

**Advies : Behoeftebepaling woningen
Kloostervelden, Sterksel**

Datum 9 oktober 2018
Opdrachtgever CRA Vastgoed BV
Ter attentie van De heer L. Vromans
Projectnummer P00327

Opgesteld door Geert Welten en Maartje Verhulst
i.a.a. Anja Diepen

1. Aanleiding onderzoek en conclusie

Initiatief

In het bestemmingsplan 'Providentia' is voor een deel van de instellingsterreinen (Providentia in Sterksel, gemeente Heeze-Leende) een uit te werken woongebied-bestemming opgenomen. De locatie heeft inmiddels de naam 'Kloostervelden' gekregen. Er is gewerkt met een uit te werken woongebied bestemming om zo, voor de toekomst, de nodige flexibiliteit in te kunnen bouwen in het gewenste programma. Momenteel zijn de plannen voor een deel van de uit te werken gebieden uitgekristalliseerd; dit zijn fase 5 en 6 van het plan. In deze fasen is het plan om 68 woningen met een gevarieerde typologie te bouwen.

Tabel 1.1: Programma woningbouw¹

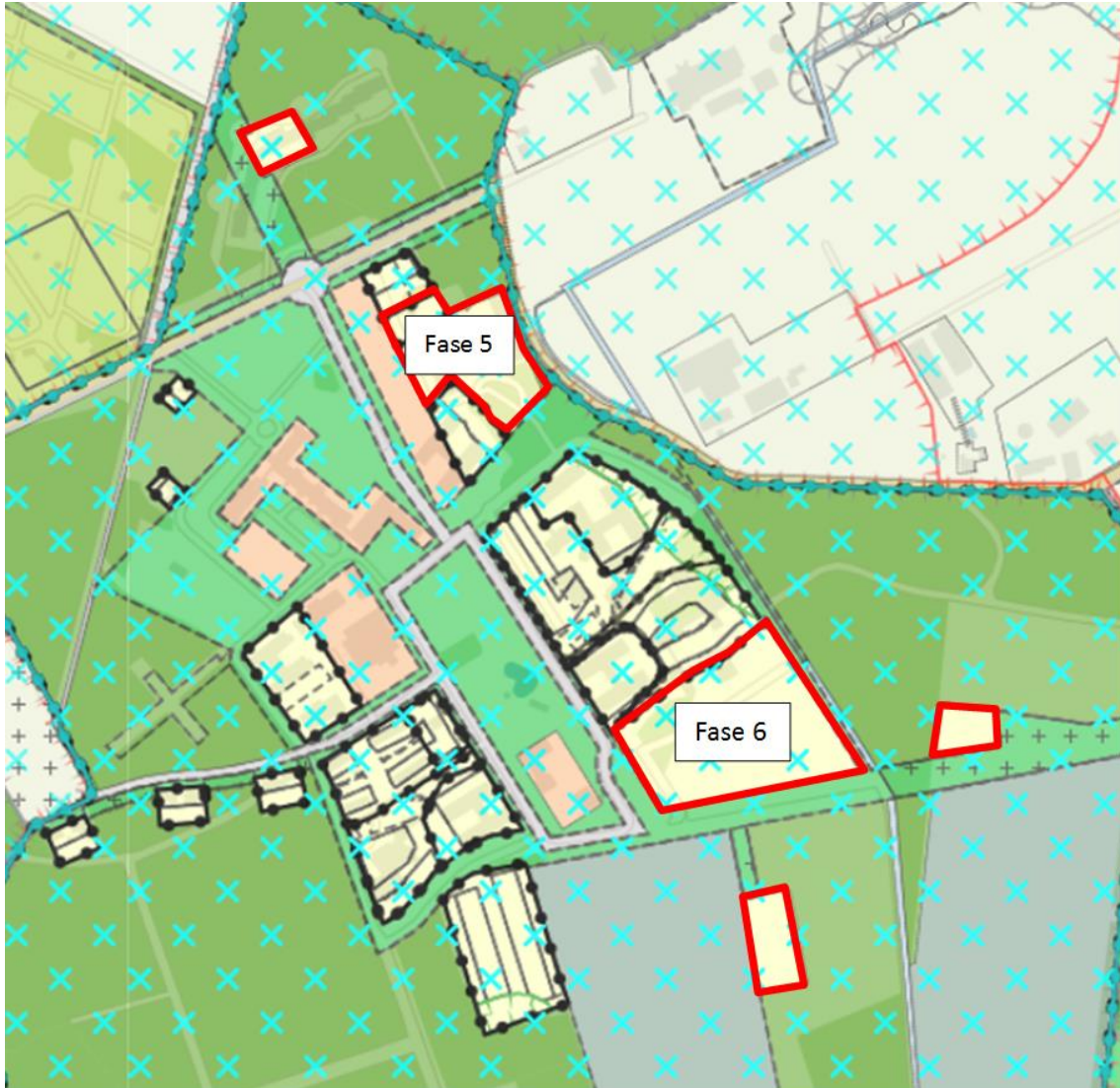
Fase	Aantal woningen	Typologie woningen
5	25	
	9	Vrijstaande woningen
	9	Rijwoningen
	7	Levensbestendige woningen
6	33	
	14	Vrijstaande woningen
	10	Kleine tweekappers
	9	Rijwoningen
Deelgebieden	10	
	10	Vrijstaande woningen
Totaal	68	

