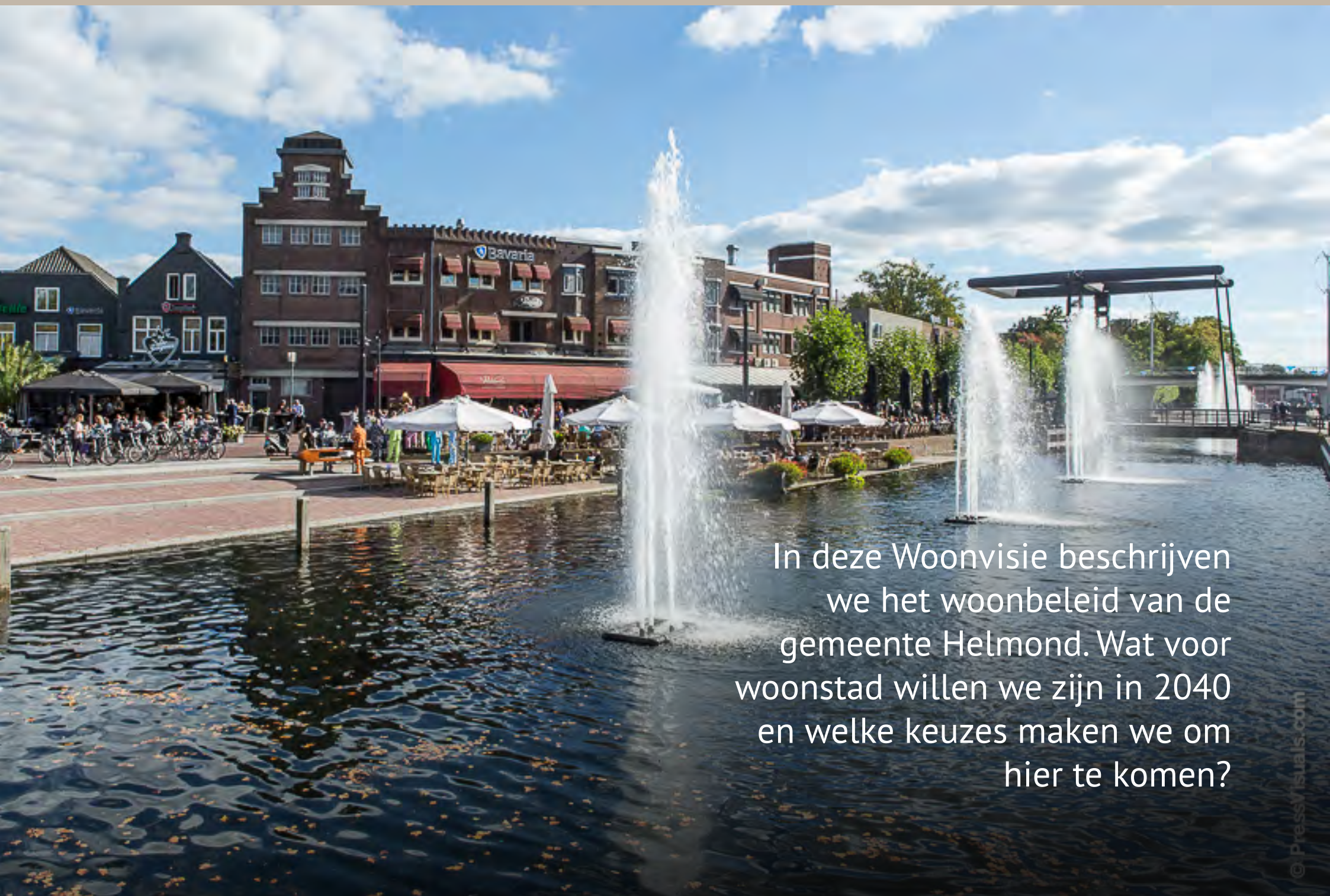




Bouwen aan een ongedeelde stad:
Meer keuze, meer doorstroming

© Pressvisuals.com

Voorwoord	4		
Leeswijzer	5		
Status Woonvisie	6		
1. Samenvatting	7	5. Welke woningen?	29
1.1 <i>Meer woningen, meer betaalbaar,</i> <i>meer keuze, meer doorstroming</i>	8	5.1 Welke woningen	30
1.2 <i>Differentiatie naar prijs en type</i>	9	5.2 De gouden driehoek	31
1.3 <i>Gericht sturen op kwaliteit en productie</i> ...	10	5.3 Sociale huur voor 2030	34
		5.4 Sociale huur na 2030	35
		5.5 Borgen sociale huur	36
2. Vertrekpunt	11	5.6 Middenhuur	36
2.1 Wonen in Helmond	12	5.7 Betaalbare koop	37
2.2 Opgaven	13	5.8 Streefprogrammering	39
2.3 Beleidskaders	14	5.9 Woningbouwplanning	40
2.4 Gemaakte keuzes	15	5.10 Vernieuwde woonvormen	41
3. Visie 2040	17	6. Welke woningen waar?	42
3.1 Uit te werken in deze visie	18	6.1 Programmering naar locatie en periode ..	43
3.2 Visie in 2040.....	19	6.2 Onderscheidende woonmilieus	44
		6.3 Leefbaarheid en draagkracht	45
4. Voor wie?	20	6.4 Vitale wijken	46
4.1 Doelgroepen: Starters en doorstromers.....	21	6.5 Sturen op sociale huur bij nieuwbouw ...	47
4.2 Doelgroepen: Zorg	23		
4.3 Doelgroepen: Urgent	24	7 Doorstroming	49
4.4 Doelgroepen: Overig	25	7.1 Doorstroming stimuleren	50
		7.2 Doorstroming visueel	51
		8. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid	54
		8.1 Duurzame nieuwbouw	55
		8.2 Verduurzamen bestaande woningen	57
		8.3 Levensloopbestendige nieuwbouw	58
		8.4 Levensloopbestendige bestaande voorraad	59
		9. Gericht sturen op kwaliteit	60
		9.1 Stapeling van eisen bij nieuwbouw	61
		9.2 Prioritering	62
		9.3 Versnellen en doorbouwen	64
		9.4 Beter benutten bestaand vastgoed	65
		9.5 Nieuwe wettelijke mogelijkheden	66
		10. Actielijst	67
		Bijlagen	69
		<i>Moties</i>	70
		<i>Cijfers en wijken</i>	71
		<i>Toelichting Energie</i>	72



In deze Woonvisie beschrijven we het woonbeleid van de gemeente Helmond. Wat voor woonstad willen we zijn in 2040 en welke keuzes maken we om hier te komen?

Beste lezer,

Voor veel mensen is wonen een belangrijk thema. Het gaat over huizen, maar nog veel meer over een thuis voor onze inwoners.

Voor iedereen is goed wonen nodig om mee te kunnen doen en vooruit te komen in de maatschappij. Wonen is een basisbehoefte voor iedereen. Tijdens 'woongesprekken' met inwoners hebben we persoonlijke verhalen gehoord die dit onderstrepen. Deze verhalen vindt u terug in deze visie.

Deze visie maken we in een bijzondere tijd. De woonopgaven zijn groot. Er is een sterke economische groei in de regio, een woningtekort waar vooral starters en spoedzoekers last van hebben, de betaalbaarheid staat onder druk, we zien een grote en diverse instroom vanuit het buitenland, er is sprake van vergrijzing en zorg moet steeds vaker thuis worden georganiseerd.

Prijzen zijn weer verder aan het stijgen, waardoor de betaalbaarheid in het geding is. Ook staat de nieuwbouw onder druk. Verder zitten we midden in een verduurzamings- en mobiliteitstransitie. En last but not least heeft

de Rijksoverheid een groot aantal afspraken en wetsvoorstellen geïntroduceerd op het gebied van wonen. Daarom is op dit moment richting en voorspelbaarheid nodig van de gemeente.

Wij maakten deze visie samen met onze partners zoals corporaties, ontwikkelaars, bouwers en makelaars en allerlei andere organisaties in de stad. Tijdens diverse bijeenkomsten als de Adviescommissie Wonen op 19 januari en op 1 november 2023 en de **opiniecommissie** van de gemeenteraad op 21 maart 2023, deelden we dilemma's en dachten we richtingen uit. Verder hebben 1141 inwoners in het voorjaar van 2023 via het **stadspanel** hun inbreng geleverd. Het is duidelijk dat het thema wonen sterk leeft in Helmond! De inbreng van alle betrokkenen heeft bijgedragen aan deze visie.

De komende jaren gaan we met alle betrokken organisaties hard aan de slag om de visie uit te werken.



*Gaby van den Waardenburg,
wethouder Wonen en Stedelijke Ontwikkeling*



Leeswijzer

Deze visie is gericht op de actuele keuzes in Helmond. We verwijzen naar onderzoeken, beleid van de Rijksoverheid of andere gemeentelijke visies wanneer relevant. U kunt hier dan op doorklikken.

We beginnen met het bespreken van het vertrekpunt van deze visie: de kracht van het wonen in Helmond, de diverse opgaven en de ambities voor Helmond. Dit leidt tot een visie op het wonen. Daarna behandelen we verschillende thema's, zoals: op wie richten we het woonbeleid? En met welke woningen? We bespreken ook duurzaamheid, levensloopbestendigheid en leefbaarheid in de wijken.

Tot slot volgt een actielijst om aan deze visie een vervolg te geven. Waar we prijzen noemen is dat prijspeil 2024 tenzij anders aangegeven. Prijzen worden jaarlijks in de regionale begrippenlijst geactualiseerd.

Vertrekpunt

Visie

Uitwerking

Uitvoering

Status

Woonvisie

Een visie biedt inspiratie en houvast bij verandering. Volkshuisvesting vraagt een lange adem. Een visie met een looptijd tot 2040 is daarom passend. Daarop zijn de gemeentelijk ambities gericht.

In deze visie maken we keuzes om onze ambities te realiseren; het geeft de richting aan voor kleinere stappen die we morgen al kunnen zetten.

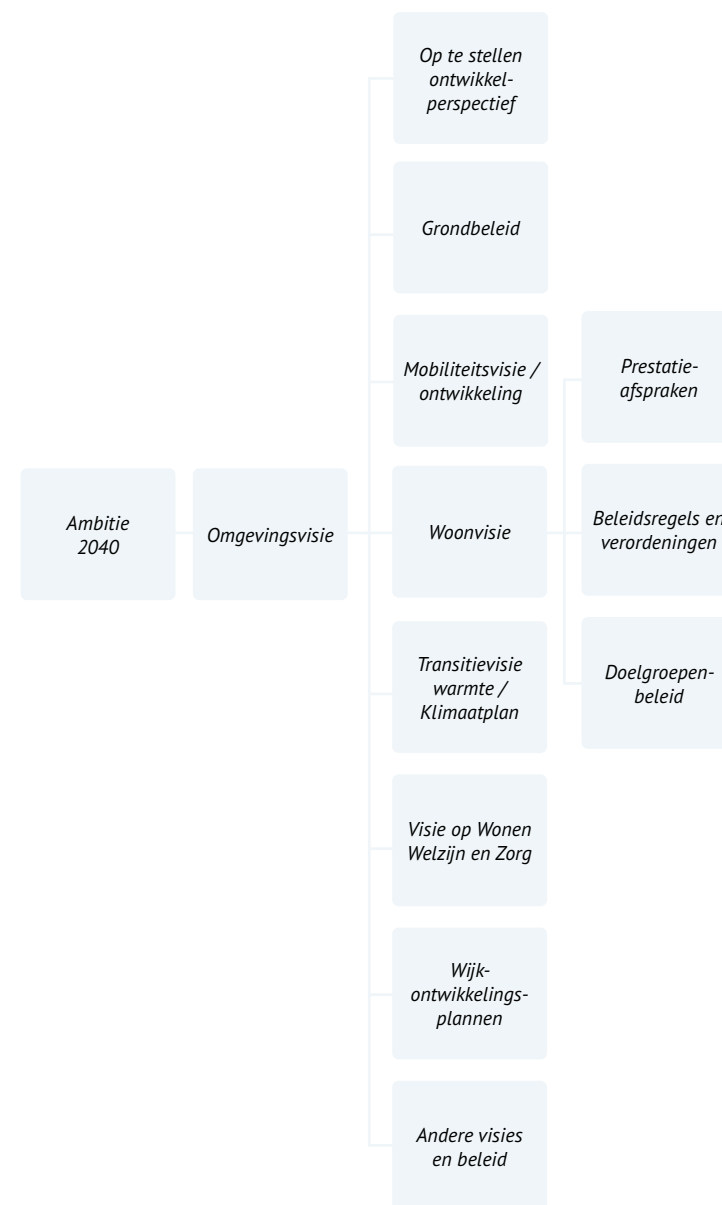
Gemeenten moeten elke vijf jaar een Woonvisie vaststellen volgens de herziene Woningwet van 2021. Hiermee is deze visie ook te beschouwen als een 'volkshuisvestelijk plan' voor de komende jaren. Dit moeten gemeenten namelijk voor de komende vijf jaar hebben (2024 - 2029).

Nu de woningmarkt verandert en het beleid van de landelijke overheid in beweging is, is het zaak regelmatig het beleid tegen het licht te houden. Het woonbeleid wordt per 1 januari een programma onder de Omgevingswet. Deze visie vervangt formeel de **Woonvisie** van Helmond (2016) en het **addendum** (2019). De visie sluit aan op de **Ambitie 2040** en

Ontwerp-Omgevingsvisie (2023). Deze Woonvisie is hierop een aanvulling. Ook is het een aanvulling op de visie op **Wonen, Welzijn en Zorg** (2022). Ook ligt er een relatie met allerlei andere beleidsstukken als de Mobiliteitsvisie en een nog op te stellen grondbeleid.

Fijn wonen is voor onze inwoners nadrukkelijk veel meer dan het stapelen van stenen. Het gaat niet alleen om de huizen, maar vooral ook om het gevoel je thuis te voelen. Dat heeft niet alleen te maken met de woning zelf, maar juist ook met sociale contacten in de buurt, met de leefbaarheid en veiligheid, voorzieningen als scholen, winkels en zorg maar ook thema's als mobiliteit en bereikbaarheid. We gaan hier onder meer verder op in bij de Omgevingsvisie en voor specifieke wijken hebben we hiervoor de Wijkontwikkelingsplannen.

De Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is nadrukkelijk gericht op de zorg- en sociale kant van het wonen. In deze woonvisie hebben we doelbewust gekozen voor een visie gericht op de keuzes die we willen maken over de woningen: de 'hardware'.





1. Samenvatting



pag.8

1.1 Meer woningen, meer betaalbaar, meer keuze, meer doorstroming



pag. 9

1.2 Differentiatie naar prijs en type



pag. 10

1.3 Gericht sturen op kwaliteit en productie

1.1 Samenvatting

Meer woningen, meer betaalbaar, meer keuze, meer doorstroming

1. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de huisvesting van allerlei doelgroepen zoals jongeren, gezinnen, ouderen en urgent woningzoekenden. Voor Helmonders en voor mensen vanuit de regio of zelfs uit het buitenland. Velen zoeken een betaalbare en levensloopbestendige (gelijkvloerse), zelfstandige woning. We willen meer woningen toevoegen om aan de vraag te voldoen. We willen de keuzemogelijkheden voor de (toekomstige) inwoners vergroten - en daarmee de doorstroming verbeteren.

We zetten volop in op betaalbaarheid zoals we met de Rijksoverheid, provincie en regio hebben afgesproken in de Woondeal. We zetten ook in op levensloop-bestendigheid met gelijkvloerse woningen.

2. De sociale huursector is de cruciale schakel op de woningmarkt. Het is nodig om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Volgens het nieuwe beleid van de

Rijksoverheid omvat betaalbaarheid meer dan alleen sociale huur. Ook middeldure huur en betaalbare koopwoningen zijn belangrijk voor de doorstroming en het goed functioneren van de gehele woningmarkt. Deze drie segmenten samen noemen we de 'gouden driehoek'. Voor al deze drie segmenten kijken we in de bouwopgave naar de rol die de corporaties kunnen vervullen, maar uiteraard ook naar andere partijen.

3. Op basis van de Woondeal en mogelijke wetgeving moeten gemeenten inzetten op tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouw (67%). Bij gemeenten met veel sociale huur - zoals Helmond - moet tenminste 40% van de nieuwbouwplannen in de middenhuur en betaalbare koop vallen. Voor de sociale huur volgt dan een aandeel van circa 27% in de nieuwbouwplanning. Dit vinden we voor Helmond te weinig. We blijven de komende

jaren sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen. Vooral in de periode 2030 - 2040 moeten we meer sociale huurwoningen programmeren. In combinatie met een strakke sturing op de betaalbare koop en de middenhuur. De Rijksoverheid grijpt in om de middenhuur voor meer mensen betaalbaar te maken.

Omliggende gemeenten voegen ook meer sociale huur toe. Dit biedt Helmond de mogelijkheid ook andere doelgroepen aan te trekken en op termijn stappen te zetten naar een ongedeelde stad.

1.2 Samenvatting

Differentiatie naar prijs en type

4. Helmond is een stad waarin de sociaal-economische positie van de inwoners verdeeld is. Dit hangt samen met de soorten woningen in deze wijken. Er zijn wijken met vooral ruime (eengezins) koopwoningen en een welvarende bevolking, maar ook wijken met veel sociale huurwoningen. We willen een ongedeelde en inclusieve stad zijn. Dat betekent dat we veel woningen in de sociale huur willen toevoegen. Liefst op plekken waar nog weinig sociale huur is.

Veel plannen voor sociale huurwoningen worden nu nog juist gemaakt in wijken waar al veel sociale huurwoningen zijn, omdat corporaties hier actief zijn.

Omgekeerd geldt dit ook: in wijken met voornamelijk koopwoningen zien we nu weinig plannen voor sociale huurwoningen. We gaan hier gericht op sturen bij projecten groter dan 50 woningen, specifiek op wijkniveau.

5. Vanwege de druk op de sociale huurmarkt kan Helmond het zich nu niet permitteren om geen sociale huurwoningen toe te voegen in wijken waar deze al veel zijn. De corporaties zullen hier daarom eerst sociale huurwoningen toevoegen, voordat in deze wijken kan worden gewerkt aan een meer gemengde woningvoorraad (bijvoorbeeld door verkoop) en daarmee een meer gemengde bevolkingssamenstelling. Met deze keuze kan de draagkracht van sommige wijken en buurten mogelijk verder op de proef worden gesteld. Dit houden we scherp in de gaten. Onder meer de woningtoewijzing kan hierbij nuttig zijn.

