



Datum besluitraad	: 11 oktober 2016	Datum oordeelraad	: 20 september 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 augustus 2016
Volgnummer	: 16.093	Programma begroting	: 2
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6510
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	:		

## Adviesnota raad

### Vaststellen 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'

#### Samenvatting

Vanaf begin 2016 is in samenwerking met diverse stakeholders gewerkt aan een nieuwe integrale woonvisie voor Veldhoven. Uw raad is in dit traject ook betrokken geweest.

Dit heeft geleid tot het concept 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder' dat in juni door het college is vastgesteld en ter inzage is gelegd. Nu de zienswijzen zijn verwerkt kan uw raad de definitieve woonvisie vaststellen.

De woonvisie beschrijft de strategie en de daaruit volgende keuzes voor de thema's die relevant zijn voor de volkshuisvesting. Dat zijn de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid.

#### Beslispunten

1. Vaststellen nota 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'

#### Inleiding

De veranderende samenleving en de (voorbij) economische crisis leidt bij professionals tot een andere visie op de woningmarkt en bij consumenten tot andere woonwensen.

In 2015 is een nieuwe Woningwet vastgesteld, waardoor gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordiging een andere rol hebben gekregen binnen de volkshuisvesting. Deze partijen moeten gezamenlijk prestatieafspraken maken over hun inzet in de volkshuisvesting, waarvoor de gemeentelijke woonvisie de basis vormt.

Vanwege deze ontwikkelingen was het nodig een nieuwe visie op de volkshuisvesting te ontwikkelen, waarin de beleidslijnen voor de komende jaren worden uitgezet.

De belangrijkste ontwikkelingen die invloed hebben op de volkshuisvesting zijn;

- ◆ demografische ontwikkelingen tussen nu en 2030:
  - een toename van aandeel 75-plussers (van 8,5% naar 13%)
  - een afname van het aantal huishoudens met kinderen (van 29,2% naar 25,9%)
  - een toename van het aantal alleenstaanden (van 30,7% naar 35,5%)
- ◆ woonwensen Veldhoven
  - meer vraag naar huurwoningen (in alle prijssegmenten), 42%, dan de voorraad groot is (33%)



- minder vraag (58%) naar koopwoningen dan er nu in Veldhoven staan (67%)
- ◆ maatschappelijke ontwikkelingen:
  - Extramuralisering van de zorg maakt dat zorgbehoevenden, zowel fysiek als psychisch en zowel jong als oud, langer zelfstandig moeten blijven wonen.
  - Aanscherping hypotheekregels en toewijzingsvereisten voor sociale woningbouw heeft tot gevolg dat veel zzp'ers en mensen met tijdelijke contracten geen huis kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
  - De woonquote (alle kosten die met wonen samenhangen) is het hoogst voor alleenstaanden en eenoudergezinnen: ruim 40% van het inkomen zijn zij kwijt aan maandelijks terugkerende woongerelateerde kosten. De verwachting is dat de woonquote in de toekomst hoger zal worden. En door de toename van het aantal alleenstaanden wordt de groep met een hoge woonquote ook groter.
  - Een toename van het aantal urgent woningzoekenden, waaronder statushouders.
- ◆ klimaatverandering:
  - afspraken voor CO2 reductie op allerlei niveaus (wereldwijd tot gemeentelijk beleid)
  - het vóórkomen van extremer weer

## Relevante (wettelijke) beleidskaders

Woningwet 2015

## Beoogd effect

Actueel volkshuisvestingsbeleid dat een goede basis vormt voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging. De woonvisie biedt ook een kader bij keuzes in woningbouwontwikkelingen.

## Argumenten

### 1.1 De veranderende samenleving vraagt om een nieuwe visie op wonen

Door de demografische ontwikkelingen, de economische crisis, een toename van het aantal urgent woningzoekenden en de extramuralisering van de zorg zijn de vragen op de woningmarkt ingrijpend veranderd. Met *'Keuzes maken - Woonvisie 2016 en verder'*, speelt de gemeente in op de veranderde vraag.