¹ Marktwoningen Kloostervelden Sterksel fase 5, 6 en deelgebieden (Satijnplus architecten, 2018)

Locatie

In het zuidoosten van de gemeente Heeze-Leende, nabij de kern Sterksel, ligt Kloostervelden. Het plan betreft de eigendommen van Stichting Kempenhaeghe. Onderhavige behoeftebepaling behelst de ontwikkeling van een deel van de uit te werken woongebiedsbestemmingen. Concreet gaat het hiermee over fase 5 en 6 en een drietal deelgebieden (figuur 1.1). Fase 5 wordt ruwweg omsloten door de Spechtenlaan, Albertlaan en Peelven. Binnen deze locatie zullen 25 woningen worden gerealiseerd. Fase 6 ligt ter hoogte van de huidige Koolmeesstraat. Binnen deze locatie zullen 33 woningen worden gerealiseerd. De drie deelgebieden liggen verspreid in het gebied en zijn in met rode omlijning aangegeven. Het betreft hier woningbouw aan de Buizerdlaan, de Elzendreef en Spechtenlaan Noord. In totaal gaat het hier om 10 woningen.

Figuur 1.1: Planlocaties fase 5, fase 6 en deelgebieden aan de Buizerdlaan, Elzendreef en Spechtenlaan Noord



Bestemming

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Providentia' (vastgesteld op 11 oktober 2010). De verschillende plangebieden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Uit te werken Woongebied', 'Uit te werken Woongebied – 1' en 'Uit te werken Woongebied – 2'. Het aantal woningen binnen deze bestemmingen mag, tezamen met het aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Gemengd', niet meer dan 240 bedragen.

2. Opzet onderzoek

Hoofdvraag

De belangrijkste vraag voor het initiatief voor toevoeging van maximaal 68 woningen op het Kloostervelden-terrein in Sterksel is of er (kwalitatief en kwantitatief) behoefte is aan de ontwikkeling. De hoofdvraag voor deze ontwikkeling luidt daarom:

- *Is er behoefte aan het programma van maximaal 68 woningen op het Kloostervelden-terrein in Sterksel?*

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ("ladder") doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie Regio Eindhoven 2012
- Nota nieuw dorps bouwen 2008
- RRO Zuidoost-Brabant, november 2016
- Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030
- Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu 2013
- Rapportage Wonen Heeze-Leende 2017