6. We gaan uit van doorstroming tussen woonwijken en de grootschalige woningbouw in en rond het centrum.

Ook de bestaande woonwijken moeten aantrekkelijk zijn om er te wonen voor wie

dat wil. Met een divers, aantrekkelijk en levensloopbestendig woningaanbod. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- Differentiatie binnen wijken wat betreft woningtypes, ook om de levensloopbestendigheid en leefbaarheid van wijken te vergroten. Hierdoor kunnen meer mensen binnen hun vertrouwde omgeving oud worden.
- Differentiatie naar prijssegment. Met name een groter aandeel sociale huurwoningen in wijken waar dit (ver) ondergemiddeld is. En andersom: het toevoegen van duurdere woningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

1.3 Samenvatting

Gericht sturen op kwaliteit en productie

7. Helmond staat landelijk bekend om bijzondere woonconcepten. We streven er naar om bijzondere woonomgevingen te blijven maken, voornamelijk in stedelijke gebieden als het Stationskwartier en Houtsdonk. We willen flexibele, levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Kernkwaliteiten die daarbij van belang zijn: goede/ruime buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen, hoogwaardige openbare ruimte (groen), nabijheid van openbaar vervoer en fietsbereikbaarheid en functiemenging (ook werken, voorzieningen). Een aandachtspunt is ontmoetingsruimte, binnen en buiten.
8. We ontwikkelen diverse grootschalige woningbouwgebieden tegelijkertijd. Dat betekent dat we binnen deze gebieden moeten zoeken naar strategieën om flexibel mee te bewegen met de markt (versnellen of vertragen).

9. We streven naar energieneutrale woningen bij nieuwbouwprojecten, de ambitie ligt dus hoger dan de landelijke norm. Dit zorgt voor hogere bouwkosten. We kijken hoe we dit in het licht van de landelijke discussie en met het oog op een gelijk speelveld voor alle bouwers goed kunnen uitvoeren. Waarom willen we dit? Dat is goed voor het milieu, zorgt dat het prettig wonen is én zorgt voor een lagere energierekening voor de bewoners.

10. We geven prioriteit aan:

- grote projecten (50 woningen of meer). Wanneer het voor een bepaalde doelgroep, voor de leefbaarheid of anderszins cruciaal is dat een kleiner project toch prioriteit krijgt, kunnen we hier van afwijken.
- projecten waar al een formeel college- of raadsbesluit over is genomen.

En hierbinnen hebben projecten waar een subsidie aan is toegekend voorrang.

- projecten met sociale huurwoningen.

De komende periode zijn we terughoudend met nieuwe plannen. We hebben al een grote planvoorraad en veel plannen en initiatieven die uitgewerkt moeten worden.

Er moet evenredige aandacht komen in de capaciteitsverdeling tussen grote projecten als BSD, het Stationskwartier en Houtsdonk en de bestaande wijken - met vaak meerdere en kleinere projecten. In de grotere gebiedsontwikkelingen zijn de grootste slagen te maken qua aantallen, maar de bestaande wijken vinden we dusdanig belangrijk dat hier minstens evenveel aandacht en tijd naar toe zou moeten gaan.



2. Vertrekpunt



pag. 12

2.1 Wonen in Helmond



pag. 13

2.2 Opgaven



pag. 14

2.3 Beleidskaders



pag. 15

2.4 Gemaakte keuzes



2.1 Vertrekpunt

Wonen in Helmond

De ligging in de Brainport-regio met alle werkgelegenheid en voorzieningen en evenementen, de stations, groen en natuur vlakbij maken het prettig wonen in Helmond. Dit blijkt ook uit de gehouden enquête voor de Woonvisie. De aanwezigheid van stedelijke voorzieningen en levendigheid aan de ene kant en de kleinschaligheid en rust aan de andere kant geeft Helmond het beste van twee werelden. Deze identiteit willen we de komende jaren behouden en

versterken. Tegelijkertijd is er sprake van kwetsbaarheden:

De Helmondse samenleving kent een sterke sociaal-economische tweedeling. Dit hangt samen met de woningvoorraad in de wijken; in een aantal wijken in Helmond zijn de woningen eenzijdig, met voornamelijk koopwoningen of sociale huurwoningen. En in sommige woonwijken staat de leefbaarheid onder druk.

Het is goed wonen in Helmond: een stad met sterke eigen signatuur en met prettige woonbuurten.

2.2 Vertrekpunt

Opgaven

- Er is een tekort aan woningen, in de sociale huursector en in de koopsector. Vooral jongeren/ starters en spoedzoekers komen hierdoor in de knel. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Zie het woningbehoefteonderzoek. We hebben in Helmond en in de gehele regio daarom een grote behoefte aan nieuwe woningen.
- De vergrijzing en veranderingen in de zorg (langer thuis wonen) vragen dat Helmonders die zorg nodig hebben dit thuis moeten organiseren. Dit vraagt veel van hen, van mantelzorgers én van de woning en de woonomgeving. Zie de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg.
- We zien ook in Helmond steeds meer buitenlandse woningzoekenden zoals statushouders, internationals, arbeidsmigranten et cetera. Ook voor vluchtelingen uit Oekraïne hebben we een opgave.
- Verder hebben we een grote taak op het gebied van het verduurzamen van bestaande woningen. Voor het klimaat én met het oog op de woonlasten. We willen energiearmoede terugdringen. Uiteraard willen we ook natuurinclusief en circulair bouwen. Verder staan we voor een mobiliteitstransitie: van de nadruk op de auto naar meer gebruik van openbaar vervoer en fiets.
- Een andere actuele opgave is de continuïteit van de woningbouw. De woningbouw is gevoelig voor schommelingen van de economie.
- Tot slot heeft de Rijksoverheid de laatste maanden een groot aantal afspraken en wetsvoorstellen geïntroduceerd op het gebied van wonen die ook voor onze gemeente veel betekenen.



2.3 Vertrekpunt

Beleidskaders

Helmond

- > [Ambitieakkoord](#)
- > [Ambitie 2040](#)
 - Klimaatneutrale en -bestendige stad
 - Iedereen kan meedoen, rondkomen en vooruitkomen
 - Economisch vitale stad
- > [Ontwerp-Omgevingsvisie](#) - nog vast te stellen
- > [Visie op Wonen, Welzijn en Zorg](#)
- > [Kadernota Sociaal Domein](#)
- > [Transitievisie Warmte](#)
- > [Mobiliteitsvisie 2040](#)

Onderzoek

- > [Bevolkingsontwikkeling](#)
- > [Woningmarktonderzoek SGE](#)
- > [Oplegnotitie](#)
- > [Factsheet Helmond](#)
- > [Factsheet wijken](#)
- > [Factsheets onderzoek stadspanel](#)

Rijksoverheid

- > [Nationale Woon- en Bouwagenda](#)
 - Beschikbaarheid
 - Betaalbaarheid
 - Kwaliteit

Programma's

- > [Woningbouw](#)
- > [Betaalbaar wonen](#)
- > [Versnelling Verduurzaming gebouwde omgeving](#)
- > [Een thuis voor iedereen](#)
- > [Wonen en zorg voor ouderen](#)
- > [Leefbaarheid en veiligheid](#)
- > [Nationale prestatieafspraken](#)
- > [Nationaal plan aanpak dakloosheid](#)

Regio/provincie

- > [Visie op Wonen](#)
- > [Afsprakenkader](#)
- > [Woondeal](#)
- > [Brainport Principes](#)



Dit zijn de beleidskaders en onderzoeken die we als basis voor de Woonvisie nemen. Klik op het stuk om het te bekijken.

2.4 Vertrekpunt

Gemaakte keuzes in voornoemd beleid

- We willen de woningvoorraad uitbreiden met circa 15.000 woningen tot 2040 om zowel aan de lokale behoefte als aan de regionale vraag te voldoen. We willen ook nieuwe doelgroepen aantrekken, zoals studenten en internationals. Dit past bij onze ambitie om de stad diverser te maken.
- We kiezen ervoor om voornamelijk inbreidingslocaties (dus bestaande wijken) te gebruiken voor de woningbouwopgave, om het groen rond de stad te behouden en de stad aantrekkelijker te maken. Hiermee kunnen we het voorzieningenniveau in en rond het centrum verhogen. Na Brainport Smart District ontwikkelen we daarom voorlopig geen nieuwe uitbreidingslocaties. Dit past bij onze mobiliteitstransitie, waarbij we de nadruk leggen op gereguleerd autoverkeer en meer openbaar vervoer en fietsen/wandelen.
- We voegen stedelijke woonomgevingen met een hogere dichtheid en meer appartementen toe. Dit past bij de bevolkingsprognoses dat er meer kleinere en oudere huishoudens zullen komen. Er is momenteel ook veel vraag naar eengezinswoningen; hier zijn er al veel van in Helmond. We kiezen voor meer differentiatie in het aanbod aan woonomgevingen en woningtypen. Hierdoor komt doorstroming op gang: door de realisatie van appartementen komen eengezinswoningen beschikbaar. Deze kunnen de vraag naar eengezinswoningen dan weer opvangen.
- We streven naar minder sociaal-economische tweedeling in de stad door het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken waar nu nog weinig sociale huur is en vice versa.
- In de visie op Wonen, Welzijn en Zorg gaven we al aan dat nieuwbouw voor alle doelgroepen toegankelijk moet zijn en levensloopbestendig bouwen een uitgangspunt moet zijn bij nieuwbouw. Belangrijk daarbij is dat voor ouderen geschikte woningen veelal in bestaande wijken, in de buurt van voorzieningen en bij het eigen sociale netwerk, worden gerealiseerd. De meeste mensen willen namelijk doorstromen naar een woning in de eigen wijk.
- We hebben hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. We streven naar klimaatneutraliteit in 2035 en met de Climate Call met Eindhoven gaan we zelfs voor 2030.



Gemaakte keuzes
Knoppen

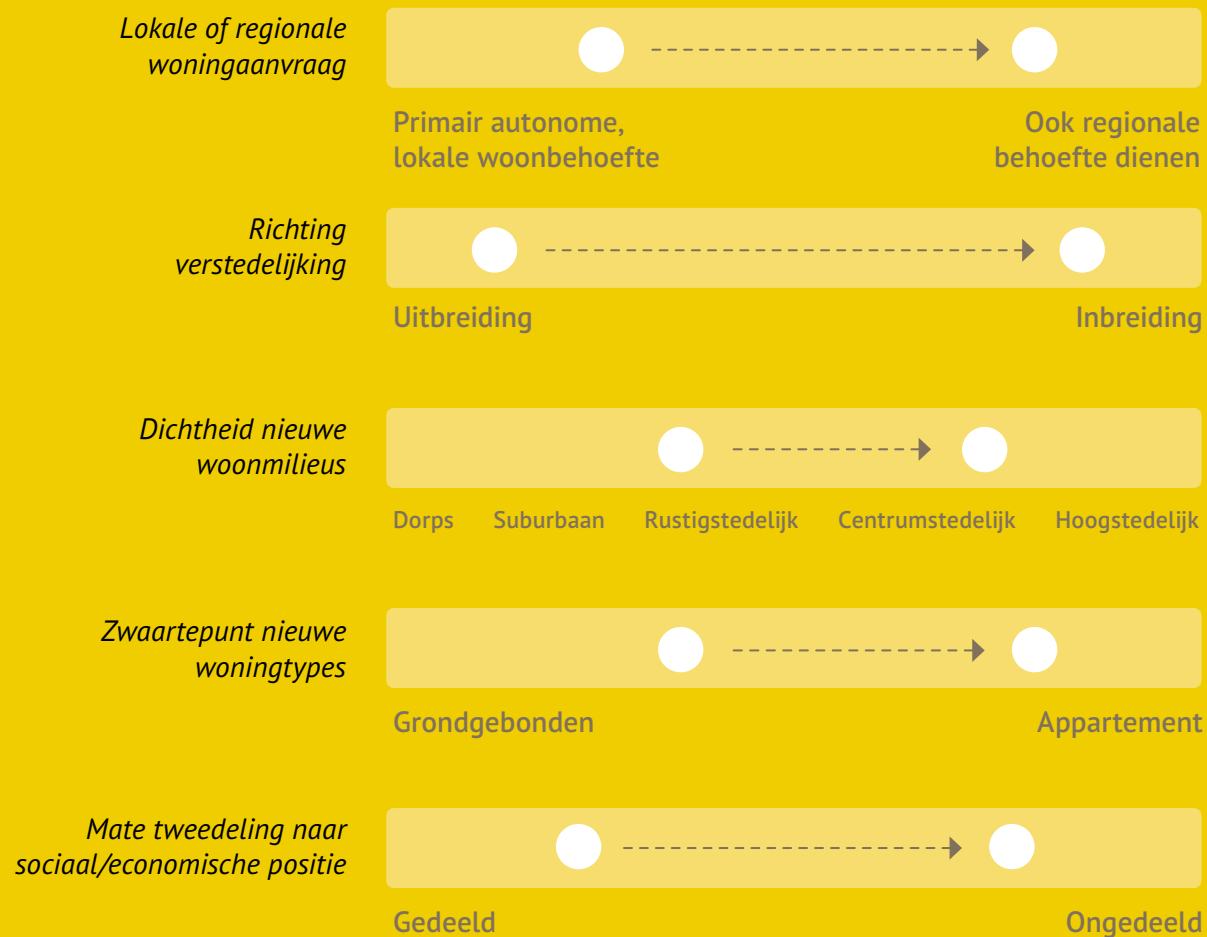
2.4 Vertrekpunt

Gemaakte keuzes in voornoemd beleid

In Helmond zijn al belangrijke keuzes gemaakt op het gebied van wonen.



Gemaakte keuzes
Knoppen



3. Visie 2040



pag. 18

3.1 Uit te werken in deze visie



pag. 19

3.2 Visie in 2040



3.1 Woonvisie

Uit te werken in deze visie

Gezien de opgaven en het geschetste raamwerk liggen er volop dilemma's en te maken keuzes. Deze Woonvisie geeft hier richting aan; te beginnen met hoe we het wonen in Helmond in 2040 zien.

- Hoe komen we tot onderscheidende woonmilieus, en hoe houden we de productie op peil wanneer de woningmarkt minder goed functioneert? Zeker bij de bouw van veel appartementen is dit een risico.
- Hoe stimuleren we doorstroming zodat meer mensen prettig kunnen wonen?
- Op welke doelgroepen en woonproducten leggen we de focus? Hoe vergroten en behouden we de betaalbaarheid van het wonen? Welke woningen willen we waar toevoegen? En hoe gaan we om met de sociale huuropgave in wijken waar al veel sociale huur is gezien de ambitie de tweedeling te verminderen en de kwetsbaarheid van sommige buurten te verminderen?
- Hoe versterken we bestaande wijken en hoe worden bestaande woningen duurzamer en levensloopbestendiger? De meeste woningen van de toekomst staan er immers al.
- Met woningbouw kunnen we ook bijdragen aan het verminderen van de tweedeling in de stad, door verschillende prijssegmenten van woningen meer te spreiden. Tegelijkertijd is het een belangrijk aandachtspunt dat de stevige aantallen nieuwbouwwoningen in en rond het centrum niet gaan zorgen voor een verdere versterking van de tweedeling, bijvoorbeeld doordat kwetsbare woongebieden achterblijven.
- Hoe kunnen we de nieuwbouw nu zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk maken, zodat deze nieuwe woningen niet binnen afzienbare tijd een verduurzamingslag nodig hebben?
- We willen snel veel woningen toevoegen, maar wel met een scherp kwaliteitsbesef. Dit vergt keuzes en prioriteren. Verder is het zaak de ontwikkelingen in de economie en woningmarkt scherp in de gaten te houden en voor te sorteren op veranderingen en dus flexibiliteit in te bouwen.
- De bestaande woningvoorraad biedt kansen om meer mensen te huisvesten, bijvoorbeeld door verkamering of woningsplitsing, maar dit kan ten koste gaan van leefbaarheid en woonkwaliteit. Nu voeren we vooral een restrictief beleid; hoe willen we hiermee omgaan?

3.2 Woonvisie

Visie in 2040

> **In 2040** is Helmond een aantrekkelijke stad in de Brainport-regio, met diverse woon-omgevingen voor verschillende doelgroepen. Er is een ruime keuze aan woningtypen en wijken en doorstroming is goed mogelijk.

In de wijken kunnen mensen starten, doorstromen en oud worden in hun vertrouwde omgeving. Levensloopbestendige woningen zijn gebouwd binnen bestaande wijken. Dit geeft keuzevrijheid en stimuleert doorstroming. Zo zijn er veel mensen doorgestroomd vanuit een eengezinswoningen naar een appartement, waardoor ook de vraag naar eengezinswoningen is opgevangen. Veel mensen kunnen blijven wonen waar ze wonen door hun woning aan te passen.

Er zijn meer sociale huurwoningen bijgebouwd. Hierdoor kunnen urgent woningzoekenden beter worden gehuisvest. Het toevoegen van het middensegment heeft de doorstroming bevorderd.

> **In 2040** is de tweedeling in de stad verminderd, doordat er meer sociale huurwoningen zijn in wijken met veel koopwoningen. Hierdoor is ruimte ontstaan om in wijken met veel sociale huurwoningen juist weer woningen te verkopen, onder meer aan zittende bewoners.

Dat wijken minder eenzijdig zijn heeft positieve effecten op de leefbaarheid. Corporaties zetten hierbij instrumenten als Slimmer Kopen in, zodat startende kopers een opstapje op de woningmarkt krijgen - naast de gemeentelijke starterslening.

Corporaties, beleggers en particuliere woningeigenaren hebben hun woningen massaal verduurzaamd; goed voor milieu, wooncomfort en de portemonnee. Huishoudens die de investeringen niet zelf konden doen, zijn een handje geholpen met adviezen en financiële regelingen. De woningvoorraad in Helmond is inmiddels

klimaatneutraal; de woonomgeving klimaatbestendig. Materialen worden hergebruikt en natuurinclusief bouwen is vanzelfsprekend geworden.

Meer mensen gebruiken vaker de fiets of het openbaar vervoer in plaats van de auto. Bij de woningbouw is rekening gehouden met de stalling van fietsen en scootmobielen. Hiermee is via de woningbouw vorm gegeven aan de mobiliteitstransitie.

In deze Woonvisie staat hoe we met het woonbeleid van de gemeente en samen met andere partijen de visie voor 2040 kunnen waarmaken.