De ontwikkelingen zorgen ervoor dat er heldere keuzes moeten worden gemaakt waarop in de toekomst wordt ingezet. Die keuzes zijn de volgende:

- ◆ Het aandeel sociale woningen blijft minstens op het peil van nu. Wat betreft de voorraad sociale koop beweegt deze mee met de ontwikkelingen in de inkomenshoogte van de bevolking, omdat op de prijsontwikkeling hiervan weinig invloed op uit te oefenen is. Het aandeel sociale huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens van € 711) van corporaties blijft minstens op het huidige percentage van 22% gehandhaafd.
- ◆ Er moeten meer gelijkvloerse, levensloopbestendige en voor zorg aangepaste woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
- ◆ Er moeten meer kleine, goedkope woningen aan de voorraad worden toegevoegd (die kunnen uiteraard ook levensloopbestendig zijn).



- ◆ Er worden op korte termijn flexibele, tijdelijke, kleine woningen gebouwd voor het huisvesten van urgent woningzoekenden.
- ◆ Er worden huurwoningen aan de voorraad toegevoegd met een vrije sector huur.
- ◆ De gemeente, corporaties en wijkbewoners ontwikkelen wijkvisies waarin onder meer de identiteit van de wijk, het woonmilieu, wordt vastgelegd.
- ◆ Bij inbreiding, herstructurering of transformatie wordt bij planontwikkeling rekening gehouden met de identiteit van de wijk.
- ◆ Bij huisvesting van urgent woningzoekenden wordt rekening gehouden met spreiding over de diverse wijken, de draagkracht en identiteit van wijken.
- ◆ De woningvoorraad wordt verduurzaamd;
  - corporaties brengen hun bestaande voorraad naar gemiddeld energielabel B
  - nieuwbouwwoningen zijn (aanpasbaar naar) nul-op-de-meter, waardoor de afspraken in het provinciale project 'De Stroomversnelling' gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat in 2050 13.500 woningen nul-op-de-meter zijn.
- ◆ Er wordt ingezet op gescheiden rioolssystemen, groene daken en wijken en waterberging.
- ◆ De mogelijkheid om een blijverslening en duurzaamheidslening aan te bieden wordt uitgewerkt.

*1.2 De Woningwet 2015 vraagt om actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid.*  
De gemeente heeft met de invoering van de nieuwe woningwet in 2015 een prominente rol gekregen in de volkshuisvesting. Ze is verantwoordelijk voor het opstellen van een volkshuisvestingbeleid dat aangeeft waarop de corporaties in haar gemeente moet presteren. Zonder actueel volkshuisvestingsbeleid kunnen er geen prestatieafspraken worden gemaakt.

*1.3 Woonvisie is de basis voor de te maken prestatieafspraken.*  
In de woningwet 2015 zijn de rollen van gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging vastgelegd. Gezamenlijk maken zij prestatieafspraken op basis van een actuele woonvisie.

*1.4 De woonvisie is breed en heeft raakvlakken met veel beleidsterreinen.*  
In de woonvisie wordt de relatie gelegd met andere beleidsterreinen als duurzaamheid, welzijn en zorg. Dit vormt een brede basis om met corporaties ook op die vlakken prestatieafspraken te kunnen maken.

## **Kanttelingen**

*1.1 De woningmarkt is dynamisch en blijft continu veranderen.*

De woonvisie is geen blauwdruk en is te herijken als er grote veranderingen in de woningmarkt te zien zijn. De woonvisie wordt nu dan ook niet voor een vooraf bepaalde periode vastgesteld. Om in te kunnen spelen op de actualiteit van de woningmarkt en maatschappij wordt op basis van de woonvisie jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld.

*1.2 beperkte capaciteit vakgebied wonen*

Op dit moment zit er slechts 0,83 fte op het vakgebied. In de periode 2010-2014 heeft uw raad extra middelen beschikbaar gesteld om uitvoering te geven aan de oude woonvisie. De afgelopen anderhalf jaar is gebleken dat dit onvoldoende is om zowel invloed uit te oefenen in de regio als uitvoering te geven aan het lokale beleid. Met de woonvisie wordt een ambitie bepaald. Via de uitvoeringsprogramma's zal duidelijk worden wat mogelijk is met de huidige capaciteit. De verwachting is dat ook bij een sobere uitvoering van de woonvisie behoefte zal zijn aan aanvullende capaciteit.



## **Financiën**

De vaststelling van de visie heeft nu geen directe financiële consequenties. Uitvoering geven aan de visie betekent echter wel ambtelijke inzet op diverse beleidsterreinen. Dit vraagt investeringen. In het uitvoeringsprogramma dat nog gemaakt wordt en de bevoegdheid is van het college, wordt inzichtelijk wat die investeringen zijn. Het streven is om in de begroting 2017 de investeringen inzichtelijk te maken, zodat uw raad een integrale afweging kan maken.