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

3. Conclusie

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om een alternatief gedefinieerde regio, bestaande uit Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck. De belangrijkste

reden is dat de subregio De Peel niet functioneert als één woningmarktgebied. De relatie tussen Heeze-Leende en de gemeenten Eindhoven en Geldrop is groter dan die binnen de subregio.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied. De behoefte aan de beoogde invulling van het terrein en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn reeds onderzocht in het kader van het onderliggende moederplan. Voor het plan betekent dit dat het in het totaalplan opgenomen contingent van 240 woningen niet ten laste komt van gemeentelijk of regionaal contingent, doch als rechtstreeks door de provincie toegekend woningbouwcontingent mag worden beschouwd.
- Marktonderzoekbureau Motivaction heeft uitgezocht hoe groot de potentiële doelgroep is van burgers die zich mogelijk op het toekomstige Kloostervelden-terrein zouden willen vestigen. Hier kwam uit naar voren dat een zeer aanzienlijke groep het nieuwe Kloostervelden-terrein ziet als een aantrekkelijke woonomgeving. Het gaat vooral om gezinnen met kinderen en traditioneel georiënteerde senioren alsmede om mensen die in het onderzoek gekarakteriseerd worden als “idealisten”.
- Uit woononderzoek van de regio Zuidoost-Brabant blijkt dat de grootste tekorten terug te zien zijn in de koopsector, vooral in de middeldure koop (€200.000 – €345.000). Daarnaast is een theoretisch tekort aan appartementen zichtbaar in alle subregio’s. Dit tekort is even groot of zelfs iets groter dan het tekort aan eengezinswoningen.
- Gezinnen met kinderen, maar ook jongeren onder de 30 jaar zullen volgens het woononderzoek behoefte hebben aan eengezinskoopwoningen. Dit komt overeen met het initiatief op het Kloostervelden-terrein.
- Uit een krantenartikel van de NVM (december 2017) blijkt dat sinds het herstel op de woningmarkt is ingetreden, niet alleen de tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen het erg goed doen, maar ook de vrijstaande woningen zijn weer in opkomst, met name in kleine gemeenten, de Kempen en de Peel.
- Wanneer er gekeken wordt naar de ontwikkeling van het aantal inwoners naar leeftijd, valt op dat de vergrijzing zich in Heeze-Leende sterk ontwikkelt. Deze doelgroep wil echter vaak dichtbij voorzieningen wonen. De woningen op het Kloostervelden-terrein zijn echter wat verder van het centrum gelegen en zullen deze doelgroep dus minder aanspreken.
- Volgens Syswov (2017) had de gemeente Heeze-Leende had in 2017 een voorraad van 6.655 woningen. Hiervan bestaat bijna driekwart uit grondgebonden koopwoningen. Dit percentage is aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde, waar slechts 46% van de woningvoorraad uit grondgebonden koop bestaat.
- Het bestemmingsplan Providentia uit 2010 heeft als hoofddoel: Het realiseren van een nieuwe leefgemeenschap (nieuw dorp of nieuwe woonwijk nabij Sterksel) met daarin een integratie van oude bewoners (patiënten Kempenhaeghe) en nieuwe bewoners. Dit hoofddoel gaat samen met het subdoel om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op en rondom de locatie. Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied. Om een verantwoord leefklimaat (met levendigheid en geborgenheid) te bieden is er voor gekozen om rondom de groep patiënten een groep bewoners aan te trekken die leven en activiteiten meebrengen. Aldus wordt een “omgekeerde integratie” nagestreefd.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio

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

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS) blijkt dat iets meer dan de helft van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Heeze-Leende (52%). Daarnaast komt er ook nog een aanzienlijk deel (ruim 13%) uit Eindhoven.

Heeze-Leende valt binnen de woningmarktregio 'Metropoolregio Eindhoven'. Deze regio bestaat uit 21 gemeenten. Daarnaast valt de gemeente in de RRO Zuidoost-Brabant en subregio De Peel e.o. Deze subregio bestaat uit 7 gemeenten: Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Someren. Uit de cijfers over verhuisbewegingen van het CBS (2016) blijkt dat Heeze-Leende een sterke verhuisrelatie met Eindhoven en Geldrop-Mierlo kent. Deze relatie is sterker dan met de eigen subregio. Hierom is ten behoeve van dit onderzoek een alternatieve regio gedefinieerd, bestaande uit Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck.