4. Voor wie?

- > pag. 21
4.1 Doelgroepen: starters en doorstromers
- > pag. 23
4.2 Doelgroepen: zorg
- > pag. 24
4.3 Doelgroepen: urgent
- > pag. 25
4.4 Doelgroepen: overig

4.1 Voor wie?

Doelgroepen: starters en doorstromers

Traditioneel wordt de vraag op de woningmarkt opgesplitst in starters (waaronder jongeren die nu nog thuis wonen en niet zelf een woning achterlaten) en doorstromers (die wel een woning achterlaten).

We zien in de huidige markt dat het lastig is om te starten op de woningmarkt. De inschrijfduur en zoekduur in de sociale huursector en de prijzen in de koopsector maken het lastig starten. Dit is een doelgroep die we goed willen bedienen; we willen jonge mensen behouden voor Helmond. Ook willen we Helmondse jongeren die elders zijn gaan studeren weer terug laten keren door een aantrekkelijke stad te zijn.

Verder willen we doorstromers faciliteren, zodat zij beter passend wonen en weer een woning achterlaten voor iemand anders. Zeker voor de groeiende groep ouderen is het levensloopbestendig gaan wonen (voor zover men dat nog niet doet) een item. Wanneer de doorstroming door passende nieuwbouw op gang komt, komen in de bestaande bouw meer traditionele woningen vrij.



Interview

Starters Vera en Jor kochten hun eerste huis op Suytkade

“

Ik maak me best zorgen over leeftijdsgenoten op de woningmarkt

Vera Riseeuw en Jor Wensink kochten hun eerste huis op Suytkade

Een woning vinden op de huidige markt is al lastig. En dat geldt zeker voor starters. Dat weten Vera en Jor, die onlangs hun eerste koopwoning betrokken, maar al te goed. ‘We zijn ontzettend blij dat het gelukt is. Maar ik maak me zorgen over leeftijdsgenoten: als starter is het bijna niet te doen om er op de huidige markt tussen te komen.’

Starters op de woningmarkt

Hun nieuwbouwwoning op Suytkade was specifiek gericht op starters. ‘We komen allebei uit Helmond en we zochten samen iets hier in de stad. Toen kwamen we dit project tegen. We hebben ons ingeschreven en het is fantastisch dat het gelukt is. Maar dat geldt niet voor iedereen: er zijn te weinig van dit soort projecten en woningen die specifiek op starters gericht zijn.’

Warmtepomp

Jor en Vera hebben hun huis precies zo kunnen vormgeven en inrichten, zoals ze dat zelf wilden. Een vereiste was wel dat de woning via een warmtepomp verwarmd zou worden. ‘Dat was wel het meest wennen. Een duurzaam huis is goed en fijn, maar je moet er wel even aan wennen als je een gewone verwarming gewend bent.’ Dichtbij de stad

Op Suytkade wonen bevalt het jonge stel goed. ‘Het is ideaal dat je zo in de stad bent. Als je naar een evenement gaat, dan loop je gewoon de stad in. Een terrasje pakken doen we ook gewoon te voet.’ Niet alleen de bereikbaarheid richting het centrum vinden ze ideaal: ‘Je staat hier binnen no-time op het station. Wat dat betreft is deze plek ideaal voor mensen, zeker in onze leeftijdscategorie.’



Interview

Starters Vera en Jor kochten hun eerste huis op Suytkade



4.2 Voor wie?

Doelgroepen: zorg

In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg tot 2030 staan verschillende aspecten van zorg, waaronder ouderenzorg, gehandicaptenzorg, geestelijke gezondheidszorgen en jeugdzorg. Vanwege veranderde regelgeving en capaciteitsgebrek in de zorg, wordt verwacht dat zorg voornamelijk extramuraal, dus in reguliere woningen in woonwijken, zal worden geleverd. De grootste vraag naar woningen komt van ouderen, maar er zijn ook andere aandachtsgroepen zoals jongeren, uitstromers uit zorginstellingen, dak- en

thuislozen, en mensen in forensische zorg.

Het is belangrijk om het aantal levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen uit te breiden, vooral in de buurt van voorzieningen. Dit om te voldoen aan de groeiende vraag, vooral ook in de sociale huursector.

Deze doelgroepen vragen niet alleen om woonruimte, maar ook om begeleiding of een specifieke woning/woonvorm. Dit maakt de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen

een integrale opgave: het gaat niet alleen over de juiste woning maar ook over ondersteuning in de buurt, (mantel)zorg in de nabijheid, bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij.

We gaan met de diverse partners aan de slag op basis van het de actielijnen in het Nationale Actieplan Dak- en Thuisloosheid, te beginnen met een analyse van wat al loopt, waar quick wins liggen en welke onderdelen aanvullende aandacht vragen.

4.3 Voor wie?

Doelgroepen: urgent

We streven naar een inclusieve samenleving. Daarom willen we doelgroepen die in de knel zitten op de woningmarkt zo goed mogelijk helpen. Helmond werkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven met een gezamenlijke urgentieregeling (via een huisvestingsverordening). Dit is een uiterste vangnetregeling.

In de regio wordt de komende jaren de urgentieregeling geactualiseerd. Hierin wordt de urgentie voor de landelijk genoemde doelgroepen in combinatie met andere urgenten die we regionaal belangrijk vinden geregeld.

We sluiten zo veel mogelijk aan bij het nieuwe rijksbeleid in de maak (Wet Versterking regie volkshuisvesting), waarin wordt bepaald dat een groot aantal doelgroepen met voorrang een sociale huurwoning krijgt toegewezen. Dat zijn mantelzorgers en de mensen voor wie zij zorgen, mensen met ernstige medische

aandoeningen, daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld, mensen die na een zorginstelling zelfstandig gaan wonen, jongvolwassenen die uit de jeugdhulp komen, mensen die uit de gevangenis komen en stoppende sekswerkers. De definities worden door de Rijksoverheid nog nader gesteld. Dit sluit ook aan op de doelgroepen genoemd in de gemeentelijke visie op Wonen, Welzijn en Zorg.

Statushouders zijn volgens deze conceptwet geen categorie woningzoekenden die verplicht urgentie in een huisvestingsverordening moeten krijgen, maar gemeenten zijn wel verantwoordelijk om hen te huisvesten. Momenteel zijn ze in de regionale urgentieregeling (net als in bijna het gehele land) daarom wel aangemerkt als urgent woningzoekende.

Afgelopen jaren is gewerkt met een regionaal streefpercentage van 25%

We streven naar een inclusieve samenleving. Daarom willen we doelgroepen die in de knel zitten op de woningmarkt zo goed mogelijk helpen.

toewijzingen aan urgenten (van vrijkomende sociale huurwoningen). Omdat urgent woningzoekenden dit recht hebben op grond van de wet of de regionale verordening, is er geen bovengrens aan gesteld.

Met de groeiende groep urgenten op basis van landelijke wetgeving en andere ontwikkelingen, zoals de instroom van vergunninghouders, stijgt mogelijk het aandeel toewijzingen aan urgenten. Dit kan de kansen voor niet-urgente woningzoekenden in een krappe markt beperken. Om dit te compenseren, is er structureel meer aanbod nodig. Er zijn namelijk ook 'spoedzoekers', mensen die snel een woning nodig hebben maar niet in aanmerking komen voor urgentie.

De groeiende groep urgenten in sociale huurcomplexen kan ervoor zorgen dat de draagkracht van complexen en buurten onder druk komt te staan. Dit vraagt de nodige aandacht van alle betrokken partijen.



interview

Beppie Wernaert vertelt
over haar ervaringen

4.4 Voor wie?

Overige doelgroepen

Er komen circa 15.000 woningen bij tot 2040. Inschatting is dat dit voor tweederde voort komt uit huishoudens uit de regio, de rest van het land en deels ook het buitenland. Dit past ook bij de ambitie om nieuwe doelgroepen aan te trekken.

In de regio zien we door de groeiende economie een instroom van internationals. Dit zien we vooral in Eindhoven, maar ook steeds meer in Helmond. Gezien de geringe afstand tussen Helmond en Eindhoven kunnen we deze doelgroep goed bedienen. Voor mensen die over grotere afstanden verhuizen, zijn afstanden binnen een regio vaak nogal betrekkelijk. De Helmondse woningvoorraad is namelijk op zich geschikt (divers aanbod qua woningtypen en prijsklassen) en wordt dat nog meer wanneer we meer (huur)appartementen toevoegen. De woonomgeving voldoet eveneens. Ook de zorginfrastructuur scoort goed.

Verbeterpunten zijn er ook: internationaal onderwijs (of bijv. tweetalige basisschool), Engelstalige werkgelegenheid voor een eventuele meereizende partner en de aanwezigheid van culturele netwerken.



interview

Beppie Wernaert vertelt over haar ervaringen

“

We moeten elkaar toch een beetje helpen in de buurt

Doorstromen naar een huurwoning in de Annawijk. Beppie Wernaert vertelt over haar ervaringen.

Van een ruime koopwoning in Mierlo-Hout, naar een rijtjeswoning van de corporatie in de Annawijk. Het was best even wennen voor Beppie Wernaert en haar man, zo vertelt ze. ‘We wilden kleiner gaan wonen. Een kleinere tuin. Een prima stap op onze leeftijd.’ Ze zijn nog steeds blij met die keuze, maar, zo vertelt Beppie: ‘het vergde wel wat aanpassing, hoor!’

‘Je staat vanuit hier binnen een paar minuutjes middenin de stad. Je bent zo bij het station. We wonen opeens middenin Helmond en dat is wel fijn’, zegt Beppie. ‘Tegelijk zorgt dat ook voor wat overlast. Vooral als het gaat om parkeren weten veel binnenstadsbezoekers onze wijk wel te vinden. Dat gaat wel ten koste van de leefbaarheid hier in de wijk.’

Van koop naar huur

Dat was in Mierlo-Hout wel anders. Net als dat ze daar eigen baas waren over hun woning. ‘Ik vind het belangrijk om zorg te besteden aan mijn tuintje, aan het uiterlijk van mijn huis. Nu zijn we toch wat meer afhankelijk van wat de woningbouwcorporatie doet. Hier staat een heggetje, dat vind ik er echt

niet uitzien. Dan denk ik, dat kunnen we zelf beter.’ Tegelijkertijd zien ze ook de voordelen van hun nieuwe woonsituatie. ‘Als er iets aan de hand is, dan kunnen we de corporatie bellen. We hoeven het dan niet meer allemaal zelf op te lossen. En het is kleiner, compacter. En je laat natuurlijk een woning voor een starter achter.’

Annawijk

‘Het is wel een andere wijk dan waar we vandaan komen’, vertelt Beppie. ‘Daar hebben we misschien van tevoren wat te licht over gedacht. Het is hier wel wat rauwer dan waar we eerst woonden. Dat er soms zaken lijken te gebeuren die het daglicht wat minder kunnen verdragen. Dat zijn dingen waaraan we wel moesten wennen.’ Ze maakt inmiddels al goede contacten met veel mensen in de buurt. ‘Als we met de hond gaan wandelen kom je mensen tegen en maak je een praatje. Maar ik probeer ook mensen hier te helpen die ergens niet uitkomen. Mensen die wat minder mondig zijn of die zichzelf wat minder kunnen redden, daar probeer ik voor klaar te staan met raad en daad. We moeten elkaar toch een beetje helpen in de buurt.’

Ook heeft Helmond een specifiek beleidskader voor **arbeidsmigranten** (en ook regionale kaders met **Stedelijk Gebied Eindhoven** en **De Peel**).

We schatten in dat er circa 5.000 arbeidsmigranten zijn met een Helmondse binding (dus werken en/of leven). Een groot deel van deze personen staat in Helmond als reeds woonachtig geregistreerd. Het onderdeel huisvesting van het beleidskader gaat met name over tijdelijke woonvoorzieningen, buiten de woningen die er al zijn.

We gaan uit van minimaal 500 eenheden voor arbeidsmigranten in de gemeente Helmond. We gaan er verder van uit dat arbeidsmigranten die langer verblijven een beroep doen op de reguliere woningvoorraad (in woningen in de woonwijken bijvoorbeeld). Met de realisatie van de locaties Zuidende en Baroniehof zijn reeds 220 eenheden aanwezig. Er zijn dus nog 280 eenheden nodig. Hieraan wordt gewerkt via de locatie Varendschut (200 eenheden), voorzien in 2024.

In Eindhoven is een tekort aan studentenhuis-

vesting. Helmond heeft ook diverse opleidingen. Dit maakt studenten een interessante doelgroep, ook om jonge en getalenteerde mensen aan te trekken. Dit zorgt voor een verjonging van de stad en dit vergroot daarmee de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen.

Een doelgroep die al genoemd is: het huisvesten van statushouders. We verwachten dat deze doelgroep de komende jaren in omvang groot zal blijven.

Verder wil Helmond alleenstaande **minderjarige vluchtelingen** blijven opvangen in de stad. Wanneer deze jongeren een verblijfsvergunning krijgen, willen we dat zij in Helmond kunnen blijven wonen.

Een mogelijk aanstaande taakstelling voor asielzoekers beschouwen we als opvang en nemen we in deze visie niet expliciet mee.

Gemeente Helmond heeft apart beleid voor woonwagens en standplaatsen. Dit willen we met o.a. de woningcorporaties actualiseren.



Interview

Het verhaal van Jaouad Lamaizi over trots op je eigen plekje, sociale cohesie en verduurzaming

“

Zo trots om een eigen plek te hebben

Het verhaal van Jaouad Lamaizi over trots op je eigen plekje, sociale cohesie en verduurzaming.

Hij kwam naar Nederland, woonde eerst in een klein appartementje, leerde de taal en betrok daarna met zijn partner een eengezinswoning van de woningcorporatie in Helmond Oost. 'Ik was zo trots. Een huis met een tuin. Een eigen plek in deze stad. Wie had dat gedacht? Sindsdien was het echt niet altijd makkelijk, maar ik ben nog steeds trots op wat we allemaal hebben opgebouwd.'

Niet altijd makkelijk

'Het is ons echt niet altijd voor de wind gegaan de afgelopen jaren', zegt Jaouad, als we hem vragen naar zijn leven hier in zijn huurwoning. 'Ik ben daarom ontzettend dankbaar voor de goede samenwerking hier tussen de woningcorporatie, de gemeente en welzijnsorganisaties. Met goede hulp en begeleiding hebben we echt weer aan onze toekomst kunnen bouwen hier.'

Klaar staan voor elkaar

De woning alleen is niet waarom hij zich hier zo thuis voelt. 'Natuurlijk is het fijn dat we een huisje hebben met een tuin. Maar om je echt thuis te voelen is het sociale heel belangrijk. Een praatje

maken met de burens. Voor elkaar klaar staan als dat nodig is.' Hij vindt het daarom jammer als mensen geen contact maken. 'Sommige mensen zijn heel erg op zichzelf. Zeker als ze de taal niet goed spreken is dat lastig, weet ik uit eigen ervaring. Daarom probeer ik altijd voor iedereen klaar te staan hier in de straat.'

Verduurzamen

'Ik maak me best zorgen', zegt hij als we hem vragen naar zijn toekomst in deze woning. 'En dan gaat het vooral over de energierekening. Dit is een oud huis. Het is tochtig en als het winter is, voel je de koude wind. Dat is niet comfortabel, en natuurlijk heel erg duur, zeker met de huidige prijzen.' Hij vertelt dat hij hoopt dat snel bekend wordt wat de woningbouwcorporatie voor plannen met de woningen heeft. 'Ik hoop dat ze gaan verduurzamen of voor mijn part dat er wordt gesloopt en dat er een duurzame woning voor in de plaats komt. Maar ik hoop in elk geval dat het snel gebeurt. Anders moeten we misschien voor een woning buiten Helmond gaan kijken. In Eindhoven of zo. Maar het liefst blijf ik gewoon hier, in Helmond.'



Interview

Het verhaal van Jaouad Lamaizi over trots op je eigen plekje, sociale cohesie en verduurzaming



5. Welke woningen?



pag. 30

5.1 Welke woningen?



pag. 31

5.2 De Gouden Driehoek



pag. 34

5.3 Sociale huur voor 2030



pag. 35

5.4 Sociale huur na 2030



pag. 36

5.5 Borgen sociale huur



pag. 36

5.6 Middenhuur



pag. 37

5.7 Betaalbare koop



pag. 39

5.8 Streefprogrammering



pag. 40

5.9 Woningbouwplanning



pag. 41

5.10 Vernieuwde woonvormen

5.1 Welke woningen?

Welke woningen?

Wij willen niet tot achter de komma bepalen welke woning voor wie zou moeten zijn. Dat doet geen recht aan alle doelgroepen en de dynamiek op de woningmarkt en is ook niet mogelijk. Er bestaat ook veel samenhang en overlap tussen deze groepen. Ook willen we verdringingseffecten tussen doelgroepen zo veel mogelijk voorkomen. Op enkele specifieke categorieën woningzoekenden na, zoeken zij namelijk hetzelfde: een betaalbare en levensloopbestendige, zelfstandige woning.

We zien steeds meer kleine huishoudens op de woningmarkt - door de vergrijzing en de individualisering van de maatschappij. Driekwart van de huidige woningvoorraad bestaat uit gezinswoningen. Er is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Dat verschil zal in de komende jaren toenemen. Er is voldoende woonruimte voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens. Ook is er meer vraag dan aanbod van zorgwoningen, aanleunwoningen, nultreden-

woningen en allerlei andere traditionele en vernieuwende woonzorgconcepten. Dit blokkeert de doorstroming. Verder zien we dat de aankomende generatie ouderen veel vaker een eengezins koopwoning heeft en daar ook langer in blijft wonen. Door de doorstroming te bevorderen komen gezinswoningen beschikbaar voor wie niet zoekt naar een gelijkvloerse woning. Hiermee kan het aandeel eengezinswoningen in de nieuwbouw beperkt blijven.

Onze strategie:

- We kiezen ervoor zo veel mogelijk doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen door veel woningen toe te voegen. Hierdoor ontstaan meer keuzemogelijkheden.
- Daarbij zetten we volop in op betaalbaarheid (zoals we met de Rijksoverheid, provincie en regio hebben afgesproken in de Woondeal).

Het gaat dan om tweederde van de nieuwbouw in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

- We zetten volop in op levensloopbestendigheid (gelijkvloers). Denk aan appartementen of andere woningtypes nabij voorzieningen. Flexibiliteit is van groot belang: woningen moeten voor meerdere doelgroepen zijn in te zetten. Een levensloopbestendig appartement kan geschikt zijn voor ouderen, maar jongeren kunnen er net zo goed in wonen.
- We zetten in op doorstroming om zo veel mogelijk mensen prettig te laten wonen.