## **Communicatie en samenspraak**

Een brede afvaardiging van alle stakeholders heeft in samenspraakbijeenkomsten mee kunnen denken over de thema's, de strategie en de keuzes. Voor deze bijeenkomsten was uw raad als toehoorder uitgenodigd. Uw raad is tijdens een beeldvormende raadsvergadering geïnformeerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt door onder meer een externe spreker van de TU Delft. Uw raad heeft in een oordeelsvormende vergadering aan de hand van een discussiedocument uw overwegingen ten aanzien van de thema's aan het college meegegeven.

Naar aanleiding van een suggestie in die richting tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering is daarna via de mail een aantal willekeurige burgers gevraagd naar hun mening over de thema's en de keuzes die daarin worden voorgesteld.

Een projectgroep waarin medewerkers van corporaties en enkele beleidsafdelingen van de gemeente zitting hadden, heeft die input meegenomen en gewogen. Dit heeft geleid tot de concept woonvisie die het college in juni heeft vrijgegeven voor inzage.

De conceptvisie heeft zes weken ter inzage gelegen, waardoor nog meer burgers de mogelijkheid hebben gehad hun inbreng te leveren. Er is geen wettelijke verplichting om een woonvisie ter inzage te leggen, maar op basis van de gemeentelijke inspraakverordeningen is er wel voor gekozen. Deze integrale visie heeft namelijk veel raakvlakken met het dagelijks leven van burgers, waardoor het belangrijk is dat zij hierover hun mening kunnen vormen.

Behalve de officiële aankondiging van de tervisielegging is er ook een artikel in het Veldhovens Weekblad gepubliceerd.

Tijdens de ter inzage termijn is de conceptvisie besproken met het management van de woningcorporaties en met de huurdersvertegenwoordiging van die corporaties. De opmerkingen die tijdens dat overleg zijn gemaakt zijn, zijn als mondelinge zienswijzen behandeld.

Daarnaast zijn er op de conceptversie twee schriftelijke zienswijzen (van de Seniorenraad Veldhoven en de Metropoolregio Eindhoven) binnen gekomen. De zienswijzen hebben alleen betrekking op bepaalde terminologie die tot verwarring kan leiden, op onderwerpen die niet geheel juist zijn beschreven of gemist worden. Inhoudelijke zienswijzen zijn niet ontvangen, dus er is geen strategische verandering ten opzichte van de concept woonvisie. De tekstuele wijzigingen zijn verwerkt. In bijgevoegde nota van zienswijzen is na te lezen wat de zienswijzen waren.

Over de inhoud van de woonvisie communiceren we actief extern in het Veldhovens Weekblad.

## **Uitvoering / planning**

De woningwet schrijft voor dat prestatieafspraken voor 15 december bij de minister moeten worden ingediend. Daarom is ervoor gekozen om op basis van de conceptvisie





al in gesprek te gaan met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging. In november worden de prestatieafspraken ter besluitvorming aan het college voorgelegd en uw raad wordt hierover geïnformeerd.

Realisatie van de visie gebeurt door het op te stellen uitvoeringsprogramma met daarin een beschrijving van concrete activiteiten voor de korte termijn. Bij het maken van het uitvoeringsprogramma en het uitvoeren van de activiteiten worden uiteraard de wijkbewoners en andere stakeholders betrokken. Dit programma wordt jaarlijks vernieuwd. De realisering van de keuzes ligt voor een deel bij de woningcorporaties. In de prestatieafspraken die gemaakt worden, krijgt dit dan ook een plek. Maar ook ontwikkelaars krijgen bij hun initiatieven randvoorwaarden mee voor het bouwen van toekomstbestendige woningen.

De wijkvisies worden in samenspraak met de belangrijkste stakeholders in de wijken gemaakt, dat zijn niet alleen de inwoners en corporaties, maar ook zorg- en welzijnspartijen en indien relevant politie en het onderwijs.

Alle voorgenomen maatregelen kunnen niet in een keer worden uitgevoerd. Het college zal na vaststelling van de woonvisie dan ook jaarlijks een uitvoeringsprogramma moeten vaststellen, waarmee een tijdspad wordt uitgestippeld. Daarin wordt ook opgenomen wat de uitvoering betekent in de zin van menskracht en geld.

### **Bijlagen**

1. Nota 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'
2. Eindverslag inspraakprocedure 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'

### **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester