inzet op ambities die niet vanzelf worden gerealiseerd (kwetsbare groepen en lastige binnenstedelijke locaties), door gecombineerde en gerichte inzet van middelen uit meerdere beleidsterreinen.	Gemeente.	doorlopend
Van woonvisie naar gebieden en locaties	De woonvisie geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties. Voor iedere locatie is een specifiek programma denkbaar, redenerend vanuit de functie en kansen van het betreffende gebied. In totaliteit moeten de programma's voor de afzonderlijke locaties de in de woonvisie beschreven ambities verwezenlijken.	Gemeente.	doorlopend

Bron: Gemeente Veldhoven.

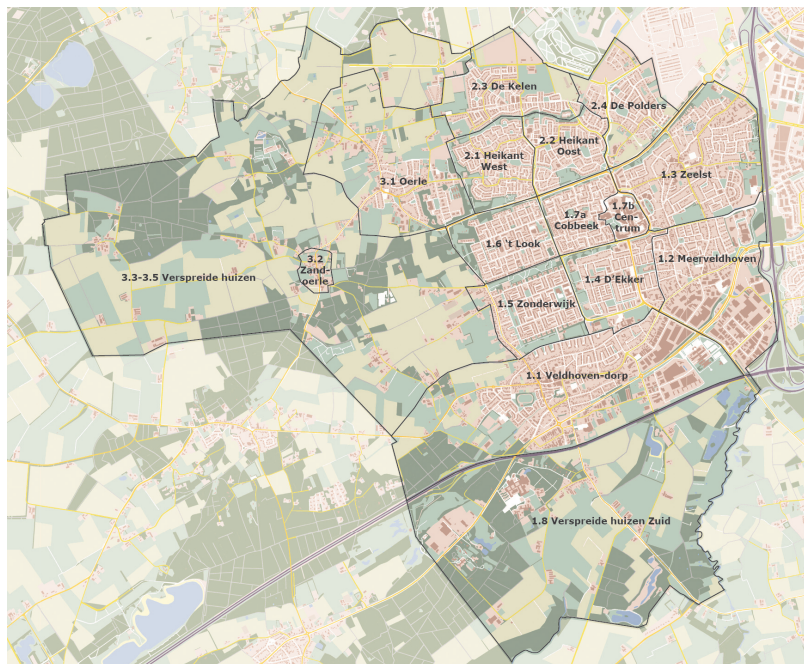
Bijlage 1: Gebiedsindelingen

Wijkindeling

In deze Monitor Wonen is gebruik gemaakt van een wijkindeling met 12 gebieden, waarbij de wijken Heikant-De Kelen en Cobbeek-Centrum zijn onderverdeeld in totaal 5 buurten. 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 Strijpsebaan) 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.



Achtergrondkaart: TopMap, © Topografische Dienst Kadaster.

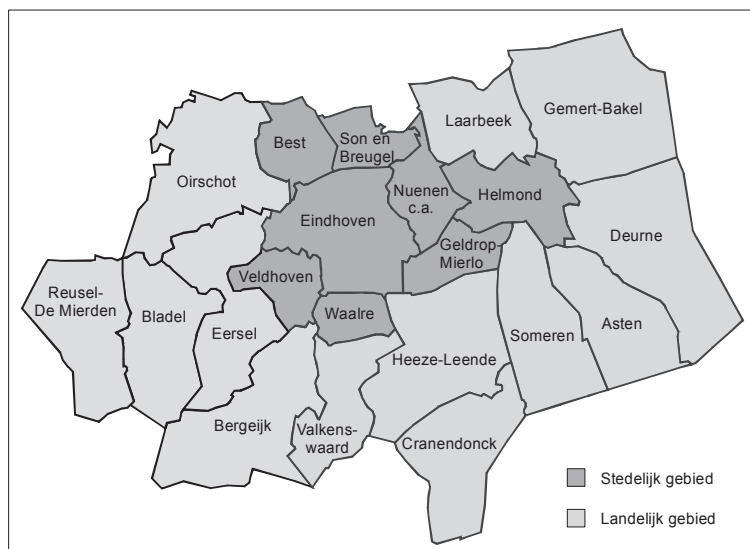
Regio-indeling

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, 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 belastbaar inkomen en vermogen tot een bepaald maximum, zoals jaarlijks bepaald door de rijksoverheid. De inkomensgrenzen zijn als volgt:

	2011	2012
alleenstaande tot 65 jaar	€ 21.625	€ 22.025
meerpersoons tot 65 jaar	€ 29.350	€ 29.900
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 20.350	€ 20.675
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 27.750	€ 28.225

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 huishouden 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 eenzelfde (gezamenlijk) adres. Verhuizingen van/naar bijzondere woongebouwen zijn niet meegeteld.

Definitie Woonbehoefteonderzoek SRE: In het hoofdstuk over Vraag en aanbod wordt gesproken over het aantal huishoudens dat wil verhuizen. Dit betreft zowel bestaande huishoudens (doorstromers) 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 werd in het verleden een lagere grens gehanteerd tussen middeldure en dure huurwoningen. Met ingang van de editie 2009 worden dezelfde grenzen als in de regio aangehouden:

	januari 2011	januari 2012
Goedkope huur	t/m € 361,65	t/m € 366,36
Middeldure huur	€ 361,66 t/m 554,75	€ 366,37 t/m 561,97
Dure huur	vanaf € 554,76	vanaf € 561,98

Prijsgrenzen koop: De prijsgrenzen van koopwoningen worden jaarlijks vastgesteld. In 2012 zijn deze als volgt:

- Goedkope koop: tot € 194.000
- Middeldure koop: € 194.000 tot € 330.000
- Dure koop: vanaf € 330.000

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/koop.

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