Tabel B1.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten²

Verhuisbewegingen	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Binnen gemeente Heeze-Leende	696	647	476	541	491	402
Naar gemeente Heeze-Leende	639	631	585	481	468	448
Totaal	1.335	1.278	1.061	1.022	959	850

Tabel B1.2 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten³

Verhuisbewegingen naar Heeze-Leende		Verhuisbewegingen vanuit Heeze-Leende naar ...	
Heeze-Leende	52%		
Eindhoven	13%	Eindhoven	16%
Geldrop-Mierlo	4%	Geldrop-Mierlo	11%
Valkenswaard	3%	Cranendonck	8%
Cranendonck	3%	Valkenswaard	6%
Helmond	2%	Someren	4%
Totaal	77%		

Voor de kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar een alternatieve regio, bestaande uit Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck. De belangrijkste reden is dat de subregio De Peel niet functioneert als één woningmarktgebied. Er is juist slechts in beperkte mate sprake van een interne subregionale markt. De relatie tussen Heeze-Leende en het stedelijk gebied Eindhoven en Geldrop is groter dan die binnen de subregio zelf.

² CBS (2018). Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten 2012 - 2016.

³ CBS (2018). Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten 2012 - 2016.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Heeze-Leende en alternatieve regio in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. De kwantitatieve behoefte is ondervangen door de volgende punten:

- Kloostervelden is onder de naam Providentia opgenomen in de **Nota nieuw dorps bouwen** van de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de woningbouw niet ten koste gaat van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Kloostervelden is eind 2011 het bestemmingsplan van kracht geworden. Dit maakt de ontwikkeling van 240 woningen mogelijk.
- In de **Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030** wordt gesproken over de afgenomen behoefte aan grote woningen en toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. In 2003 is de gemeente gaan deelnemen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren', waardoor woningbouw op inbreidingslocaties werd bevorderd. De pilot is sterk bepalend geweest voor de volkshuisvesting in de gemeente. Inmiddels is deze pilot beëindigd. Om verschillende redenen, zoals de kredietcrisis, is een aantal pilotprojecten nog niet gerealiseerd. Deze woningen zijn wel al in bestemmingsplannen vastgelegd, waardoor deze alsnog gebouwd kunnen worden.

Om volkshuisvestelijke doelen (woningbouw, de juiste woningen op de juiste plek) en ruimtelijke ordeningsdoelen (zuidelijke randweg) te realiseren is besloten om prioriteit te geven aan de nieuwe uitbreidingswijk de Bulders. In deze wijk zijn woningen (circa 350) voorzien voor alle doelgroepen. De ontwikkeling hiervan is gepland tot 2030. Om te voorkomen dat de plancapaciteit te groot wordt, is daarom besloten om niet of zéér beperkt medewerking te verlenen aan overige nieuwe woningbouwontwikkelingen. In de structuurvisie is Kloostervelden aangewezen als bijzonder bebouwingscluster.

- Volgens de **Woonvisie Heeze-Leende: een top woonmilieu** zijn er in de gemeente twee uitbreidingsgebieden; Kloostervelden in Sterksel en de Bulders in Heeze. Voor Kloostervelden is eind 2011 het bestemmingsplan van kracht geworden. Dit maakt de ontwikkeling van 240 woningen mogelijk. Stichting Kempenhaeghe is verantwoordelijk voor deze uitbreiding. De komende jaren worden Kloostervelden, De Bulders en een aantal kleinere locaties afgebouwd. De woningbouwcapaciteit in de gehele regio is veel groter dan de behoefte: dit betekent keuzes maken. Hierbij wordt voor Kloostervelden het uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkelende partijen zoveel woningen realiseren als de markt opneemt.
- In het **Bestemmingsplan Providentia (2010)** wordt gesteld dat de provincie specifiek voor het project Kloostervelden een extra richtgetal toegekend heeft van 240 woningen. Deze extra ruimte is gebaseerd op de ruimte die de lange-termijn-raming van de woningbehoefte voor de regio, gebaseerd op algemeen erkende demografische ontwikkelingen, afgezet tegen de feitelijke woningbouwontwikkeling, biedt. Kwantitatief is er voor het project Kloostervelden op regionale schaal en structureel op langere termijn dus zeker voldoende behoefte.

Er is dus sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied. De behoefte aan de beoogde invulling van het terrein en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn reeds onderzocht in het kader van het onderliggende moederplan. Voor het plan betekent dit dat het in het totaalplan opgenomen contingent van 240 woningen niet ten laste komt van gemeentelijk of regionaal contingent, doch als rechtstreeks door de provincie toegekend woningbouwcontingent mag worden beschouwd.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

Het betreft hier een behoeftebepaling voor het uitwerkingsplan van fase 5 en 6 van Kloostervelden (Providentia). Voordeel van een fasegewijze uitwerking en realisatie van het plan is dat op de schuivende behoeften in de woningmarkt kan worden ingespeeld. De actuele situatie op de woningmarkt kan geen houvast bieden voor besluitvorming over het bestemmingsplan dat immers een plan is voor de lange termijn. Of dit plan in het voorgestane tempo dan wel geleidelijker ingevuld zal gaan worden, zal wel mede afhankelijk zijn van de woningmarkt en ongetwijfeld onderwerp worden van marktonderzoeken van de ontwikkelende partij.

Mede hierdoor en het feit dat er de afgelopen jaren veel veranderd is op het gebied van jurisprudentie met betrekking tot de ladder, wordt de kwalitatieve behoefte van het initiatief getoetst in onderstaande paragraaf.

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte

Marktonderzoekbureau Motivaction heeft uitgezocht hoe groot de potentiële doelgroep is van burgers die zich mogelijk op het toekomstige Kloostervelden-terrein zouden willen vestigen. Om dit te bepalen is eerst nagegaan hoeveel procent van de Nederlanders een voorkeur heeft voor 'wonen in een dorp' of 'landelijk wonen'. Aan die groep werd de opzet van het toekomstige Kloostervelden-terrein geschetst. Vervolgens werd de locatie Heeze/Sterksel bekend gemaakt en tot slot de vraag gesteld of de respondent in de toekomst eventueel op Kloostervelden zou willen wonen.

Het onderzoeksresultaat was als volgt:

Uiteindelijk blijkt dan dat maar liefst 27% van de Nederlanders ouder dan 18 jaar tot het zogenoemde marktpotentieel van het nieuwe Providentia behoort: mensen die zich aangetrokken voelen tot de opzet ervan en zich op enige manier kunnen voorstellen daar te zullen gaan wonen. Voor Brabanders zou dit percentage nog hoger liggen, namelijk 38%. Deze percentages betekenen niet dat straks een kwart van de Nederlanders - respectievelijk ruim een derde van de Brabanders – concreet de stap overweegt om naar Providentia te verhuizen! In de praktijk zijn er allerlei factoren die de keuze voor zo'n stap beïnvloeden. Het betekent wel dat een zeer aanzienlijke groep het nieuwe Providentia ziet als een aantrekkelijke woonomgeving. En dat die groep groot genoeg lijkt om daaruit voldoende mensen te werven die echt op het nieuwe Providentia gaan wonen.

Het onderzoek heeft ook informatie opgeleverd over het type 'nieuwe bewoners' en hun wensen. Het gaat vooral om gezinnen met kinderen en traditioneel georiënteerde senioren alsmede om mensen die in het onderzoek gekarakteriseerd worden als "idealisten". 'Wonen in de natuur' blijken beide groeperingen het meest aantrekkelijk te vinden in het plan. De meesten willen zich volgens eigen zeggen inzetten voor het behoud daarvan, bijvoorbeeld door te helpen bij natuur- en groenonderhoud. De vooruitzichten lijken in orde. Toch is het zaak om de gegevens met enige relativering te bekijken. In dit soort onderzoeken vertekenen sociaal wenselijke reacties de werkelijkheid in enige mate. Het nieuwe Providentia heeft veel aspecten - actieve zorg, zorg voor elkaar, natuurbehoud, veiligheid, rust – waarover mensen zich gemakkelijk positief uitlaten.

Regio Zuidoost-Brabant

Er is niet veel recentelijk onderzoek voorhanden waar de kwalitatieve woningvraag wordt geconfronteerd met het regionaal aanbod. Het belangrijkste onderzoek is '**De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt (Zuidoost-Brabant)**' uit 2017 en de achterliggende rapportage.

Uit dit onderzoek blijkt dat de grootste tekorten terug te zien zijn in de koopsector, vooral in de middeldure koop (€200.000 – €345.000), maar ook in de andere prijs categorieën zijn tekorten te zien. Daarnaast is een theoretisch tekort aan appartementen zichtbaar in alle subregio's. Dit tekort is even groot of zelfs iets groter dan het tekort aan eengezinswoningen. Het initiatief behelst 68 eengezinswoningen in verschillende woningtypen en draagt daarmee bij aan het opvullen van het tekort aan eengezinswoningen in De Peel + Heeze-Leende en Cranendonck.

Zoals uit het onderzoek van Motivaction naar voren is gekomen, wordt de toekomstige doelgroep getypeerd als 'gezinnen met kinderen' en 'traditioneel georiënteerde senioren'. Vanuit het woononderzoek blijkt dat gezinnen met kinderen in Zuidoost-Brabant graag groter willen wonen en een andere kwaliteit van de woonomgeving zoeken. Ook zijn zij bereid meer te gaan betalen voor hun koopwoning. Bijna 75% van deze gezinnen wil in de huidige woonplaats blijven. Vanuit deze doelgroep kan een behoefte worden voorzien in de huizen op het Kloostervelden-terrein.

De 'traditioneel georiënteerde senioren' wonen momenteel in een (eengezins)woning met 5 of meer kamers en zij hebben de wens om kleiner te gaan wonen. Zij stellen wel als voorwaarde dat de woning minimaal 3 kamers heeft en het liefst in de huursector. Ook is deze doelgroep erg honkvast; circa 80% wil in de eigen woonplaats blijven wonen. Deze doelgroep heeft dus in mindere mate behoefte aan de woningen die op het Kloostervelden-terrein gerealiseerd worden.

Een andere kansrijke doelgroep die wellicht behoefte heeft in de woningen op het Kloostervelden-terrein zijn jongeren onder de 30 jaar. Zij zijn steeds vaker op zoek naar een koopwoning; vaak een grotere eengezinswoning. 7 op de 10 jongeren zijn op zoek in de huidige woonplaats.

Uit het krantenartikel '**Hoe staat het met de woningmarkt in de regio Zuidoost-Brabant?**' van de NVM⁴ (december 2017) spreekt voorzitter Chris van Roon van de afdeling Zuidoost-Brabant over de toekomst van de woningmarkt in deze regio. In de praktijk is te zien dat sinds het herstel op de woningmarkt is ingetreden, niet alleen de tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen het erg goed doen, maar ook de vrijstaande woningen zijn weer in opkomst. Dat merkt Van Roon met name in de kleine gemeenten, in de Kempen en de Peel.

Deze trend geeft een gunstig toekomstperspectief af voor de woningen die op het Kloostervelden-terrein gebouwd worden. Het initiatief voorziet namelijk in een tweekappers, vrijstaande woningen, rijwoningen en een aantal vrije kavels. Vanuit de trends en ontwikkelingen wordt voorzien dat deze woningen goed verkocht kunnen worden.

⁴ <https://www.nvm.nl/actueel/nieuwsuitdeafdeling/z-o%20brabant>

Tabel B2.2: Aantal verkochte woningen regio Zuidoost-Brabant 3e kwartaal 2017

Woningtype	Aantal verkocht	Mediane transactieprijs	Mediane Looptijd	Mediane transactieprijs per m ²	Aantal	Vraagprijs	Looptijd aanbod
Tussenwoning	522	224.000	30	1.930	483	224.000	134
Hoekwoning	276	247.000	40	2.040	368	262.000	171
2-1-kap	371	307.000	50	2.120	603	311.000	154
Vrijstaand	318	463.000	116	2.480	1433	569.000	351
Appartement	325	161.000	19	2.120	367	196.000	518
Totaal	1811	274.000	49	2.120	3254	393.000	281

Gemeente Heeze-Leende

Wanneer er gekeken wordt naar de ontwikkeling van het aantal inwoners naar leeftijd, valt op dat de vergrijzing zich in Heeze-Leende sterk ontwikkelt. In alle leeftijdscategorieën vindt er een krimp plaats, behalve vanaf de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. Bij het kijken naar de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling is te zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens aanzienlijk groeit ten opzichte van 2017. Logischerwijs kan worden gezegd dat deze doelgroepen vooral een kleinere woningen behoeven. Deze doelgroep wil echter dichtbij voorzieningen wonen. De woningen op Kloostervelden zijn echter wat verder van het centrum gelegen en zullen deze doelgroep dus minder aanspreken.