We willen een inclusieve stad zijn en verschillende doelgroepen huisvesten.

Onderstaande buttons brengen de drie vormen in beeld.



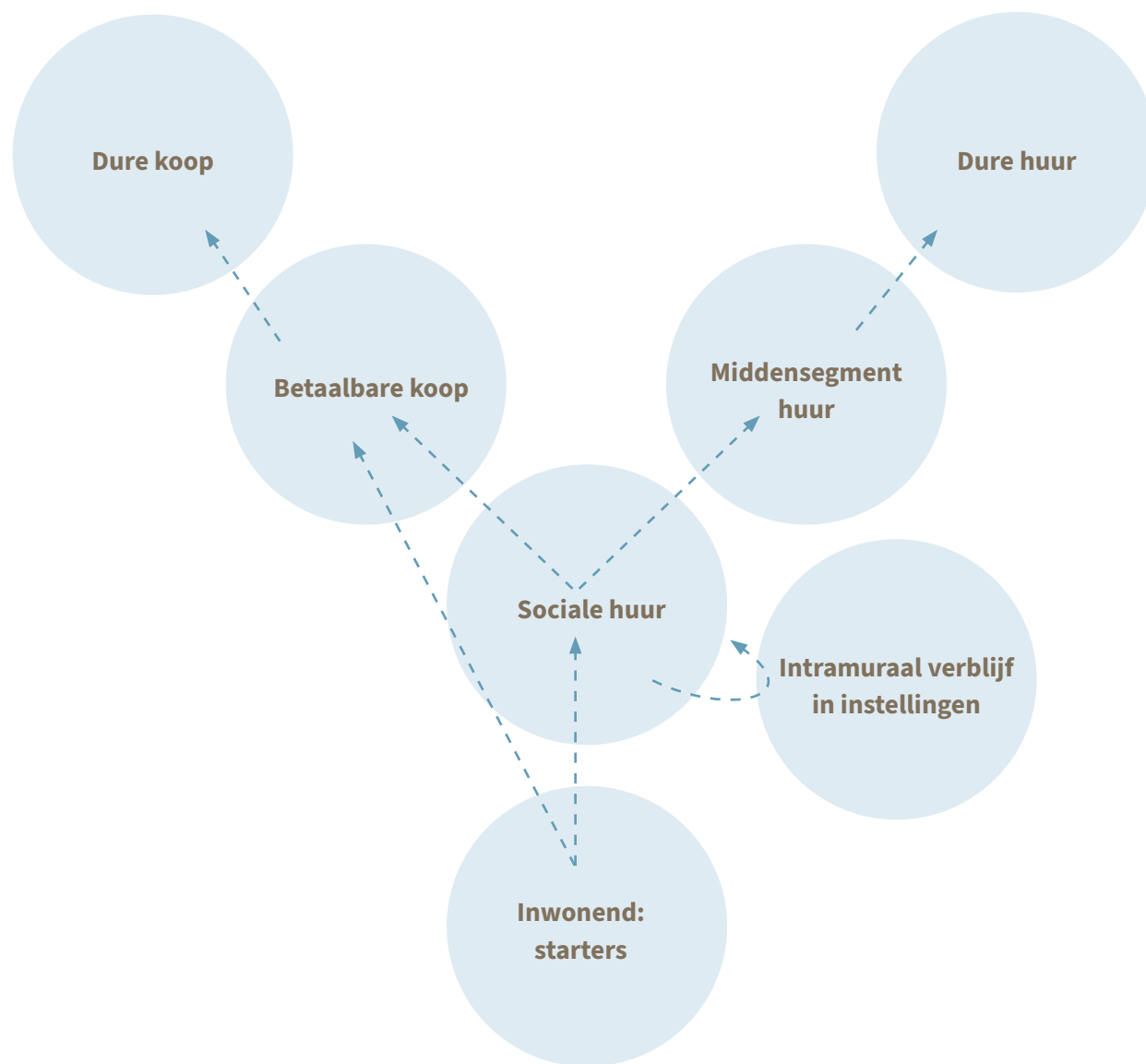
Sociale huur als centrale schakel



Meer dan sociale huur: De gouden driehoek

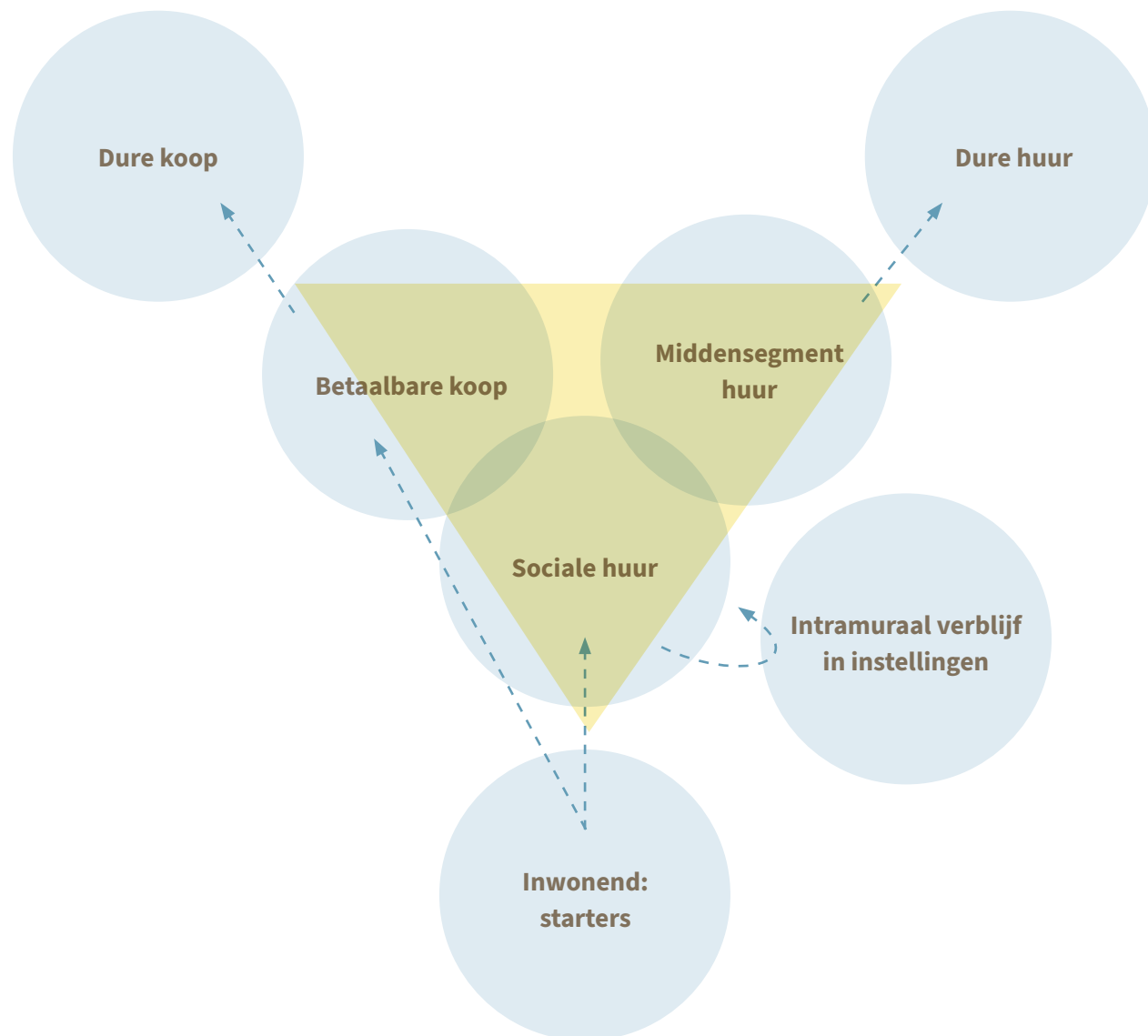


Driehoek als basis voor doorstroming



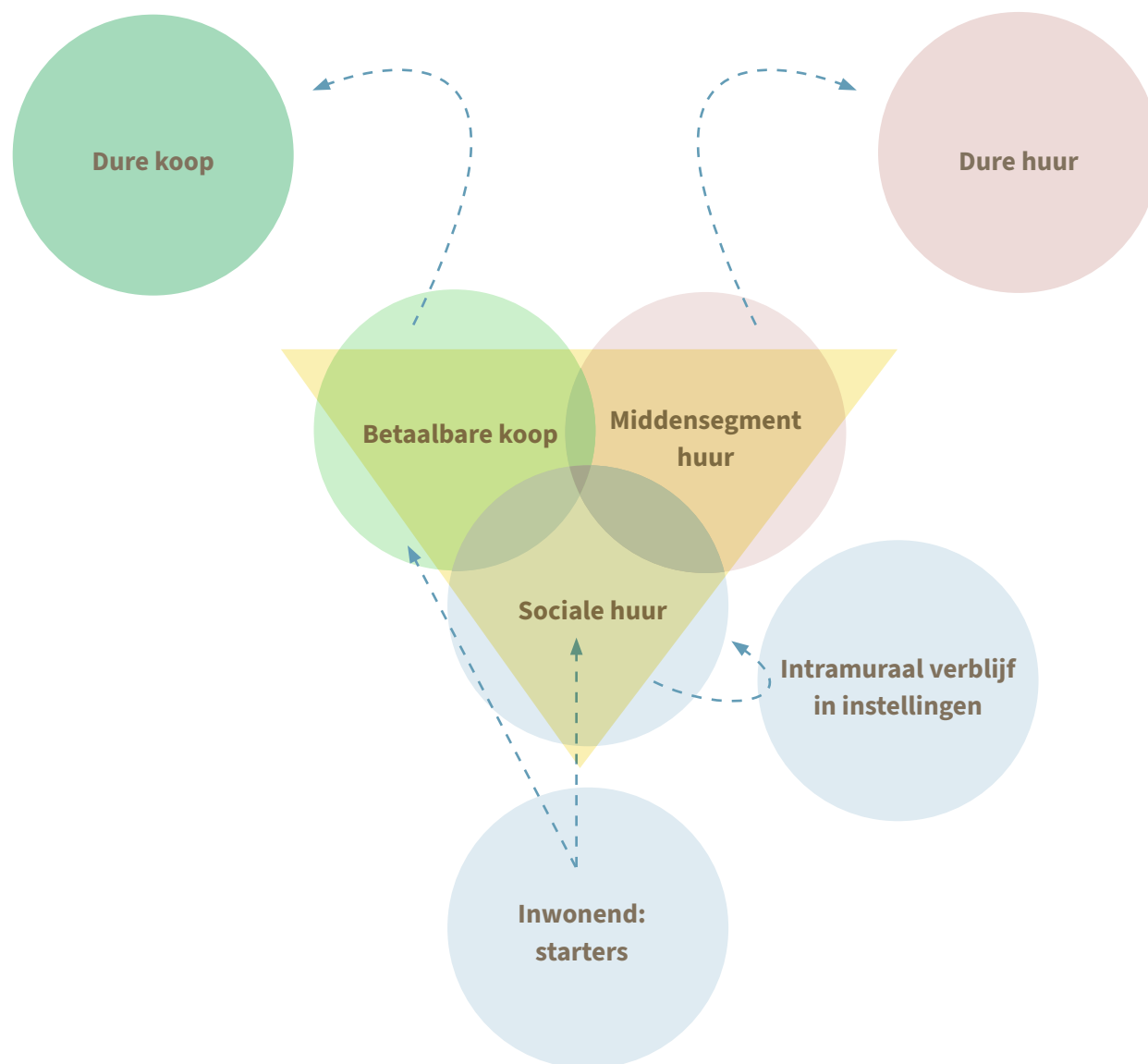
Onderstaande buttons brengen de drie vormen in beeld.

- > **Sociale huur als centrale schakel**
- > **Meer dan sociale huur: De gouden driehoek**
- > **Driehoek als basis voor doorstroming**



Onderstaande buttons brengen de drie vormen in beeld.

- > **Sociale huur als centrale schakel**
- > **Meer dan sociale huur: De gouden driehoek**
- > **Driehoek als basis voor doorstroming**



5.3 Welke woningen?

Sociale huur voor 2030

- Met de woningcorporaties keken we naar de behoefte aan sociale huurwoningen. We baseerden ons hierbij op woningbehoefteonderzoek van ABF en STEC. In de periode 2020-2030 zijn 2.100 sociale huurwoningen nodig. Het gaat dan om de 'kernvoorraad', sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (ook wel genoemd: liberalisatiegrens of het DAEB-bezit van corporaties) in beheer bij de corporaties. Zwaartepunt van de woningbehoefte is nu en in de komende jaren. De feitelijke nieuwbouwbehoefte ligt wat hoger, omdat we ook moeten compenseren voor sloop en verkoop. Corporaties hebben het investeringsvermogen om dit te kunnen toevoegen.
- In de huidige planvoorraad zien we tussen 2020 en 2030 2.900 sociale huurwoningen terugkomen (30% van de geplande woningen). Een groot deel van de ingerekende woningen moet nog nader uitgewerkt worden om tot daadwerkelijke realisatie voor 2030 te komen.
- We gaan uit van een zo beperkt als mogelijk aantal verkopen vanuit de sociale huurvoorraad; we willen de voorraad zo groot mogelijk houden.



5.4 Welke woningen?

Sociale huur na 2030

- Vooral nu en de komende jaren is er een sterke behoefte aan sociale huur. Na 2030 wordt, zoals het nu in de prognoses staat, een minder sterke vraag naar sociale huur verwacht. Het blijft belangrijk om de woningbehoefte op de voet te volgen want het is de vraag wat de toekomst brengt (denk aan geopolitieke of economische ontwikkelingen). Toch moeten we hier nu al voor programmeren.
- Elke gemeente zet in op tweederde betaalbare woningen. Dat staat in de Woondeal. Gemeenten met veel sociale huur - zoals Helmond - moeten hierbinnen vooral het middensegment (huur en koop) versterken, met tenminste 40% van de nieuwbouwplannen. Voor de sociale huur volgt dan een aandeel van circa 27% in de nieuwbouw.
- Dit vinden we voor Helmond te weinig en daarom willen we sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen om de voorraad op peil te houden in de periode tot aan 2040. Dit combineren we met een strakke sturing op andere betaalbare segmenten zoals de betaalbare koop en de middenhuur. De huren in het middenhuursegment worden door de Rijksoverheid gereguleerd, waardoor dit voor een grotere doelgroep betaalbaar wordt. Ook wordt huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen in het middenhuursegment mogelijk. Bovendien willen we bij deze middenhuur en de betaalbare koop de corporaties in positie brengen, omdat zij de structurele betaalbaarheid van deze segmenten kunnen garanderen. Hierdoor kan er ook meer uitwisseling tussen segmenten ontstaan; we denken bijvoorbeeld op de lange termijn aan het verkopen van sociale huurwoningen - bijvoorbeeld in wijken waar een mix gewenst is.
- Op basis van de landelijke lijn en de regionale Woondeal gaan de omliggende gemeenten meer sociale huur bouwen. Dit biedt Helmond de mogelijkheid andere doelgroepen aan te trekken en op termijn stappen te zetten naar een meer ongedeelde stad.
- Op basis van de planmonitoring voor de periode 2020 - 2040 staan er 15.500 woningen op de planning, waarvan momenteel 3.800 voorzien in de sociale huursector (circa 25%). Veruit de meeste sociale huurwoningen staan op de planning voor 2030 (2.900 woningen), na 2030 is de planvoorraad sociale huur nog te beperkt. Het is belangrijk om bestaande sociale huurplannen en kansen concreet te maken: harde plannen moeten woningen worden, zachte plannen moeten z.s.m. uitgewerkt worden. Ook in wijken waar nu nog weinig sociale huur is. Dit geeft dan ruimte om in wijken met onevenredig veel sociale huur op termijn de woningvoorraad diverser te maken.

5.5 Welke woningen?

Borgen sociale huur

Verder willen we de definitie van sociale huur aanscherpen om te vermijden dat sociale huurwoningen die door beleggers worden gebouwd, uiteindelijk niet beschikbaar zijn voor mensen met een kleine beurs. Dit gaan we juridisch verankeren in een opvolger van de doelgroepenverordening. Hierbij nemen we de *definitie van sociale huur** uit de conceptwet als leidraad. We vinden het belangrijk dat bij deze woningen ook urgent woningzoekenden naar rato worden gehuisvest. We geven hiermee ook uitvoering aan de raadsmotie 'Aanscherpen regels voor beleggers die sociale huurwoningen bouwen'.

We willen als gemeente verder een meer actief grondbeleid en meer regie nemen op de gewenste woningbouw. Dit werken we verder uit in Nota Grondbeleid. Ook

sturen we bij projecten groter dan 50 woningen actief op een aandeel sociaal huur. Hierover verderop meer. We verkennen een vereveningsfonds om sociale woningbouw te stimuleren.

** Een sociale huurwoning dient tenminste 25 jaar onder de huurtoeslaggrens te worden verhuurd (nu nog 10 jaar). Ook moet worden aangetoond dat deze woning wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023). In sociale huurwoningen worden ook urgent woningzoekenden gehuisvest zoals benoemd in de huisvestingsverordening. Het gaat om 25% van de sociale huur.*

5.6 Welke woningen?

Middenhuur

Het middensegment (€ 879,66 - € 1.123) is belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt. Dit blijkt uit regionaal onderzoek en dit is ook de lijn die de Rijksoverheid voorschrijft. Door de voorgenomen regulering van dit segment door de Rijksoverheid (Wet betaalbare huur) wordt dit betaalbaarder. Door de maximum prijzen te koppelen aan het puntensysteem, wordt huurtoeslag op basis van inkomen ook mogelijk wanneer iemand in het middensegment huurt. Door de aankomende wetgeving is te verwachten dat beleggers wat terughoudender worden in het investeren in dit segment.

Een deel van de woningbouwplannen in Helmond (ook in de middenhuur) is er nog niet geconcretiseerd. We vragen onder meer de corporaties hierop actief in te blijven zetten.

5.7 Welke woningen?

Betaalbare koop

- We voegen woningen in het segment 'betaalbare woningen' toe. Landelijk is de grens van betaalbaarheid voor 2024 getrokken op € 390.000. Dit is nog altijd een stevige prijs. In de praktijk zien we dat veelal woningen aan de bovenkant van de prijsrange. We willen omwille van de betaalbaarheid daarom ook actief blijven sturen op woningbouw *binnen* dit segment. Momenteel worden hiertoe in Helmond twee prijsgrenzen gehanteerd: € 230.000 (bovengrens sociale koop in regionale begrippenlijst) en € 275.000. Vanaf nu hanteren we de prijsgrens van € 275.000.
- We zien dat woningen die op last van een gemeentelijke woningbouw-programmering onder een bepaalde prijsgrens worden aangeboden, al snel een hogere marktwaarde hebben. We hanteren een zelfbewoningsplicht om speculeren met deze woningen te voorkomen.
- We stimuleren standaardisering en conceptueel bouwen. Innovatieve oplossingen als 3d-printen kunnen bijdragen aan betaalbaarheid, evenals de inkoop van grotere volumes. De corporaties doen dit in de regio al via WoonST. Ook marktpartijen werken steeds meer op deze manier. Wij stimuleren dit als gemeente, onder meer door partijen met elkaar in verbinding te brengen.



Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Zeker voor starters is het lastig om in te stappen op de woningmarkt. Daarom is het noodzakelijk concrete maatregelen te nemen.

We zien veel in een rol voor de corporatie in het betaalbare koopsegment om woningen duurzaam betaalbaar te houden, vooral in de nieuwbouw. We denken dan aan de toepassing van instrumenten voor 'maatschappelijk gebonden eigendom' als Koopgarant en Slimmer Kopen. Voordeel is dat de koopwoning met een korting wordt aangeboden aan kopers (bijvoorbeeld doorstromende huurders), waardoor de betaalbaarheid verbetert.

Corporatie en koper delen bij verkoop in de waardeontwikkeling. Wat vooral ook goed is, is dat de woning bij mutatie steeds wordt teruggekocht door de corporatie en daardoor net als sociale huurwoningen kan worden beschouwd als 'maatschappelijk' gebonden. En opnieuw met korting kan worden aangeboden aan een volgende koper. Hiermee kunnen corporaties ook zorgen voor uitwisselbaarheid tussen huur en koop. En hiermee voor spreiding van segmenten in de stad. Hierbij begrijpen we dat corporaties primair gericht zijn op sociale huur. Inzet in de middenhuur of de betaalbare koop mag niet ten koste gaan van de sociale huur.

En het is logisch dat dat corporaties niet alle woningen die in dit segment nodig zijn kunnen realiseren. We willen dan ook verkennen wat een eventuele gemeentelijke rol zou kunnen zijn.

De gemeente Helmond kent een starterslening. Het leenbedrag is opgehoogd naar maximaal € 50.000.

Het kabinet realiseert het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen met een budget van 40 miljoen euro om starters te helpen een betaalbare koopwoning op de markt te vinden. Het fonds moet starters met een huishoudinkomen van maximaal 2 keer modaal aan een koopwoning helpen door een koperskorting op de aankoop prijs van maximaal € 50.000. Het fonds zal zich specifiek richten op nieuwbouwwoningen voor starters.

De ambitie van het rijk is om deze regeling in 2024 te openen. Zodra hier meer over bekend is, onderzoeken we de kansen die dit de gemeente Helmond kan bieden.



Het is belangrijk dat betaalbare koopwoningen ook betaalbaar blijven.



5.8 Welke woningen?

Streefprogrammering

Grofweg programmeren we in de nieuwbouw:

- 30% sociale huur (tot € 879,66)
- 15% middenhuur (tot € 1.123)
- 25% betaalbare koop (tot € 390.000) en hierbinnen:
 - tenminste 10% tot € 275.000 in aanvulling op woondeal/rijksbeleid.
 - hooguit 15% tussen € 275.000 en € 390.000.
- 30% dure huur en koop.

Met dit streefprogramma is 70% van onze nieuwbouw betaalbaar. Dit geldt op stedelijk niveau en voor de grote gebiedsontwikkelingen om vervolgens uit te werken in deelprojecten, waarbij ruimte is voor maatwerk. Hiermee geven we gevolg aan de Motie betaalbare woningen. Dit willen we ook juridisch borgen in Omgevingsplannen onder de Omgevingswet.

We volgen de definities van de begrippenlijst van de Metropoolregio die jaarlijks per 1 januari wordt geactualiseerd (en die weer op landelijke prijsontwikkelingen wordt gebaseerd).

N.B.

Het programma kan op diverse manieren worden ontwikkeld: met corporaties, ontwikkelaars maar ook via particulier opdrachtgeverschap/kaveluitgifte door de gemeente.

De focus op betaalbaarheid (waaronder 30% sociale huur) kan in concrete ontwikkelingen leiden tot financiële effecten, bijvoorbeeld op grondinkomsten. Dit moet per exploitatie in beeld worden gebracht.

5.9 Welke woningen?

Woningbouwplanning

We monitoren zeer regelmatig de planvoorraad: welke woningen denken we de komende jaren te gaan bouwen in de stad? Dit is uiteraard een dynamisch fenomeen, want we werken dagelijks aan de vele projecten en plannen in de stad. Verder bestaan voor de plannen verder in de toekomst onzekerheden en de programmering naar prijssegment is nu dan ook deels een inschatting. Kijken we naar de geplande opleveringen tussen 2020 en 2040 en confronteren we dit met de streefprogrammering, dan zien we het volgende:

- Over de gehele linie staat het programma qua betaalbaarheid goed. Dit betreft de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- In het betaalbare koopsegment hebben we iets meer plannen dan in de streefprogrammering. Hierbinnen willen we een verschuiving bewerkstellingen richting het segment tot € 275.000.
- In het dure segment zien we nu wat te weinig plannen. Ook dit segment is nodig voor een goede doorstroming.
- We zullen nog meer programmeren in de sociale huur. Bij voorkeur in gebieden met weinig sociale huur, en - gezien de tekorten - de komende jaren ook in andere gebieden. Dit kan bijvoorbeeld vanuit de middenhuur, want hierin hebben we veel planaanbod.



Planning 2020 - 2040
Schematisch in beeld

2020 - 2040		Streefprogramma Woonvisie	Monitor juni 2023
Sociale huur		30%	25%
Middenhuur tot € 1.123		15%	25%
Betaalbare koop tot € 390.000		25%	29%
	Waarvan tot € 275.000 (lage middeldure koop)	10%	Tot € 220.000: 4%
	€ 275.000-390.000	15%	€ 220.000 - 370.000: 25%
Duur (boven € 1.123 huur en € 390.000 koop)		30%	22%
Totaal		15.000	15.500

5.10 Welke woningen?

Vernieuwende woonvormen

Helmond moet een stad zijn waar voor iedereen een plek is. Dat betekent dat we innovatieve en vernieuwende woonvormen niet alleen omarmen, maar ook stimuleren.

Helmond moet een stad zijn waar voor iedereen een plek is. Dat betekent dat we innovatieve en vernieuwende woonvormen niet alleen omarmen, maar ook stimuleren. Denk aan tiny houses, coöperaties, cpo's, woongroepen, et cetera. Op kleine schaal geven we kavels uit aan particulieren. Maar ook op het gebied van wonen en zorg zijn er mooie nieuwe woonvormen. Denk aan inwoning van een jongere bij een oudere, en aan knarrenhofjes waar ouderen (en/of andere leeftijdsgroepen) gezamenlijk in een hofje wonen en naar elkaar omkijken.

We krijgen wisselende signalen uit de markt over de mogelijkheid om een woning te bouwen voor minder dan € 275.000. Zeker wanneer volumes toenemen (veel woningen tegelijkertijd, conceptueel bouwen vanuit de fabriek, innovatieve oplossingen) is dit mogelijk. In navolging van de corporaties is het daarom het onderzoeken waard of we gezamenlijke inkooptrajecten van woningen

(zoals WoonST) met meer partijen kunnen uitbreiden.

We zien dat het aantal kleine huishoudens gaat toenemen. We willen in Helmond vooral woningen toevoegen voor kleine huishoudens en in het betaalbare segment - onder meer voor jongeren en/of koopstarters. Wanneer dit betekent dat we uitkomen op minder traditionele woningtypes (zoals stadswoningen, kwadrantwoningen, rug- aan rugwoningen, studio's, lofts), dan staan we hier positief tegenover. Ook kan het betekenen dat er kleiner wordt gebouwd.

Dit past ook bij de woonmilieus die we onder andere rond het centrum willen toevoegen. We willen vooralsnog daarom geen minimum oppervlaktes stellen. Wanneer we zien dat dit onverhoopt leidt tot matige woningen met te weinig toekomstpotentieel, dan kunnen we dit op een later moment alsnog overwegen.

We willen de markt uitdagen om te komen tot kwalitatief hoogwaardige woningen, bijvoorbeeld door bepaalde functies in gebouwen te delen (logeerruimte, wasruimte, ontmoetingsruimte), of door slimme plattegronden waarbij de ruimte flexibel kan worden ingezet.

Ook flexibiliteit waarbij woningen later kunnen worden samengevoegd is gewenst. In alle gevallen is voldoende en hoogwaardige buitenruimte een vereiste. Mensen hebben buitenruimte nodig.

Tijdelijke woningbouw zien we niet als doel op zich. Alleen als tijdelijke woningbouw sneller kan worden gerealiseerd en versneld druk van de woningmarkt kan halen, zien we dit als een mogelijkheid. In de praktijk zien we echter dat doorlooptijden door procedures en besteltijden oplopen. Daarom richten we ons primair op permanente bewoning.



6. Welke woningen waar?



pag. 43

6.1 Programmering naar locatie



pag. 44

6.2 Onderscheidende woonmilieus



pag. 45

6.3 Leefbaarheid en draagkracht



pag. 46

6.4 Vitale wijken



pag. 47

6.5 Sturen op sociale huur bij nieuwbouw



6.1 Welke woningen waar?

Programmering naar locatie

Voortvloeiend uit de Omgevingsvisie ziet het woningbouwprogramma er op hoofdlijnen als volgt uit:

- 2.000 woningen in Brainport Smart District
- 10.000 woningen in/rond het Centrum (inclusief circa 2.000 Stationskwartier en 2.000 Houtsdonk).
- Bestaande wijken 3.000 woningen. We voorzien in de wijken mogelijkheden verder aan te sluiten op de behoefte met nog eens 1.000 woningen.

6.2 Welke woningen waar?

Onderscheidende woonmilieus

Helmond staat landelijk bekend om bijzondere woonconcepten. Denk aan de kubuswoningen en aan Brandevoort.

De woningbouwopgave biedt de mogelijkheid verder te bouwen op bestaande kwaliteiten, zoals groen en het industriële karakter van de stad. Ook onze toekomstige woonomgevingen zullen heel bijzonder moeten zijn, zeker omdat dit in een stedelijke setting zal zijn, veelal in de vorm van appartementen (of stadswoningen). We zetten volop in op flexibele, levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en overwegend voor kleine huishoudens).

We willen aansluiten bij de vraag op de markt en aansprekende en onderscheidende woonomgevingen ontwikkelen. Een leefstijlbenadering kan hierbij helpen.

Kernkwaliteiten die daarbij voorop staan: goede buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen, hoogwaardige openbare ruimte (groen), nabijheid van openbaar vervoer en fietsbereikbaarheid en functiemenging (ook werken, voorzieningen).

Een aandachtspunt is ontmoetingsruimte, binnen en buiten. Het belang van groen zien we ook terugkomen in de gehouden enquête. Hieruit blijkt ook het belang van betaalbaar aanbod en een laag energieverbruik.

We kiezen er vooralsnog voor deze grootschalige woningbouwgebieden tegelijkertijd te ontwikkelen. Dat betekent dat binnen deze gebieden gezocht moet worden naar strategieën om flexibel mee te bewegen met de markt (versnellen of vertragen).

Houtsdonk

vormt een schakel tussen het stedelijke Stationskwartier en de rand van de stad. We zien hier meer ontspannen stedelijkheid voor ons voor diverse doelgroepen (ook ouderen en zorgconcepten), met ook ruimte voor stadswoningen.

Stationskwartier

hier willen we inzetten op diverse doelgroepen die een hoge mate van stedelijkheid wensen (nabijheid voorzieningen en levendigheid), met het zwaartepunt op kleine en jonge huishoudens.

6.3 Welke woningen waar?

Leefbaarheid en draagkracht

Er zijn wijken waar relatief veel mensen wonen die moeite hebben met rondkomen, waar de gezondheid gemiddeld minder goed is, et cetera. Dit hangt deels samen met de woningvoorraad in deze wijken. Er zijn wijken met vooral ruime (eengezins) koopwoningen en een welvarende bevolking, maar ook wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen en meer kwetsbare inwoners.

We willen een ongedeelde en inclusieve stad zijn. Streven is een evenwicht van verschillende prijssegmenten binnen wijken. Zodat mensen met verschillende achtergronden en sociaal-economische positie elkaar zien en ontmoeten. Dat betekent dat we woningen in de sociale huur willen toevoegen, ook op plaatsen waar nu nog weinig sociale huur is. Maar: veel plannen voor sociale huurwoningen zien we in wijken met veel sociale huurbezit (omdat corporaties hier positie hebben).

Andersom geldt dit eveneens: in wijken met voornamelijk koopwoningen zien we weinig sociale huurplannen.

Binnen de sociale huurvoorraad kan 'maatschappelijk toewijzen' ook helpen om de draagkracht van wijken en buurten niet te overbelasten. Hier willen we met de woningcorporaties mee experimenteren.

Gezien de druk op de sociale huurmarkt kan Helmond het zich nu niet permitteren om geen sociale huurwoningen toe te voegen in wijken waar al veel bezit is. Kansen die er zijn willen we benutten. Ook uit de enquête over de Woonvisie blijkt dat mensen in wijken met veel sociale huurwoningen, de noodzaak tot het toevoegen van dit segment herkennen. De corporaties zullen hier daarom eerst sociale huurwoningen toevoegen, voordat kan worden toegewerkt naar een meer gemengde woningvoorraad (bijv. via verkopen) en daarmee een meer

Helmond is nu nog te veel een 'gedeelde stad', wat betreft sociaal-economische positie van de inwoners.

gemengde bevolkingssamenstelling.

Ook woningbouw in andere segmenten door andere ontwikkelende partijen kan hier nu al aan bijdragen. Het verminderen van de tweedeling door evenwichtige wijken blijft immers het doel.

Met deze keuze (en de eerder benoemde groeiende wonen-zorg opgave) kan de draagkracht van sommige wijken en buurten mogelijk verder op de proef worden gesteld. Dit houden we scherp in de gaten. Samen met zorgpartijen, politie en woningcorporaties kijken we kritisch naar de plaats waar kwetsbare bewoners terecht komen (woningtoewijzing) en onder welke voorwaarden dit is. De draagkracht en -last in een wijk moeten in evenwicht zijn.

6.4 Welke woningen waar?

Vitale wijken

We gaan uit van doorstroming tussen woonwijken en woningbouw in en rond het centrum. Het centrum kan aantrekkelijk zijn voor Helmonders die nabij voorzieningen en openbaar vervoer willen wonen, bijvoorbeeld in een appartement.

Het mag niet gebeuren dat alleen mensen die het zich kunnen veroorloven vanuit de woonwijken naar de nieuwe woongebieden rondom het centrum verhuizen. Zoals eerder genoemd, is alles wat we doen erop gericht om een meer ongedeelde stad te worden, waarin verschillende mensen, met verschillende achtergronden en verschillende sociaal-maatschappelijke posities, elkaar ontmoeten.

Daarom blijven we volop investeren in onze wijken. In een divers, aantrekkelijk en levensloopbestendig woningaanbod.

Met het oog op de groei van het aantal huishoudens, het stimuleren van doorstroming en het versterken van bestaande wijken, laten we de 'autonome behoefte' los als richtinggevend woningbouwaantal waar dit knelt. Veel meer kijken we wat een wijk nodig heeft en wat ruimtelijk past.

Uit de Woonvisie-enquête blijkt dat ook inwoners vooral willen inzetten op het toevoegen van woningen voor jongeren (betaalbaarheid) en ouderen (levensloopbestendigheid).

Om onze wijken sterk, vitaal en aantrekkelijk te houden, hanteren we twee uitgangspunten bij het toevoegen van woningen:

- Differentiatie qua woningtypes. Om de levensloopbestendigheid en leefbaarheid te vergroten.

Helmond is nu nog te veel een 'gedeelde stad', wat betreft sociaal-economische positie van de inwoners.

- Differentiatie naar prijssegment. En dan vooral het vergroten aandeel sociale huurwoningen in wijken waar dit (ver) ondergemiddeld is. En andersom: het toevoegen van duurdere woningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

Leefbaarheid in de buurt en wijk is een belangrijk thema; het woongenot hangt hier immers voor een groot deel mee samen. Dit zien we ook terug bij de enquête over de Woonvisie.

In een aantal wijken staat de leefbaarheid onder druk. Daarom blijven we inzetten op wijkontwikkelingsplannen (onder andere Noord, Oost), en er komen er nog meer (Rijpelberg). Aan de uitvoering wordt gewerkt.

6.5 Welke woningen waar?

Sturen op sociale huur bij nieuwbouw

In Helmond geldt sinds 2021 dat bij woningbouwontwikkelingen groter dan 50 woningen minimaal 30% sociale huur moet worden toegevoegd. Dit geldt op projectniveau stadsbreed. Het is een eenduidige regeling om meer sociale huurwoningen in de stad te krijgen en heeft ook al zijn effect. Tegelijkertijd zien we dat het in sommige wijken wat minder voor de hand ligt om deze verplichting door te voeren, terwijl het in andere wijken er wel 'een tandje bij mag'.

We gaan daarom vanaf nu uit van:

- Binnenstad, Noord, Oost, West, Brouwhuis: bij + 50 woningen minimaal 30% sociale huur - zie ook Draagkracht
- 't Hout, Rijpelberg: bij + 50 woningen minimaal 35% sociale huur
- Warande, Stiphout, Dierdonk, Brandevoort (exl. BSD): bij + 50 woningen minimaal 40% sociale huur

- Grote nieuwbouwgebieden (Stationkwartier, Houtsdonk, Brainport Smart District): min. 30% op deelgebiedsniveau.

In principe blijft de regel op projectniveau gelden, maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bijvoorbeeld om versnippering en niet te exploiteren deelplannen van corporaties te voorkomen. Rekenvoorbeeld: het kan logischer zijn om in het geval van 2 projecten van elk 50 woningen een project volledig in de vrije sector te ontwikkelen en de ander in de sociale huursector. Nu zou in elk deelproject 15 woningen in de sociale huur moeten komen, wat lastig te beheren kan zijn. Hier moeten aan de voorkant harde afspraken over gemaakt worden; dit kan als de gemeente zelf aan het stuur zit van een grotere gebiedsontwikkeling, wanneer corporaties zijn betrokken of wanneer bijvoorbeeld met marktpartijen afspraken kunnen worden gemaakt over het uitwisselen van woningen over meerdere projecten.



© Gerard van Hall fotografie

We gaan de regeling monitoren en waar nodig bijstellen. Sowieso geldt dat we bij plannen groter dan 25 woningen sturen op tenminste tweederde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

	Analyse wijkniveau en waarop inzetten bij woningbouwmogelijkheden? Voor de uitgebreide analyse per wijk verwijzen we naar bijlage cijfers wijken..	Aandacht vanwege veel ouderen nu	Vergrijzing komende 20 jaar	Extra opgave sociale huur?
Binnenstad	De woningvoorraad in de binnenstad is naar type gedifferentieerd te noemen: 53% appartementen, 72% van de woningen betreft huurwoningen (47% sociale huur bij corporaties). Hiermee is het aandeel sociale huur hoog. Bij grotere nieuwbouwgebieden sturen op een divers programma qua betaalbaarheid cf. woondeal. Met andere woonmilieus en woningtypes doorstroming op gang brengen en nieuwe doelgroepen aantrekken.		+	
Oost	De woningvoorraad kent een zeer hoog aandeel sociale huur (67%). Op termijn is daarom meer differentiatie naar prijssegment gewenst (ook toevoegen koop, middenhuur). De vergrijzing is nu nog gemiddeld, maar dit gaat de komende jaren toenemen. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder groeit van ruim 1.000 naar ruim 1.800 in 2040. Er staan behoorlijk wat appartementen in de wijk (42%), maar dat is deels zonder lift.		+	
Noord	De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen (75%). Gezien de nu al bovengemiddelde vergrijzing is het zaak om in te zetten op meer levensloopbestendig. De woningvoorraad kent een hoog aandeel sociale huur (45%). Op termijn is meer differentiatie naar prijssegment gewenst (ook toevoegen koop, middenhuur).	+		
't Hout	Hier zien we vooral veel eengezinswoningen (88%). Het aandeel sociale huur is ondergemiddeld (26%). De wijk is al bovengemiddeld vergrijzd, dit gaat de komende jaren toenemen. Levensloopbestendige woningen toevoegen waar mogelijk is dus gewenst.	+		+
Brouwhuis	Brouwhuis (jaren '80) telt veel eengezinswoningen (88%). Het aandeel sociale huur is licht ondergemiddeld (33%). De vergrijzing is nu nog beperkt, maar dat gaat de komende 20 jaar behoorlijk veranderen. Levensloopbestendige woningen toevoegen waar mogelijk is dus gewenst.		+	
West	Naar woningtype is West in Helmonds perspectief een redelijk gemiddelde wijk (65% eengezinswoningen). Het aandeel sociale huur is met 54% hoog. Op termijn is meer differentiatie naar prijssegment gewenst (koop, middenhuur). De vergrijzing is nu nog beperkt, maar dat gaat de komende 20 jaar behoorlijk veranderen. Levensloopbestendige woningen toevoegen waar mogelijk is dus gewenst.		+	
Warande	Dit is een van de kleinere wijken en kent een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad: veel eengezinswoningen (85%) in de koop (82%). Er is geen sociale huur van de corporaties. Waar mogelijk is meer differentiatie gewenst (sociale huur). Vergrijzing is nu al ingezet zal de komende jaren toenemen; dus ook het versterken van de levensloopbestendigheid is een aandachtspunt.	++		++
Stiphout	Stiphout is qua woningvoorraad eenzijdig samengesteld: veel eengezinswoningen (93%) in de koop (81%). Waar mogelijk is meer differentiatie gewenst (sociale huur). Een hoog aandeel inwoners (30%) is 65+. Dit zal de komende jaren nog licht toenemen. Dus ook het versterken van de levensloopbestendigheid is een aandachtspunt. Zie ook Visie op Stiphout.	++		++
Rijpelberg	Rijpelberg (jaren '80) telt veel eengezinswoningen (87%), waarvan 67% koop. Het aandeel sociale huur is met 27% ondergemiddeld. De vergrijzing is nu nog beperkt, maar dat gaat de komende jaren veranderen.		+	+
Dierdonk	Dierdonk (jaren '90) is eenzijdig samengesteld: alleen eengezinswoningen, en vooral koopwoningen (97%). Waar mogelijk is meer differentiatie gewenst (sociale huur, levensloopbestendige bouw). Het aandeel 65+-ers is nog klein, maar dat gaat de komende jaren fors toenemen.		++	++
Brandevoort	Brandevoort (vanaf 2000) telt momenteel 86% eengezinswoningen, waarvan driekwart in de koop. Waar mogelijk is meer differentiatie gewenst (sociale huur). Het aandeel 65+-ers is nog klein, maar dat gaat de komende jaren fors toenemen.		++	++

Binnen wijken kunnen uiteraard (sterke) verschillen bestaan tussen buurten. We gaan hier uit van wijken.



7. Doorstroming



pag 50

7.1 Doorstroming stimuleren



pag. 51

7.2 Doorstroming visueel

7.1 Doorstroming

Doorstroming stimuleren

Doorstroming is de kern van deze visie. Dit doen we door het toevoegen van woningen in diverse prijssegmenten en types. Dit kan in het betaalbare segment zijn, maar ook dure woningen kunnen zorgen voor doorstroming, doordat er dan een langere ‘verhuisketen’ op gang komt.

We willen erop wijzen dat doorstroming belangrijk is, maar het uiteraard aan mensen zelf is om te bepalen wat ze doen. Wie in de huidige woning wil blijven (met of zonder aanpassen op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid), kan dat uiteraard doen. Voor wie wel wil verhuizen, maar in de wijk wil blijven wonen, binnen het bestaande sociale netwerk, willen we meer mogelijkheden bieden door woningen toe te voegen waarvan nog weinig aanbod is. Uitgangspunt is dus meer en divers aanbod, waardoor meer keuzemogelijkheid ontstaat om zo passend en plezierig mogelijk te

wonen binnen Helmond. En daarmee ook doorstroming.

De Helmondse corporaties experimenten momenteel met een doorstroomregeling binnen de sociale huursector. Deze is bedoeld om ouderen in een eengezinswoning door te laten stromen naar een appartement met lift. De eerste resultaten zijn positief.

We willen in overleg met de corporaties kijken of we dit soort regelingen vaker kunnen toepassen om de doorstroming te stimuleren. We denken dan aan woningruil, jongerencontracten (voor zover wettelijk mogelijk), voorrang aan zittende huurders bij middenhuurwoningen van de corporaties, voorrang voor zittende huurders bij koopwoningen in maatschappelijke gebonden eigendom, voorrang voor mensen uit de buurt, enzovoorts. Ook via de huurprijzen kan hierop door corporaties worden

gestuurd. Dit op basis van goede voorbeelden elders. Uiteraard is het wel zaak dat het voor de woningzoekende transparant blijft.

Ook een verhuiscoach kan hierin voorzien. Bijvoorbeeld om samen met mensen te kijken naar de totale woonlasten (en niet alleen naar de huur- of hypotheeklasten), maar ook de energierekening nadrukkelijk mee te nemen. Net als zaken als comfort, nabijheid van voorzieningen etc.

Doorstroming is belangrijk, maar het is uiteraard aan mensen zelf is om te bepalen wat ze doen.

7.2 Doorstroming visueel

Doorstroming 1



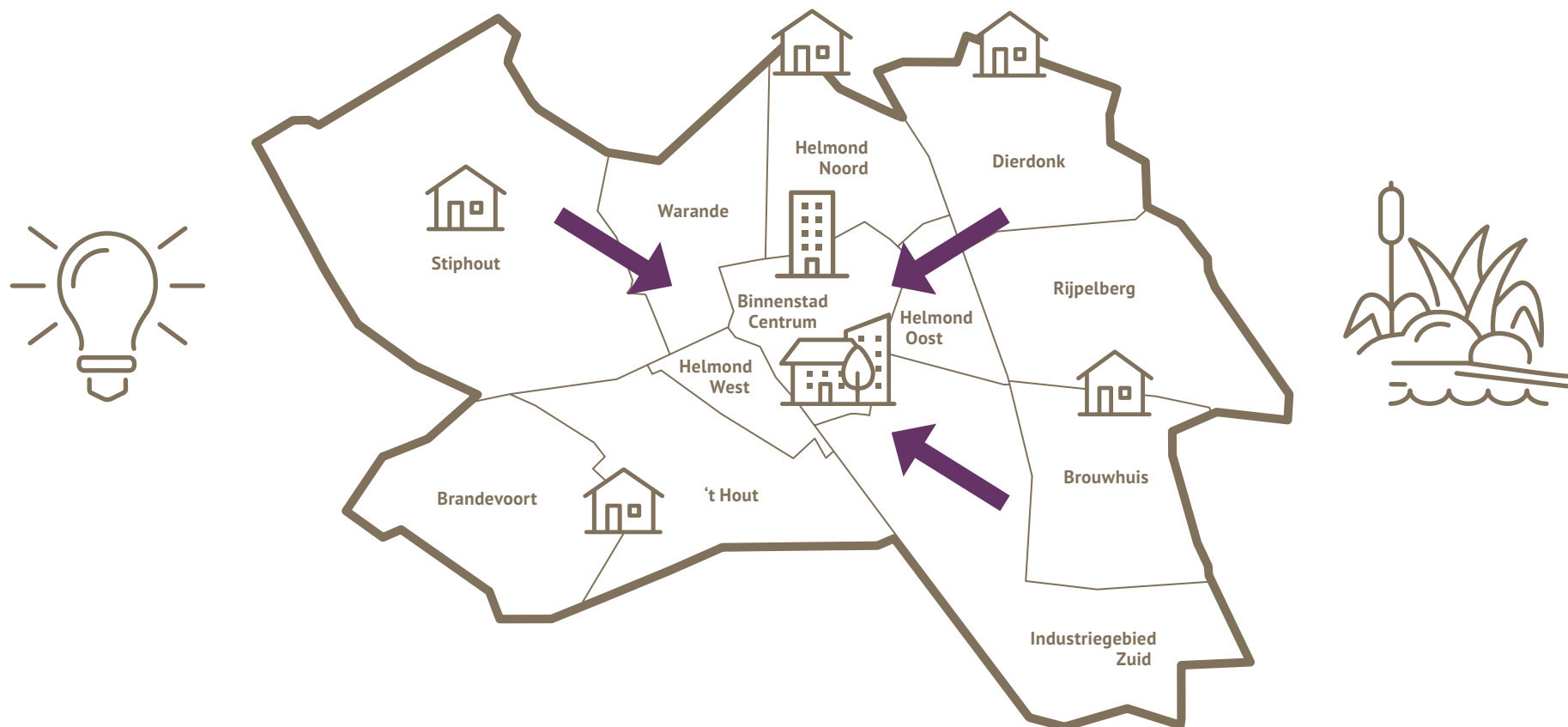
Beoogd effect 1



Beoogd effect 2



Beoogd effect 3



Beoogd effect 1

Van eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen binnen Helmond (senioren en starters)

7.2 Doorstroming visueel

Doorstroming 2



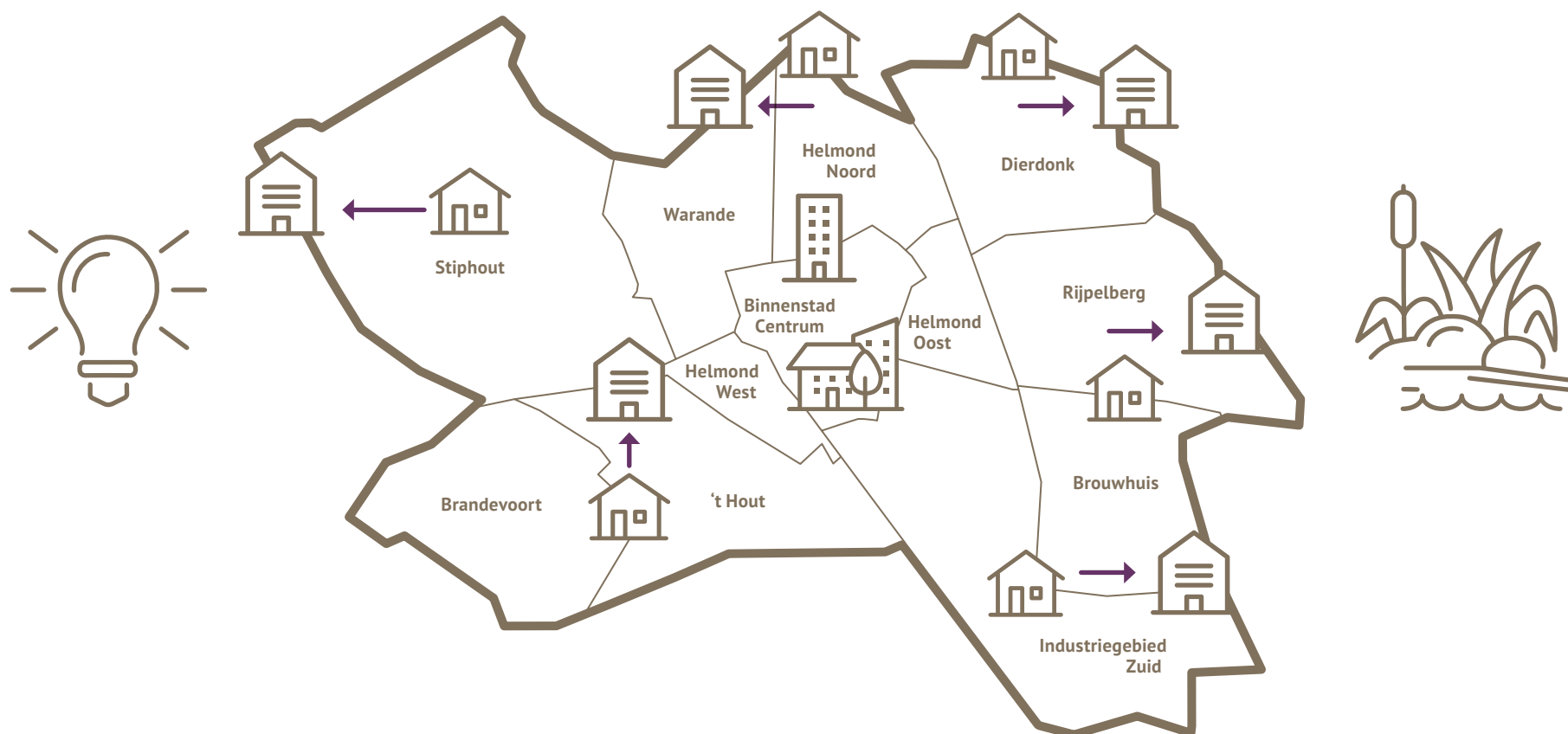
Beoogd effect 1



Beoogd effect 2



Beoogd effect 3



Beoogd effect 2

Levensloopbestendig toevoegen op inbreidingslocaties in wijken: doorstroming binnen de wijk

7.2 Doorstroming visueel

Doorstroming 3



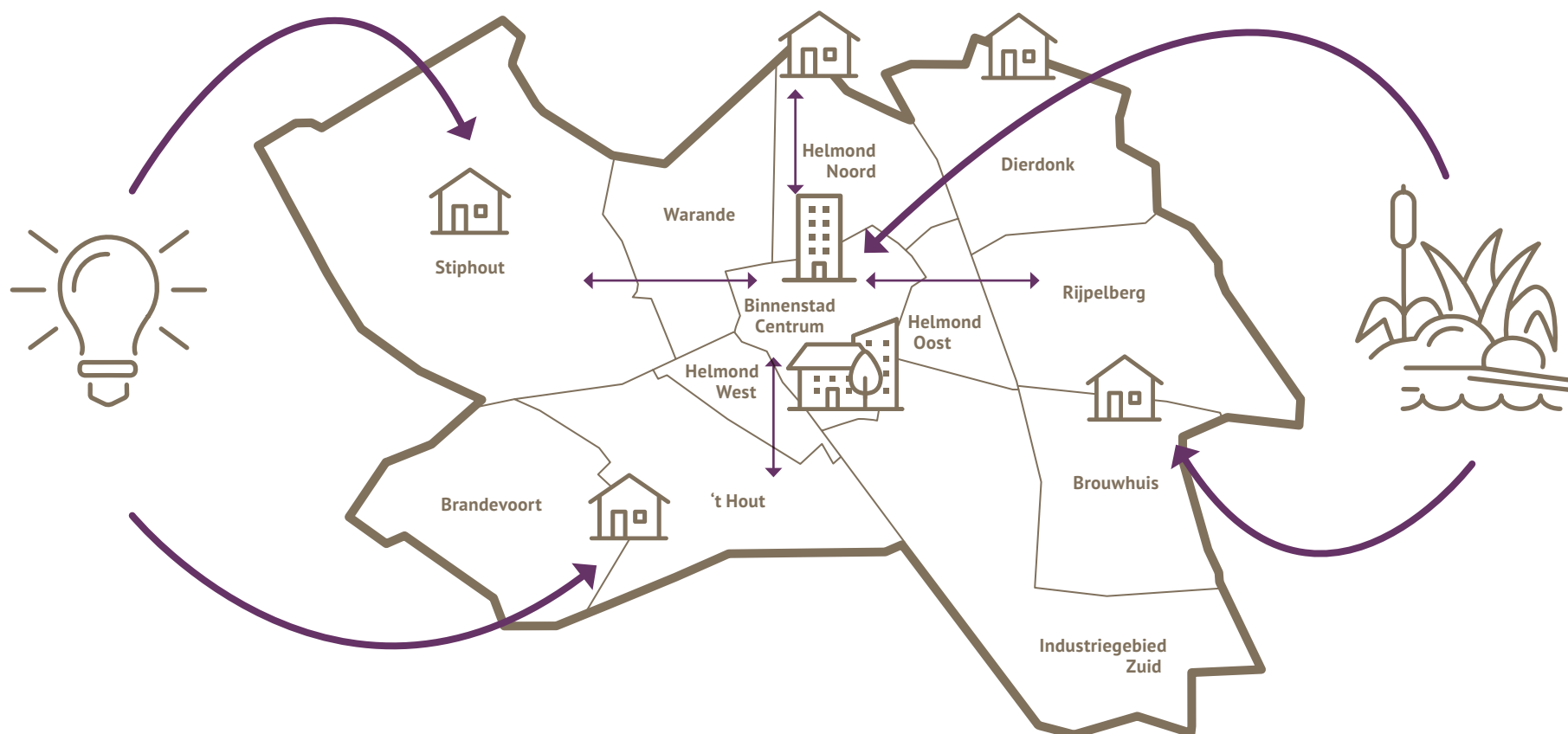
Beoogd effect 1



Beoogd effect 2



Beoogd effect 3



Beoogd effect 3

Gezinswoningen in wijken aantrekkelijk voor Helmondse en regionale starters/doorstromers



8. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid



pag 55

8.1 Duurzame nieuwbouw



pag. 57

8.2 Verduurzamen bestaande woning



pag 58

8.3 Levensloopbestendige nieuwbouw



pag. 59

8.4 Levensloopbestendige bestaande voorraad



8.1 Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

Duurzame nieuwbouw

We bouwen duurzame woningen in de breedste zin van het woord. Hierbij kijken we naar de duurzaamheid van de bouwmaterialen (circulariteit) en de energieprestaties van de woningen. We willen het circulair bouwen stimuleren, zoals het toepassen van secundair materiaal, biobased materiaal en het inzetten van herbruikbaar materiaal. We hebben ons daarom aangesloten bij het Initiatief Cirkelstad (met Eindhoven); we vragen ook corporaties en bouwende partijen hierbij aan te sluiten. In de regionale woondeal is afgesproken te

gaan werken met 'Het Nieuwe Normaal'. De prestatieniveaus die hierbij zijn omschrijven houden we aan, met daarbij standaarden en indicaties ([Prestatieniveaus · Gebouw | Het Nieuwe Normaal](#)).

Ambitie is energieneutrale woningbouw

Verder hebben we de ambitie dat nieuwe woningen energieneutraal zijn. Hoe zuiniger de woning (gekoppeld aan het handelen van de bewoners), des te minder verbruik van fossiele energie. Dit betekent ook lagere woonlasten

voor onze inwoners. Toekomstige bewoners en beleggers vragen dit ook: duurzame woningen hebben een hogere waarde.

Ontwikkellende partijen, bouwers en corporaties kunnen zich vinden in onze hoge duurzaamheidsambitie. Aandachtspunten zijn hierbij wel de betaalbaarheid van de woningen in relatie tot andere ambities en het risico dat diverse eisen door elkaar gaan lopen. Ook wordt het van belang geacht een gelijk speelveld te creëren, zodat voor iedereen dezelfde regels gelden.



In het landelijke Bouwbesluit wordt uitgegaan van BENG: bijna energieneutraal. In Helmond zijn we ambitieuzer: in deze woonvisie zetten we daarom in op de realisatie van zo veel mogelijk energieneutrale woningen. Dit past ook bij de Klimaatmissie die we als gemeente hebben en de grote opgave in de bestaande bouw. Bovendien is het zonde om nieuwe woningen niet nu al zo duurzaam mogelijk te maken, anders is op termijn weer een nieuwe investering in deze woningen nodig gezien de landelijke ambitie (in 2050 alle woningen energieneutraal). Zie bijlage voor definitie.

Met partijen in de stad komen tot een goede invulling

De rijksoverheid gaat de mogelijkheid bieden om partijen die lokaal verder willen gaan dan het Bouwbesluit, waaronder gemeenten en bouwende en ontwikkelende partijen, te laten experimenteren met een eenduidige en gestandaardiseerde manier van uitvragen gericht op verduurzaming van de woningbouw.

Helmond heeft zich tot doel gesteld om in 2035 als stad klimaatneutraal te zijn. Met het oog op onze ambitie om al in 2030 klimaatneutraal te zijn, willen we met bouwende partijen in de stad komen tot een slimme en werkbare invulling van onze ambitie om

nieuwe woningen energieneutraal te krijgen. Zodat we dit met elkaar als norm in Helmond kunnen stellen. We willen hierbij rekening houden met zaken als betaalbaarheid, gebiedsontwikkeling/energieopwek rondom nieuwe woningen en netcongestie en piekbelastingen (door zonnepanelen) en circulariteit. We zoeken naar oplossingen die de buitenkant van de woning zo duurzaam mogelijk maken. Hierdoor zijn we voor de energieneutraliteit niet te afhankelijk van technische installaties in de woning.

Vooruitlopend hierop leggen we de lat in Helmond hoog (energieneutraal) waar dat sowieso al kan, bijvoorbeeld in uitvragen die we als gemeente doen.

8.2 Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

Verduurzamen bestaande woningen

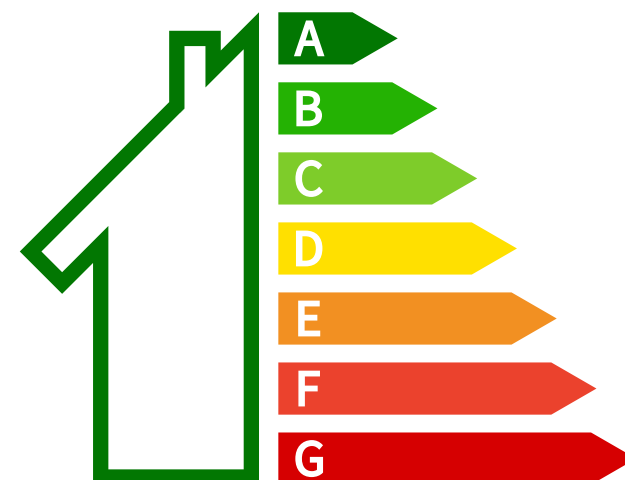
De Helmondse woningvoorraad is door de relatieve jonge woningen behoorlijk energiezuinig. Toch zien we hier een grote opgave. Van de koopwoningen in Helmond heeft 34% (bijna 7.500 woningen) een energielabel D of slechter. Ruim 4.400 woningen worden bewoond door mensen met een inkomen waar we extra aandacht aan willen besteden (tot 290% van bijstandsniveau, onder modaal). Duurzaamheid en armoedebestrijding gaan dus hand in hand. In het kader van de het Nationaal Isolatie Programma maken we hiervoor een plan van aanpak.

Voor de sociale huursector zijn corporaties verantwoordelijk voor de verduurzamingslag. Deze aanpak continueren we. Specifieke aandacht hierbij hebben we voor 'gespikkeld bezit' (voormalige corporatiewoningen die overgekocht zijn door particuliere eigenaren). Bijvoorbeeld dat bewoners van verkochte corporatiewoningen kunnen meeliften bij de verduurzaming.

De investeringen die corporaties doen, zijn voor de particuliere eigenaar vaak lastig op te brengen. Samen met corporaties pakken we dit aan via de Aanpak Energiearmoede. Landelijke regelingen als het Volkshuisvestingsfonds bieden tevens kansen. Tenslotte spreken we corporaties erop aan dat woningen bij voorkeur alleen verkocht worden wanneer de woning al is verduurzaamd.

Er ligt ook een grote opgave bij particuliere woningeigenaren. Uiteraard is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf, maar gezien de hoge ambities van de gemeente, bieden we de helpende hand. Er zijn diverse landelijke en lokale regelingen voor particulieren, zowel vanuit de overheid als vanuit banken.

Als gemeente continueren we onze duurzaamheidslening én helpen we via het Energiehuis Slim Wonen inwoners om alle informatie te bundelen zodat inwoners laagdrempelig en eenvoudig zien welke regelingen en subsidies beschikbaar zijn.



Daar bovenop onderzoeken we samen met lokale makelaars hoe we inwoners bij een verhuizing kunnen wijzen op de kansen en mogelijkheden die een verduurzamingslag kan bieden.

Om inwoners niet alleen financiële ondersteuning te bieden maar ook verder te ontzorgen, is er het regionale project De Groene Zone Isoleren (in navolging van De Groene Zone zonnepanelen). Het gaat om een advies o.b.v. een scan van de woning, het ontvangen van een offerte en overzicht van subsidies en evt.gebruik maken van een energiebespaarlening van het Warmtefonds. Deze regeling is gericht op de doelgroep met een inkomen 150% - 290% van het sociaal minimum.

8.3 Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

Levensloopbestendige nieuwbouw



In de hele stad voegen we levensloopbestendige woningen (gelijkvloerse) toe zie vernieuwende woonvormen. Zo kunnen inwoners die ouder worden in de eigen wijk blijven wonen als ze ouder worden, waarmee we het sociale netwerk in wijken en buurten sterk houden. Daarnaast zorgen nieuwe levensloopbestendige woningen ervoor dat mensen kunnen doorstromen vanuit hun eengezinswoning. Immers: eengezinswoningen en appartementengebouwen met alleen trappen zijn er vaak al erg veel.

De cijfers laten zien dat de bevolking in een aantal wijken al behoorlijk op leeftijd is (Warande, Stiphout en in mindere mate Noord en 't Hout) - of dat de komende jaren het aantal oudere huishoudens nog stevig gaat toenemen. Stadsbreed zien we in de prognoses dat het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder met 67% toeneemt. Vooral in de wijken Dierdonk, Brandevoort, maar ook in Oost, Brouwhuis, Rijpelberg en West zien we de komende jaren dat het aantal oudere huishoudens boven-

gemiddeld toeneemt. Tegelijkertijd zien we de komende 20 jaar in veel Helmondse wijken een afname van het aantal alleenstaanden tot 35 jaar.

Door ook in de wijken in te zetten op levensloopbestendige woningen, zal het aantal appartementen toenemen - dit kan ook in een beperkt aantal lagen. Hoogbouw zien we vooral in en rond het centrum voor ons, zoals het Stationskwartier. Uiteraard blijven in de overige woonwijken ook andere gelijkvloerse woningtypes mogelijk.

Levensloopbestendige nieuwbouw is niet exclusief voor ouderen en zorgbehoevenden. Ook andere doelgroepen kunnen hier prima wonen, maar door het levensloopbestendige karakter maken we de gebouwen in elk geval geschikt voor al deze verschillende doelgroepen. Daarmee is dit een nadrukkelijk ander aanbod dan rolstoelgeschikte woningen (hier gelden specifiekere eisen voor ten aanzien van deurbreedtes, draaicirkels, etc).



8.4 Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

Levensloopbestendige bestaande voorraad

Voor de sociale huursector is het levensloopbestendig maken van de voorraad een taak van corporaties, bijvoorbeeld door het toevoegen van een lift in appartementencomplexen, het plaatsen van automatische deuropeners en/of digitale sloten en het realiseren van scootmobielstallingen.

Ook bij eengezinswoningen kunnen corporaties hieraan bijdragen, bijvoorbeeld door het verwijderen van drempels, het plaatsen van wandbeugels bij douche en

toilet en/of (bij renovatie) het verwijderen van douchebakken met een hoge instap.

De grootste opgave zit in het levensloopbestendig maken van de particuliere voorraad. Net als bij de verduurzaming is dit primair een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar. En net als bij verduurzaming willen we inwoners daarbij helpen. Soms is het aanpassen van de woning de oplossing, soms is doorstromen naar een nieuwbouwwoning

de beste oplossing. Heel wat ouderen in een eengezinswoning in de sociale huur ervaren nu belemmeringen om te verhuizen, terwijl juist hun doorstroming lange verhuisketens op gang helpt. Hen bieden we concrete ondersteuning door de introductie van verhuiscoaches. Daarnaast continueren we de blijverslening en blijven we ervoor zorgen dat inwoners, als zij (plotselinge) problemen ondervinden in hun woning, die zij niet zelf op kunnen lossen, een beroep blijven doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).



9. Gericht sturen op kwaliteit

- > pag. 61
9.1 Stapeling van eisen bij nieuwbouw
- > pag. 62
9.2 Prioritering
- > pag. 64
9.3 Versnellen en doorbouwen
- > pag. 65
9.4 Beter benutten bestaand vastgoed
- > pag. 66
9.5 Nieuwe wettelijke mogelijkheden



9.1 Gericht sturen op kwaliteit

Stapeling van eisen bij nieuwbouw

Eén van de dingen die versnelling van woningbouw kan bevorderen, is het minder stapelen van kwaliteitseisen bij nieuwbouw vanuit de overheid. Alle eisen zijn op zichzelf valide, maar door de stapeling is het lastig woningbouw te realiseren. Denk hierbij aan eisen rond welstand, parkeren, duurzaamheid, betaalbaarheid, et cetera.

Een scherp kwaliteitsbesef bij nieuwbouw is en blijft cruciaal; woningen staan er lange tijd en nu bekibbelen op kwaliteit is onverstandig op lange termijn. Zeker nu we

nieuwe woonmilieus in een stedelijke setting gaan ontwikkelen; dat lukt alleen als woning en woonomgeving heel aantrekkelijk zijn. Het is ook duidelijk dat we op het gebied van duurzaamheid scherp aan de wind willen varen.

We willen gericht gaan sturen via de ‘ambitieroos’ of ‘gebiedspaspoort’; deze wordt regionaal en door regiogemeenten gebruikt om gericht te sturen per project of deelgebied. Niet alle aspecten waarop wordt getoetst zijn overal even belangrijk (maar

moeten wel overal voldoende zijn). Hiermee kunnen we meer maatwerk leveren: hierbij denken we aan een lagere parkeernorm op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en voor doelgroepen met een aantoonbaar laag autobezit, et cetera. Ook voor sociale huurwoningen van de corporaties (en daarbinnen wellicht weer specifieke doelgroepen) onderzoeken we of we goed gefundeerd gerichte parkeernormen kunnen stellen binnen het nieuwe mobiliteitsbeleid.

9.2 Gericht sturen op kwaliteit

Prioritering

In Helmond is continuering en waar mogelijk versnelling van de woningbouw belangrijk. We zien dat dit door diverse redenen nog onvoldoende van de grond komt. Dit ligt deels aan factoren buiten de gemeentelijke invloedssfeer (zoals lange juridische doorlooptijden, tekorten aan bouwmaterialen, stijgende prijzen, stijgende rente, et cetera).

Ook capaciteitsgebrek is een item. Dit speelt bij diverse organisaties, maar zeker ook bij de gemeente. We zien dat we juist vanuit de grote woningbouwopgave met veel plannen en initiatieven tegelijkertijd bezig zijn, van groot naar klein en in allerlei planfasen, maar het is de vraag of dit versnelling wel in de hand werkt. In deze Woonvisie leggen we vanuit de inhoudelijke keuzes de prioriteit als volgt.

Uitgangspunt is dat er een evenredige aandacht moet komen in de capaciteitsverdeling tussen grotere projecten als

BSD, Stationskwartier en Houtsdonk) en de rest van de stad. In de grotere gebiedsontwikkelingen zijn weliswaar de grootste slagen te maken qua aantallen, maar woningbouw in de bestaande wijken vinden we dusdanig belangrijk dat hier minstens evenveel aandacht en tijd naar toe zou moeten gaan. Dit om hier ook de leefbaarheid en keuzevrijheid te vergroten.

We geven prioriteit aan:

- Grote projecten (50 woningen of meer). Kleinere projecten vragen vaak dezelfde inspanningen als een groot project. Wanneer het voor een bepaalde doelgroep, voor de leefbaarheid of anderszins cruciaal is dat een kleiner project toch prioriteit krijgt, dan kan hier vanaf geweken worden. Dit ook naar analogie van de Veldhovense aanpak, waarbij prioritering en efficiëntere procedures centraal staan.

- We geven voorrang aan projecten waar al een formeel college- of raadsbesluit over is genomen. En hierbinnen hebben projecten waar een subsidie aan is toegekend voorrang. Dit betekent de komende periode ook uiterste terughoudendheid met nieuwe plannen - ook omdat er al veel plannen en initiatieven zijn die uitgewerkt moeten worden (we hebben al een grote planvoorraad!).
- Gezien het belang van het toevoegen van sociale huurwoningen om de woningmarkt goed te laten functioneren, hebben projecten met sociale huurwoningen voorrang.



Nieuwe initiatieven

Hoe beoordelen we nieuwe initiatieven vanuit deze Woonvisie

9.2 Gericht sturen op kwaliteit

Is er nog kwantitatieve ruimte voor het toevoegen van nieuwbouw gezien regionale en provinciale afspraken en het overige planaanbod?

NEE →

JA ↓

Is er capaciteit om dit binnen de gemeente op te pakken?

NEE →

JA ↓

Is het een inbreidingslocatie of is sprake van uitbreiding onder de volgende voorwaarden?
Uitbreiden kan alleen onder de volgende voorwaarden:

NEE →

- Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past
- De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied;
- Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/inpassing leidend

JA ↓

Draagt het plan in de betreffende wijk aantoonbaar bij aan de woningdifferentiatie en specifieke doelgroepen zoals verwoord in deze woonvisie en de wijk in het bijzonder?

NEE →

JA ↓

Kwalitatieve randvoorwaarden:

- Betaalbaarheid: Plannen meer dan 25 woningen: tenminste tweederde betaalbaar
- Betaalbaarheid: Projecten groter dan 50 woningen moeten voldoen aan de specifieke wijkeisen van tenminste 30% sociale huur.
- Woningen beschikken over voldoende en kwalitatief goede buitenruimte
- Locaties in een straal van 400 meter rond winkel/zorgvoorziening: richten op zorgbehoevende ouderen
- Nieuwbouw is levensloopbestendig
- Nog uit te werken: nieuwbouw is energieneutraal
- Plan voldoet aan Brainport Principes
- Plan voldoet aan ontwikkelpaspoorten (nog op te stellen)
- Plan draagt bij aan leefbare, levensloopgeschikte en klimaatbestendige woonomgeving (passend bij de mobiliteitstransitie)

NEE →

JA →



Nieuwe initiatieven

Hoe beoordelen we nieuwe initiatieven vanuit deze Woonvisie

9.3 Gericht sturen op kwaliteit

Versnellen en doorbouwen

Doorbouwmaatregelen

Nieuwbouw en doorstroming vormen de kern van deze visie en zijn daarom heel belangrijk. De doorlooptijden van woningbouwprojecten zijn lang. Dit willen we versnellen. Tegelijkertijd zien we nu dat de woningmarkt ook minder goed kan gaan functioneren waardoor de productie kan worden beperkt. Dit geldt in Helmond met de voorziene aantallen appartementen eens te meer (lastiger op te knippen in deelprojecten). Het is gezien de tekorten op de woningmarkt zaak de bouw op gang te houden. Hiervoor kijken we naar een aantal maatregelen:

- Garantiefondsen om de bouw te kunnen starten wanneer nog niet 70% van de woningen in een project zijn verkocht. Hier worden regionaal stappen gezet, en ook landelijk is dit onder de aandacht (Startbouwimpuls). Als gemeente verkennen we de start van een Woonfonds.
- We stimuleren marktpartijen (zie ook doorstroming) om instrumenten in te zetten die de markt in beweging zetten en houden: we denken dan bijvoorbeeld aan een inruilgarantie bij nieuwbouw, waarbij de ontwikkelaar de koper garandeert dat de huidige woning wordt overgenomen en bijvoorbeeld wordt verhuurd.
- Nieuwe coalities: we stimuleren als gemeente actief dat marktpartijen en corporaties elkaar opzoeken om projecten wel mogelijk te maken. Samenwerkingsverbanden over meerdere plekken en voor een langere periode maken het mogelijk plussen en minnen uit te kunnen wisselen. Zeker corporaties zijn in dit opzicht partners die ook in mindere tijden door kunnen bouwen; in de betaalbare segmenten verwachten we geen vraagitval die de bouw belemmert.
- Er loopt een aantal grote gebiedsontwikkelingen. Binnen deze ontwikkelingen willen we kunnen vertragen en versnellen als de woningmarkt dit noodzakelijk maakt.
- Onder leiding van een woningbouwregisseur kijken we hoe we de woningbouw op gang kunnen houden en waar mogelijk versnellen. Een van de maatregelen is een nauwere samenwerking met de woningcorporaties bij nieuwbouw.

De doorlooptijden van woningbouwprojecten zijn lang. Dit willen we versnellen.

9.4 Gericht sturen op kwaliteit

Beter benutten bestaand vastgoed

Gezien de woonopgaven willen we de komende tijd bekijken hoe we bestaand vastgoed beter kunnen benutten (zoals transformatie of splitsen van woningen). Dit is balanceren tussen meer mogelijk maken, maar tegelijkertijd de bestaande woonkwaliteit voor de omgeving op een aanvaardbaar niveau te houden (denk aan het voorkomen van overbewoning, geluidsoverlast, te grote parkeerdruk etc.). We willen ook het optoppen van woningen stimuleren waar dit ruimtelijk en stedenbouwkundig past.

We voeren in Helmond momenteel een strikte lijn rond het splitsen van woningen. Ook uit onderzoek bij het stadspanel blijkt dat het merendeel van de geënquêteerden zorgen heeft over de effecten op de leefbaarheid van splitsen. O.b.v de opgave

willen we verkennen of we dit toch ietwat kunnen versoepelen. Er zijn namelijk mooie initiatieven mogelijk, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg. Dit zal in separaat beleid worden uitgewerkt.

Aandachtspunt is ook andere wet- en regelgeving (zoals de kostendelersnorm) wanneer meerdere huishoudens in één woning wonen.

We zien steeds vaker initiatieven die zich bevinden tussen de woonfunctie en de logiesfunctie (en daarmee een grijs gebied in de regelgeving).

Het gaat dan bijvoorbeeld om 'short stay'. Vanuit deze visie gaan we na een periode van 6 maanden uit van wonen en niet meer van kort verblijf.

Thema	Was	Wordt
Kamer-bewoning	Op dit moment voert de gemeente een beleidsregel, om afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken - omdat doorgaans sprake is van meer huishoudens in een woning (en dat mag niet); ook kleinschalige inwoning/hospita model dient via de beleidsregel te worden uitgezonderd.	We onderzoeken of deze regeling op een aantal punten kan worden versoepeld. Dit ook in relatie tot nieuwe wettelijke mogelijkheden rond verhuurderschap.
Splitsen	In beginsel wordt geen medewerking verleend aan het splitsen van bestaande percelen om daarop een extra woning te realiseren. Woonvisie 2016: Hiermee wordt voorkomen dat er extra woningbouwcapaciteit wordt gecreëerd en dat het woonklimaat wordt aangetast. O.b.v. economische, stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden kan door het college gemotiveerd van bovengenoemd uitgangspunt worden afgeweken. De gemeenteraad zal hiervan in kennis worden gesteld. De laatste jaren is hier niet vanaf geweken.	We stellen beleid op om splitsen van woningen en woonkavels onder voorwaarden mogelijk te maken (ja, mits). Tot die tijd geldt dat we hier in beginsel geen medewerking aan verlenen; het college kan op basis van economische, stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden van bovengenoemd uitgangspunt afwijken. <u>Nieuwe wettelijke mogelijkheden</u>
(pre) mantel-zorgwonen	Het plaatsen van mantelzorgenheden bij woningen kan zonder omgevingsvergunning (er gelden uiteraard wel regels). Het plaatsen van zogenaamde premantelzorgunit kan niet zonder vergunning.	We willen de mogelijkheden voor het plaatsen van premantelzorgenheden verkennen; waarbij we naast meer mogelijk maken ook voorwaarden willen stellen (waar, hoe groot moet de tuin min. zijn, de periode waarin dit kan, relatie tussen bewoners van het hoofd pand en van bij te plaatsen unit). We werken dit uit in nadere regels.

9.5 Gericht sturen op kwaliteit

Nieuwe wettelijke mogelijkheden

De Rijksoverheid heeft de afgelopen periode veel beleid gemaakt en gemeenten instrumenten gegeven (of is dit van plan) om zelf regelgeving te ontwikkelen. Per item kijken we of dit past bij de Helmondse context (kosten en baten) en binnen de visie. Hiernaast geven we aan hoe we hier mee willen omgaan.

Regeling	Wat is dit	Wat doen we
Sinds 1 januari 2022: Opkoopbescherming	Een mogelijkheid om een vergunningsstelsel in te voeren waardoor koopwoningen niet kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Er ligt landelijk ook een initiatiefwet nationaal opkoopverbod. Dit is eigenlijk het omgekeerde van de opkoopbescherming. Hiermee zou het niet langer mogelijk zijn een woning te verhuren zonder ontheffing.	Op basis van cijfers is dit in Helmond vooralsnog niet nodig.
Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023	De wet geeft algemene richtlijnen voor goed verhuurderschap. Deze zal de gemeente moeten naleven en hiervoor is een meldpunt nodig. Er zitten nog twee andere 'optionele modules' in de wet, namelijk om vergunningstelsels in te voeren via verordeningen: een algemene verhuurvergunning en een ander specifiek gericht op de verhuur voor arbeidsmigranten.	Een meldpunt is inmiddels ingericht. We verkennen de mogelijkheid van een 'huurteam'. Daarna bekijken we nut en noodzaak van extra regelgeving.
Wet betaalbare huur	Bescherming huurders in woningen tot en met 186 WWS-punten. Door de uitbreiding van het WWS en een maximale jaarlijkse huurverhoging (gemiddelde CAO-loonstijging + 0,5% krijgen huurders met een middeninkomen een betere huurprijsbescherming. Met de uitbreiding van het puntensysteem gaat de huurprijsbescherming gelden voor woningen tot en met 186 punten (of wel de bovengrens middenhuur).	Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat de maximale huurprijzen dwingend worden. Als verhuurders meer vragen dan de maximale huur, zijn zij in overtreding. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om hierop te handhaven.

10. Actielijst

Veel van de lijnen in deze woonvisie vragen permanente aandacht: zorgen voor voldoende woningen en bij alle woningbouwontwikkelingen sturen op zaken als woningtypes en prijssegmenten (in het kader van betaalbaarheid). Ook de monitoring

van plannen, de woningbouwproductie en de woningmarkt zijn zaken die continu doorlopen. Met woningcorporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken over diverse elementen uit de woonvisie. En sommige regelingen, zoals de starterslening en de duurzaamheidslening,

lopen al en zetten we voort. Hieronder zetten we op basis van de woonvisie een aantal nog uit te werken zaken aan.

Thema	2024	2025 e.v.
Doelgroepen	Afwegingskader Wonen en Zorg opstellen	
	Nieuwe regionale huisvestingsverordening vaststellen en implementeren	per wsl. 1-1-2025, verkennen lokale mogelijkheden om te sturen op woningtoewijzing in het kader van passend plaatsen en maatschappelijk toewijzen.
		Beleid woonwagens en standplaatsen actualiseren met o.a. corporaties
		Uitwerken communicatie internationals/ arbeidsmigranten
	Lokaal uitwerken Nationale Actieplan Dak- en Thuisloosheid	
	Convenant woonoverlast/gegevensdeling opstellen (of anderszins binnen de wettelijke kaders gegevensuitwisseling mogelijk maken)	
Woningen	Juridisch borgen sociale huur in gebieden in het Omgevingsplan om corporaties in stelling te brengen en zo te komen tot betere spreiding sociale huur	
	Nota grondbeleid opstellen	

Thema	2024	2025 e.v.
Woningen	Onderzoeken gemeentelijke rol maatschappelijk gebonden eigendom in de betaalbare koop / onderzoeken mogelijkheden Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	
Doorstroming		Doorstroming stimuleren met specifieke regelingen - dit naast realiseren van nieuw woningaanbod.
Duurzaamheid	Overleg met partners opzetten om te komen tot (afspraken over) energieneutrale woningbouw.	
	Ingezette lijnen om bestaande voorraad te verduurzamen doorzetten (o.a. in kader van Nationaal Isolatie Programma/Aanpak Energiearmoede), waar mogelijk in afstemming op verduurzamings-/renovatieplannen van corporaties	
Gericht sturen op kwaliteit	Prioritering woningbouwprojecten	Ambitieroos/gebieds-paspoorten uitwerken
	Doorbouwmaatregelen: onderzoeken en inzetten lokale en regionale fondsen en landelijke regelingen	
	Voorjaar 2024: na vaststelling van de woonvisie een bijeenkomst met partners in de stad organiseren om de woningbouw te continueren/versnellen.	
		Stedenbouwkundige verkenning om in een wijk, waar nog weinig sociale huur is, de kansen in beeld te brengen (vergelijkbaar met eerder onderzoek in Helmond-Oost)
Beter benutten bestaand vastgoed	Pilot kamerbewoning via hospitaverhuur en evaluatie	Nadere regels opstellen premantel-zorgwoningen
	Beleidsregel splitsen van woningen en/of kavels opstellen	
	Nut en noodzaak van een leegstandsverordening onderzoeken	
Nieuwe wettelijke mogelijkheden		Wet Goed Verhuurderschap: onderzoeken nut en noodzaak aanvullende lokale regelgeving.
	I.c.m. Wet Betaalbare Huur: gemeentelijke taak wordt handhaven (mogelijk regionaal organiseren). Verkennen rol Huurteam.	

Bijlagen



pag. 70

Moties



pag. 71

Cijfers wijken



pag. 72

Toelichting Energie

Bijlage: Moties aangenomen door de gemeenteraad

Motie	Dictum	Toelichting
<i>Slimmer Samen Wonen, 6 juli 2021</i>	<i>Meer voorzieningen voor woongroepen en andere 'samenwoon'-initiatieven mogelijk te maken:</i> <i>• Meer betaalbare woningen voor minder verdienende starters te realiseren</i> <i>• Zich te laten inspireren door innovatieve concepten zoals 'slimmer kopen' en dergelijke concepten ook voor Helmond te ontwikkelen.</i>	<i>Aan CPO-initiatieven wordt in principe al medewerking verleend. De Woonzorgvisie is hier ook op ingegaan.</i> <i>Voor starters voeren we reeds de starterslening en programmeren we betaalbare koopwoningen. In deze visie is ook het laatste punt meegenomen en dit nemen we ook mee in prestatieafspraken met corporaties.</i>
<i>Betaalbare woningen, 10 november 2022</i>	<i>In anterieure overeenkomsten afspraken maken over realisatie van betaalbare woningen. Aanmoedigen tot realisatie lage middenhuur, lage middeldure koop dit niet ten koste laten gaan van reeds ingezette behoefte aan sociale huur en goedkope koopwoningen.</i>	<i>De strekking van deze motie om te sturen op betaalbaarheid is onderdeel van rijksbeleid, regionale woondeal en ook van deze Woonvisie via het versterken van de 'gouden driehoek'. Dit wordt ook vertaald in programmeringen voor projecten en gebieden - en vervolgens ook in overeenkomsten.</i>
<i>Aanscherpen regels voor beleggers die sociale huurwoningen bouwen 10 november 2022</i>	<i>• Gehoor te geven aan de oproep van de VNG om de regels voor sociale huur die wordt gebouwd door beleggers aan te scherpen en maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden</i> <i>• De exploitatietermijn van sociale huurwoningen te verlengen naar 30 jaar.</i>	<i>Dit wordt nu landelijk geregeld via de aanstaande Wet Regie op de Volkshuisvesting. Ook in deze Woonvisie hebben we dit opgenomen (maar dan 25 jaar cf. aanstaande wetgeving).</i>
<i>Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Woningbouw-projecten, 6 juli 2021</i>	<i>• Om impuls te geven aan het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)</i> <i>• Onderzoek te doen naar kansrijke locaties.</i> <i>• De gemeenteraad te informeren over de voortgang.</i>	<i>Aan CPO-initiatieven wordt in principe al medewerking verleend. De Visie op Wonen Welzijn en Zorg is hier ook op ingegaan. We hebben dit in deze visie nog eens benoemd.</i>

Bijlage: Cijfers Wijken

	Binnenstad	Oost	Noord	't Hout	Brouwhuis	West	Warande	Stiphout	Rijpelberg	Dierdonk	Brandevoort	Helmond
<i>aantal woningen</i>	8554	3803	5393	4820	3967	2241	1323	2307	3484	1725	4147	41.885
<i>% eensgezins</i>	47	58	75	88	88	65	85	93	87	100	86	74
<i>% meergezins</i>	53	42	25	12	12	36	16	7	13	-	14	26
<i>% koop</i>	27	28	42	62	62	36	82	81	67	97	75	53
<i>% huur</i>	72	71	58	37	38	63	18	19	33	3	25	47
<i>kernvoorraad 6 corporaties</i>	4.039	2.536	2.416	1.271	1.308	1.211		256	926	30	566	14.567
<i>aandeel kernvoorraad 6 corporaties op totaal</i>	47	67	45	26	33	54	-	11	27	2	14	35
<i>gemiddelde WOZ-waarde 2021</i>	201.968	187.478	213.544	284.741	260.335	208.844	489.945	451.442	230.976	436.931	434.656	275.875
<i>gemiddelde oppervlakte perceel</i>	172	189	184	291	251	176	613	620	196	386	314	279
<i>aantal inwoners</i>	160.026	7.849	11.828	11.021	9.173	4.631	3.039	5.447	8.053	4.949	11.186	93.518
<i>% 0 t/m 14 jaar</i>	14	16	15	16	16	15	16	13	16	15	21	16
<i>% 15 t/m 29 jaar</i>	21	19	18	17	18	19	14	15	18	21	19	19
<i>% 30 t/m 44 jaar</i>	22	21	18	18	19	20	15	12	22	14	21	19
<i>% 45 t/m 54 jaar</i>	13	13	15	15	16	13	13	14	15	20	20	15
<i>% 55 t/m 64 jaar</i>	12	13	12	15	16	14	16	16	15	19	10	14
<i>% 65 t/m 79 jaar</i>	14	13	17	15	11	15	20	23	12	11	8	14
<i>% 80 en ouder</i>	5,2	4,8	5,3	4,3	3,2	2,6	7,3	6,5	1,6	1,4	1,8	4
<i>% 65+</i>	19	18	22	20	15	18	27	30	14	12	10	18
<i>aantal huishoudens</i>	8.569	3.881	5.410	4.780	4.059	2.272	1.322	2.338	3.62	1.764	4.196	42.481
<i>% eenpersoonshuishoudens</i>	53	45	39	31	34	44	29	26	34	11	21	37
<i>% paar zonder kinderen</i>	23	25	27	31	29	24	38	40	29	35	27	28
<i>% paar met kinderen</i>	15	20	24	29	29	21	28	28	27	48	42	26
<i>% eenoudergezin</i>	8	9	10	8	8	11	5	5	9	5	9	8
<i>huishoudensprognose 2040: % alleenstaanden en stellen tot 35 jaar</i>	5	-11	-25	-52	-41	-20	-39	-33	-26	0	-12	-16
<i>huishoudensprognose 2040: % gezinnen met kinderen</i>	11	15	9	10	4	9	27	12	11	-22	17	9
<i>huishoudensprognose 2040: % alleenstaanden en stellen 35-65 jaar</i>	34	-5	10	-8	-15	-23	38	0	-28	-21	76	8
<i>huishoudensprognose 2040: % alleenstaanden en stellen 65+</i>	64	82	43	41	80	75	48	9	64	125	245	67
<i>huishoudensprognose: alleenstaanden en stellen 65+ in 2020</i>	2.010	1.010	1.590	1.285	810	530	475	920	635	305	540	10.110
<i>huishoudensprognose: alleenstaanden en stellen 65+ in 2040</i>	3.295	1.840	2.270	1.815	1.460	925	705	1.005	1.040	685	1.865	16.905
<i>ontwikkeling alleenstaanden en gezinnen % 65+ 2020-2040</i>	1.285	830	680	530	650	395	230	85	405	380	1.325	6.795

Bijlage: Toelichting Energie

We hanteren (naar analogie van de gemeente Tilburg) de volgende definitie:

Definitie basiseis energieneutrale nieuwbouw:

Het energieverbruik van de nieuwbouw moet voor 100% door het gebouw, het complex of in de wijk worden gecompenseerd door de opwek van duurzame energie, zodat er per saldo over een jaar genomen geen CO₂ uitstoot plaatsvindt. Dit geldt voor zowel het gebouwgebonden energiegebruik als het gebruiksgebonden energiegebruik.”

Het gebouwgebonden energiegebruik moet voor 100% worden gecompenseerd door duurzaam opgewekte energie. Vertaald naar de BENG-norm betekent dit dat BENG 3, die het percentage hernieuwbare energie weergeeft, 100% moet zijn.

Het gebruiksgebonden energiegebruik moet ook voor 100% gecompenseerd worden door de opwek van duurzame energie. Het gebruiksgebonden energiegebruik varieert en hangt af van de grootte van de woning, het aantal bewoners en het aantal elektrische apparaten. Om het meetbaar te maken hanteren we dezelfde standaard, die het keurmerk voor Nul-op-de-Meter woningen, NOM-keur, hanteert: het elektriciteitsverbruik dat jaarlijks gecompenseerd moet worden is voor woningen gelijk aan 26 kWh per m² bruto vloeroppervlak (BVO), met een minimum van 1.800 kWh per woning.