

**DISCUSSIEDOCUMENT t.b.v.
WOONVISIE VELDHOVEN 2016 e.v.**

**Versie
21 maart 2016**

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Context.....	3
2.1	De economische crisis.....	3
2.2	Woningwet 2015.....	3
2.3	De participatiemaatschappij.....	4
2.4	Regionale samenwerking.....	4
3	Thema's	5
3.1	Wonen – de mens centraal	5
3.1.1	Ontwikkelingen en wensen	5
3.1.2	Raakvlakken met relevant beleid.....	5
3.1.3	Uitdagingen.....	6
3.2	De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
3.2.1	Ontwikkelingen en wensen	7
3.2.2	Raakvlakken met relevant beleid.....	8
3.2.3	Uitdagingen.....	8
3.3	Veldhovense kwaliteit van wonen	10
3.3.1	Ontwikkelingen en wensen	10
3.3.2	Raakvlakken met relevant beleid.....	11
3.3.3	Uitdagingen.....	12
3.4	Wonen op maat voor bijzondere doelgroepen.....	13
3.4.1	Ontwikkelingen en wensen	13
3.4.2	Raakvlakken met relevant beleid.....	14
3.4.3	Uitdagingen.....	14
3.5	Zorgen voor/om de toekomst	15
3.5.1	De situatie en de wensen	15
3.5.2	Raakvlakken met relevant beleid.....	15
3.5.3	Uitdagingen.....	15
4	Samenvatting	17
	Bijlagen.....	18

1 Inleiding

Dit discussiedocument is onder meer een weergave van de wensen en ideeën die zijn opgehaald op de participatiebijeenkomst woonvisie van 23 februari jl. Tijdens deze bijeenkomst werden door de plusminus 40 aanwezigen vele sectoren vertegenwoordigd; zoals makelaardij, ontwikkelaars, woningcorporaties, huurders, ondernemers, zorg, gemeente en welzijn. Enkele raadsleden waren als toehoorder aanwezig. Verder beschrijft dit document de context waarin de woonvisie tot stand komt en de demografische – en maatschappelijke ontwikkelingen. Als de wensen naast de ontwikkelingen worden gelegd en gespiegeld aan de ambitie van Veldhoven, leidt dit tot enkele uitdagingen. Om tot een realistische en sturende visie te komen, is het noodzakelijke om uit de vele wensen en mogelijkheden keuzes te maken.

Het doel van dit discussiedocument is om per thema te overwegen welke denkrichting uitgewerkt zal moeten worden in de Woonvisie Veldhoven 2016 e.v.

2 Context

De vorige woonvisie is in 2010 gemaakt. Sinds die tijd is er veel veranderd op de woningmarkt. De economische crisis had zijn invloed, maar zeker ook de nieuwe woningwet die de (financiële) mogelijkheden voor corporaties aan banden legt.

De woonvisie vormt een belangrijke basis voor het gesprek met de woningcorporaties, maar is natuurlijk breder dan alleen het sociale huurwoningen-segment.

2.1 De economische crisis

Zonder een uitputtende economische analyse te maken, is duidelijk dat de crisis die in 2008 is begonnen ook invloed heeft gehad op de woningmarkt. De huizenprijzen zijn gedaald waardoor veel mensen die wel wilden, maar niet noodzakelijkerwijs *moesten* verhuizen, deze stap niet hebben gezet. Hierdoor kwam de doorstroming op de koopmarkt in een vertraging.

Huurders die een stap naar de koopsector overwogen, waren bevreesd die stap te zetten vanwege de onzekere economische situatie. Hierdoor kwamen minder huurwoningen vrij. De corporaties merkten ook dat huurders die binnen de huurwoningmarkt zouden willen verhuizen dat minder deden, omdat ze de investering die bij een verhuizing komt kijken niet konden of wilden doen.

Nu, acht jaar na het uitbreken van de economische crisis, zien we dat de economie en de woningmarkt weer aantrekken.

De kijk op wonen is wel enigszins veranderd. De rijksoverheid heeft de mogelijkheden voor het verkrijgen van een hypotheek beperkt. Consumenten hebben hun blik meer dan voorheen gericht op (middeldure) huurwoningen, omdat koopwoningen om diverse redenen voor minder mensen bereikbaar zijn geworden. Daarnaast lijkt het ideaalbeeld om aan het eind van de wooncarrière die ruime vrijstaande villa te hebben te vervagen.