Tabel B2.3: Ontwikkeling aantal inwoners naar leeftijd en huishoudensontwikkeling naar samenstelling

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Heeze-Leende	15.700	15.720	15.555	15.250	-2,9%
- 0-14 jaar	14,7%	13,9%	13,4%	13,4%	-1,3%
- 15-29 jaar	15,8%	15,3%	14,0%	13,2%	-2,6%
- 30-54 jaar	30,6%	29,5%	27,8%	26,9%	-3,7%
- 55-64 jaar	15,7%	16,2%	16,4%	14,9%	-0,8%
- 65-74 jaar	12,8%	13,5%	14,1%	15,2%	+2,4%
- 75+	10,4%	11,6%	14,3%	16,5%	+6,1%

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Heeze-Leende	6.545	6.680	6.805	6.745	+3,1%
- Eenpersoonshuish.	1.840	2.020	2.200	2.235	+21,5%
- Samen zonder kids	2.300	2.290	2.285	2.220	-3,5%
- Samen met kids	2.040	2.005	1.945	1.905	-6,6%
- Overig	365	365	375	385	5,5%

Kwalitatief aanbod

Gemeente Heeze-Leende

Volgens **Syswov (2017)** had de gemeente Heeze-Leende had in 2017 een voorraad van 6.655 woningen. Hiervan bestaat bijna driekwart uit grondgebonden koopwoningen. Dit percentage is aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde, waar slechts 46% van de woningvoorraad uit grondgebonden koop bestaat.

Op basis van een **marktanalyse op Funda** (11-06-2018) kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Momenteel staan er 172 bestaande woningen in aanbod in de gemeente Heeze-Leende. De krappe voorraad aan appartementen blijkt ook uit het huidige aanbod, waarin slechts 5 appartementen worden aangeboden. Binnen deze 172 woningen vallen 15 kavels.
- Het aanbod in het lage prijssegment (< € 200.000) is zeer beperkt in Heeze-Leende. In het hogere segment (> € 500.000) is het aanbod binnen de gemeente echter zeer ruim.

Het **bestemmingsplan Providentia** uit 2010 heeft als hoofddoel: Het realiseren van een nieuwe leefgemeenschap (nieuw dorp of nieuwe woonwijk nabij Sterksel) met daarin een integratie van oude bewoners (patiënten Stichting Kempenhaeghe) en nieuwe bewoners. Dit hoofddoel gaat samen met het subdoel om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op en rondom de locatie. Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van een woonzorggebied.

Om een verantwoord leefklimaat (met levendigheid en geborgenheid) te bieden is er voor gekozen om rondom de groep patiënten een groep bewoners aan te trekken die leven en activiteiten meebrengen. Aldus wordt een “omgekeerde integratie” nagestreefd. In deze gedachte van omgekeerde integratie wordt er naar gestreefd een groep nieuwe bewoners van een redelijke omvang (substantieel groter dan de huidige populatie) op Kloostervelden te huisvesten. Voor de aanwezige bewoners is dit een hoogst interessant gegeven, eigenlijk een absolute noodzaak. Voor nieuwe bewoners kan dit een bijzonder woonmilieu opleveren. Met oude en nieuwe bewoners samen kan dit leiden tot een plezierig klein nieuw Brabants dorp, respectievelijk een met Sterksel samenhangend geheel. Door het aantrekken van nieuwe bewoners te midden van mensen met een beperking, is sprake van “omgekeerde integratie”: de cliënten gaan niet naar de samenleving, maar de samenleving komt naar hen toe.

In de afgelopen jaren is er al op verschillende locaties woningbouw gepleegd en kavels uitgegeven. Dit betekent dat er vanuit de markt behoefte is aan woningen op de locatie en dat de ontwikkeling past binnen de bestaande ruimtelijke structuren.