In de sociale huursector heeft de minister ingegrepen. Enerzijds door de nieuwe woningwet en anderzijds door de verhuurdersheffing, waardoor corporaties minder (financiële) mogelijkheden hebben om te investeren in het vastgoed en bij te dragen aan leefbaarheid.

2.2 Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht gegaan. De woningwet geeft onder andere kaders waarbinnen een corporatie vastgoed mag ontwikkelen en diensten kan aanbieden en hoe het overleg tussen gemeente, corporaties en huurders vorm moet krijgen.

De woningcorporatie heeft als kerntaak het huisvesten van mensen met lage inkomens. Het ministerie heeft een eenduidige en goed toetsbare norm gesteld, zodat mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur

(passend toewijzen). Woningcorporaties moeten voortaan nieuw te verhuren woningen aan ten minste 95% van deze huishoudens passend toewijzen.

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. De woningcorporatie doet een voorstel (een 'bod') voor in ieder geval de voorgenomen verkopen en voornemens tot liberalisatie. Dit overzicht vormt de basis voor het gesprek over prestatieafspraken over bijvoorbeeld omvang en behoud van de kernvoorraad.

Er vindt overleg plaats tussen de gemeente, de woningcorporatie en de bewonersorganisaties (lokale driehoek), dat leidt tot prestatieafspraken waaraan de drie partijen elkaar kunnen houden.

2.3 De participatiemaatschappij

Burgers in dit land worden steeds meer gestimuleerd om buiten instanties om zelf hun zorg en welzijn te organiseren, dus meer beroep te doen op burens, familie en vrienden. De scheiding van wonen en zorg heeft als consequentie dat ouderen, mensen met een beperking en mensen die psychosociale hulp nodig hebben steeds langer zelfstandig blijven wonen. Niet alle woningen zullen geschikt zijn om de woning aan te passen voor die zorgverlening. Het kan dus voorkomen dat zorgbehoevendenden een andere zelfstandige woning moeten betrekken die beter past bij - of aan te passen is aan - hun persoonlijke situatie.

2.4 Regionale samenwerking

Op het vlak van wonen werkt Veldhoven samen op twee regionale niveaus, Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Vanuit de Metropoolregio is een regionale woonvisie opgesteld, die drie thema's bevat:

- Oog voor kenniswerkers en lage-lonen arbeidsmigranten
- Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied
- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Op deze drie thema's zal in de lokale woonvisie worden aangegeven of en hoe hier in Veldhoven verder vorm aan gegeven wordt.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring.

Daarnaast is er op SGE niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot urgentie voor kwetsbare doelgroepen. In de vastgestelde urgentieverordening is beschreven hoe zij met voorrang in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In de lokale woonvisie wordt *binnen* de regionale afspraken uitgewerkt welke prioriteiten de gemeente op het vlak van wonen stelt. Hiermee wordt de eigen identiteit van Veldhoven vormgegeven, met daarbinnen de karakteristieken van de verschillende wijken.

Door afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus, wordt de positie van Veldhoven in de regio versterkt.

3 Thema's

Tijdens de participatiebijeenkomsten is gewerkt aan de hand van vier vooraf benoemde thema's en een open thema. De thema's hadden vrij droge titels als duurzaamheid, betaalbaarheid & beschikbaarheid, (bijzondere) doelgroepen en kwaliteit van wonen. Inmiddels zijn de themanamen vervangen door werktitels die al enige richting of ambitie in zich hebben.

In elke onderstaande paragraaf wordt een thema besproken. Onder de sub-paragraaf 'ontwikkelingen en wensen' worden de uitkomsten van de participatie-bijeenkomst samengevat en de relevante demografische – en maatschappelijke ontwikkelingen beschreven.

In de volgende subparagraaf wordt het aanpalende beleid opgesomd.

De uitdagingen of ambities die daaruit volgend worden in de laatste subparagraaf benoemd.

3.1 Wonen – de mens centraal

De woonvisie Veldhoven is geen doel op zich. Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen zich thuis voelen, waar zowel het individu als de gemeenschap tot bloei komen en waar een gezonde interactie is tussen buurtbewoners. Dit vraagt dat de woonvisie zich niet alleen richt op de technische kanten van het wonen (nieuwbouwontwikkelingen en aantallen), maar vooral ook op de sociaal-maatschappelijke kant ervan. Er gaat al veel goed in Veldhoven op dit vlak. In Veldhoven wonen mensen met verschillende achtergronden, leeftijden, inkomens en fysieke en mentale mogelijkheden samen in de verschillende wijken. Inwoners voelen een sterke sociale betrokkenheid bij Veldhoven als geheel en zelfs nog meer bij hun wijk en buurt.

3.1.1 Ontwikkelingen en wensen

Door de stakeholders is aangegeven dat zij 'samen wonen' en 'ontmoeten' een belangrijke kwaliteit vinden in een buurt. Er is ruimte om samen te wonen en elkaar te ontmoeten en om zich als individu te ontplooiën vanuit de eigen woning (bijvoorbeeld door werken aan huis en kleinschalige voorzieningen in de wijk). De gemeente stimuleert en faciliteert burgerparticipatie en burgerinitiatief dat het woonklimaat versterkt.

De wijkatlas 2014 laat zien dat inwoners van Veldhoven het samenleven in de wijk van dezelfde kwaliteit vinden als in voorgaande jaren. Het merendeel zegt zeer gehecht te zijn aan de wijk en het wonen er prettig te vinden (94%).

De laatste jaren loopt het aandeel van de bewoners dat zegt zich verantwoordelijk te voelen voor hun wijk terug van 77% in 2008 tot 62% in 2014. Er is ook gevraagd naar de reden waarom mensen zich wel of niet verantwoordelijk voelen voor het bevorderen van de leefbaarheid in de wijk. De eigen situatie (bijvoorbeeld gezondheid), tijdgebrek en 'dat is niet nodig' werden als belangrijkste reden genoemd.

De respondenten van de enquête voor de wijkatlas waarderen hun wijk gemiddeld met het rapportcijfer 7,5. Dit is even hoog als voorgaande jaren. De onderlinge verschillen tussen de wijken zijn minimaal.

De sterkste punten die worden genoemd zijn voorzieningen, groen, rust en bewoners in de wijk. Als grootste problemen in de wijk worden genoemd verkeer, groen, honden/katten (i.c. hondenpoep), parkeren en begaanbaarheid. Opvallend is dat over het groen in de wijken de meningen nogal verschillen. 22% van de respondenten vindt groen een zwak punt en 28% vindt het juist een sterk punt.

3.1.2 Raakvlakken met relevant beleid

- Wonen met zorg
- Kadernota maatschappelijke participatie

Uitdagingen

- Vasthouden wat goed gaat
Bewoners zijn tevreden over hun huidige wijk en voelen zich er thuis. Er wordt, onder meer door gemeente en corporaties actief ingezet op het stimuleren van eigenaarschap en sociale cohesie. Dit is ook een voorwaarde om te kunnen komen tot een inclusieve samenleving, waarin kwetsbare mensen hun plek kunnen vinden. Als dit niveau moet worden vastgehouden, is het noodzakelijk om als gemeente, corporaties en andere partners blijvend te investeren in de sociale component van het wonen.
- Maatwerk per wijk
De sociale component van het wonen vraagt om maatwerkoplossingen per wijk. In lijn met de wijkaanpak tot op heden, zal de woonvisie aanzetten geven in welke wijken welke thema's aandacht vragen. Deze aanzetten kunnen dan in het kader van een uitvoeringsprogramma worden uitgewerkt in samenspraak met inwoners, corporaties en welzijnsinstellingen.

3.2 De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het aantal huishoudens met lage - en middeninkomens is gegroeid. Woonlasten vormen een groot deel van de totale uitgaven van een huishouden. Daarom is en blijft het van groot belang dat Veldhoven voldoende betaalbare woningen in de koop- en huursector heeft en behoudt.

3.2.1 Ontwikkelingen en wensen

In de participatiebijeenkomst is gesteld dat voor álle inkomensgroepen voldoende woningen in de huur- én koopsector beschikbaar moeten zijn. Om starters hun woonwensen ook kunnen laten realiseren zal doorstroming gestimuleerd moeten worden.

Partijen streven naar een goed functionerende, transparante woningmarkt. Met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen wordt ingespeeld op de toenemende en steeds veranderende vraag. Daarbij gaat zorg uit naar die groepen die minder kans hebben in de woonruimteverdeling. Andere uitgangspunten zijn het bewaken van de bestaande kwaliteit, het voorkomen van segregatie, slimme toevoegingen en beter gebruik maken van de bestaande voorraad, zoals het delen van woningen of kamergewijze verhuur.

Beschikbaarheid

Woningzoekenden met weinig of geen inschrijftijd hebben een moeilijke positie op de huidige woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden, maar ook om gescheiden mensen die op korte termijn huisvesting zoeken en niet in aanmerking komen voor urgentie. De gemiddelde wachttijd is 8 jaar, uiteenlopend van 1 maand naar 20 jaar. Mensen schrijven zich vaak uit voorzorg in. Per april 2016 zal woonstichting 'thuis alternatieven aanbieden voor de verdeling van woningen. Dit geeft nieuwe mogelijkheden voor 'spoedzoekers' in Veldhoven.

Woonwensen

Uit het eerder genoemde woonwensenonderzoek¹ van de Rabobank blijkt dat het voor mensen met flexcontracten en ZZP-ers steeds moeilijker wordt om een hypotheek te krijgen. Een woning huren in de middeldure segment is dan een goed alternatief. Deze groep wil echter niet in een traditionele sociale huurwoningwijk wonen, maar liever in een gemengd gebied nabij centrumvoorzieningen.

In Veldhoven heeft 7% van de huishoudens een inkomen tussen € 34.085 en € 38.000. Dit is de groep die door 'passend toewijzen' nog maar zeer beperkt een woning van de corporatie toegewezen kan krijgen en na 2020 mogen zij deze groep niet meer bedienen.

Uit een ander woningbehoefteonderzoek¹ blijkt dat er een vraag is naar meergezinswoningen: 32% in de huursector en 8% in de koopsector. (zie figuur 1 in de bijlage) Nu woont 17% van de huishoudens in een meergezinswoning. Deze wens hoeft niet persé te wijzen op de vraag naar dit specifieke type, maar kan bedoeld zijn als de vraag naar een gelijkvloerse woning door de groeiende groep ouderen. In dat geval zijn er andere nul-trede woningen denkbaar, als de bungalow. Op dit moment is dat alternatief maar zeer beperkt beschikbaar.

Betaalbaarheid

Door woonstichting 'thuis is in 2013 opdracht gegeven voor een onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen.

Het blijkt dat onder de primaire doelgroep eenoudergezinnen en alleenstaande de hoogste woonquote hebben, namelijk 43%. In de koopsector hebben deze beide huishoudentypen ook de hoogste woonquote: 41% De groep ouderen boven 74 jaar die een koopwoning heeft, heeft de laagste woonquote, namelijk 16%. Dit hangt samen met het feit dat ze hun hypotheek veelal zullen hebben afgelost.

Landelijk onderzoek in 2013 door Rigo toont ook aan dat de woonquote het hoogst is bij de laagste inkomensgroepen.

¹ Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014

Scheefwonen

In Veldhoven is 38% van de woningvoorraad sociale sector (koop en huur). Tevens heeft 39% van de huishoudens in de gemeente een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van de bewoners binnen deze inkomenscategorie, woont op dit moment 21% in een huurwoning. De andere 18% heeft óf een woning gehuurd in de particuliere sector, óf heeft een koopwoning. Dit kunnen de AOW-ers zijn die hun woning grotendeels hebben afgelost.

In theorie zijn er genoeg sociale huurwoningen voor de vraag. In de praktijk sluit het aanbod kwalitatief niet altijd aan op de vraag. Daarnaast is er een gebrek aan doorstroommogelijkheden voor goedkope scheefwoners.

3.2.2 Raakvlakken met relevant beleid

- Passend toewijzen
- Huursombenadering
- Woningwet 2015
- Urgentieregeling

3.2.3 Uitdagingen

In het streven het woningaanbod aan te laten sluiten bij de vraag, zal de samenstelling van de sociale voorraad veranderen. In het nieuwbouwprogramma blijft er altijd aandacht voor voldoende realisatie in de sociale sector.

- Doorstroming bevorderen
Zoals de cijfers laten zien is het aanbod sociale woningen (38%) groot genoeg voor de doelgroep van beleid (39%). Voorlopig mag de omvang van de sociale voorraad niet krimpen, vanwege de verwachte extra instroom van arbeidsmigranten en vergunninghouders. En er zijn nog steeds grote wachtlijsten voor huurwoningen van corporaties en hebben starters en spoedzoekers nog steeds grote moeite om binnen een aanvaardbare periode een woning te bemachtigen.
Er kan op twee manieren naar een oplossing gekeken worden.
 1. Bouwen van starterswoningen en goedkope huurwoningen
 2. Doorstroming bevorderen

Bij de eerste oplossing zijn de resultaten direct zichtbaar. De keerzijde hiervan is dat de vraag aan de onderkant blijft komen en zolang er aan de bovenkant van de woningmarkt geen uitstroom plaatsvindt, blijft het probleem bestaan.

De andere oplossing, het stimuleren van doorstroming, zorgt voor dynamiek binnen de bestaande voorraad en waardoor wooncarrière mogelijk is. Ook dan zullen nieuwe woningen moeten worden bijgebouwd, maar die moeten van diverse prijsklassen en typen zijn. Hiermee kan in de breedte tegemoet worden gekomen aan de verschillende woonwensen in de wijken. Zo wordt de verhuisketen langer en komen aan de onderkant van de woningmarkt de goedkope woningen vrij voor de starters.

Doorstroming is echter een middel waar moeilijk rechtstreeks op te sturen is. Allerlei maatregelen van de rijksoverheid, zoals inkomensafhankelijke huurverhoging, zijn bedoeld om doorstroming te bevorderen en het scheefwonen tegen te gaan. Op wijkniveau kan het tegengaan van scheefwonen, in combinatie met het passend toewijzen, inkomenssegregatie in de hand werken. Gemengde wijken zijn een voorwaarde om een gemengde bevolkingssamenstelling te behouden.

- Rol marktpartijen
De vraag om vrije sector huurwoningen voor de middeninkomens is er een die door de marktpartijen moet worden opgepakt. Corporaties mogen in dit segment in principe geen woningen meer ontwikkelen. De huidige vrije sector huur is vrijwel allemaal duurder dan € 1000 en is dus niet bereikbaar voor de middeninkomens.

Lang is gedacht dat het voor marktpartijen commercieel niet interessant was om huurwoningen te bouwen in de prijsklasse € 700 - € 900, omdat het rendement daarop minimaal is. Dat is aan het veranderen; steeds meer partijen bewegen zich in dit segment en er ontstaan initiatieven. Het faciliteren hiervan zal dan ook ruimhartig moeten gebeuren.

- Kwalitatieve ambities

In zowel de sociale huur als de vrije sectorhuur voor middeninkomens is de betaalbaarheid een aandachtspunt. Om nieuwbouw betaalbaar te houden, moet kritisch worden gekeken naar de eigenschappen van deze nieuwbouw. Zeker ook in het licht van (gemeentelijke) ambities en uitgangspunten bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid, beeldkwaliteit, verkaveling en grondprijnsbeleid. De (on)mogelijkheden kunnen op projectniveau inzichtelijk worden gemaakt. De gemeente kan deze ontwikkelingen faciliteren en stimuleren door subsidieregelingen in het leven te roepen of door flankerend beleid een bijdrage te leveren aan het drukken van de kosten.

3.3 Veldhovense kwaliteit van wonen

Veldhoven is een sterk verstedelijkte gemeente, maar kent typische dorpse kwaliteiten. Daar passen beelden bij als verbondenheid, veiligheid, verscheidenheid, bekenden in de buurt, veel verenigingen en overzichtelijke wijken. In een stedelijk gebied is behoud van deze kwaliteiten niet vanzelfsprekend. Daar moet bewust aan gewerkt worden.

Een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving vraagt een zekere diversiteit in bevolkingssamenstelling op wijkniveau. Dit verhoogt bovendien de veiligheid en sociale controle. Voorzieningen in de buurt, een prettige openbare ruimte en ruimte voor eigen initiatieven van bewoners (zoals bedrijven aan huis) maakt een levendige omgeving. Levendigheid is wel een heel subjectief begrip, dat op basis van inzicht in leefstijlen in verschillende buurten ingevuld kan worden.

Niet iedereen heeft dezelfde wensen met betrekking tot de woning, de woonomgeving en de wijze waarop ze hiervan gebruik maken. Dit vraagt om differentiatie binnen Veldhoven, waardoor wijken en buurten een eigen identiteit hebben.

3.3.1 Ontwikkelingen en wensen

De nadrukkelijke wens van de stakeholders is dat alle wijken voor alle doelgroepen interessant en bereikbaar zijn. Het gevaar bestaat dat hierdoor eenduidige wijken ontstaan die niet van elkaar te onderscheiden zijn. De vraag is of dit wenselijk is. Inwoners voelen zich trots op waar ze wonen als die buurt onderscheidend is van de omliggende wijken en zijn eigen karakteristiek heeft. Trots zijn op je buurt zorgt voor verbondenheid en dit bevordert weer het gevoel van eigenaarschap.

Uit woonwensenonderzoek² blijkt dat inwoners van Veldhoven graag voorzieningen in de buurt hebben, dat heeft vooral te maken met het feit dat men graag zelfredzaam is en vanwege tijdsbesparing. Dit is een suburbaan woonmilieu: een huis met tuin in kleinschalige buurten, met ook voorzieningen om de hoek. Daarnaast wil iedereen, ongeacht het type woonmilieu dat men wenst, dat de buurt veilig is en een thuisgevoel geeft.

Stedenbouwkundig zijn enkele van de bestaande wijken uit de tweede helft van de vorige eeuw toe aan een herstructurering. Er is meer lucht nodig in de wijken. Het autobezit is de afgelopen decennia bijvoorbeeld fors toegenomen, waardoor er in de oudere wijken onvoldoende parkeerruimte is. Het groen in de wijk staat onder druk van inbreidingswensen, terwijl de groene lobben tussen de wijken en het groen in de wijken juist versterkt moeten worden voor een aangename woon- en leefomgeving.

Een onderzoek door de Universiteit van Amsterdam³ laat zien dat buurten binnen een stad (maar ook gemeenten binnen een regio) elk hun eigen functie hebben voor de verschillende levensfasen waarin inwoners verkeren. De buurt is als een jas waar je op een gegeven moment uitgroeit en waarna je op zoek gaat naar een andere die op dat moment bij je past. Elke gemeente zou (bijna) elk type buurt binnen de grenzen moeten hebben, zodat alle groepen bediend kunnen worden.

Deze denkwijze kan ook op een hoger aggregatieniveau worden toegepast. Elke gemeente heeft binnen de regio een eigen functie, van de universiteitsstad met alle bijbehorende voorzieningen tot het landelijk gelegen dorp voor de hogere inkomens. De regio als totaal bedient de hele woningmarkt.

Andere ontwikkelingen die bijdragen aan karakteristiek van wijken zijn onder meer CPO projecten, kleinschalig met eigen architectuur, ouderen die samen in een pand (school, klooster, kerk) willen wonen om op termijn voor elkaar te kunnen zorgen, de ZZP-er die van huis uit werkt wat een iets andere woonvorm vraagt dan de traditionele eengezinswoning en winkeliers die verschillende sectoren bedienen, bijvoorbeeld de boekhandel die een wijntje schenkt. Al deze ontwikkelingen dragen bij aan een levendige woonomgeving, die daar alle partijen zo gewenst is. Om deze initiatieven te laten slagen, zal soepeler omgang met wet- en regelgeving nodig zijn.

² rapport van de Rabobank en (toen nog) Bouwfonds uit juni 2014; 'Wie vraagt, bepaalt. Nieuwe inzichten in stads wonen in Eindhoven en Veldhoven'

³ De buurt als jas

3.3.2 Raakvlakken met relevant beleid

- Detailhandelsstructuurvisie
- Maatschappelijke Structuurvisie
- Ruimtelijke Structuurvisie
- Wijkvisies

3.3.3 Uitdagingen

- Voorzieningen in de wijk
Er wordt duidelijk aangegeven dat voorzieningen (winkels, zorg, OV) van groot belang zijn voor een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Dit vraagt dat de gemeente met een open blik kijkt naar ondernemerschap, deze stimuleert en waar mogelijk faciliteert en dit met zo min mogelijke bureaucratie mogelijk maakt.
- Karakteristieke wijken
Als gestreefd wordt naar 'alles voor iedereen in alle wijken' kan het effect zijn dat er een grote grijze massa ontstaat, waarbij het eigen karakter van wijken en buurten onder druk komt te staan. Als per wijk inzichtelijk is waar de kracht zit en welke zwaktes er zijn, kan door gerichte inbreiding of herstructurering de eigen kracht worden versterkt. In de wijkvisie komt ook de vraag aan de orde of er ten behoeve van het creëren van meer lucht in de wijk het benutten van inbreidingslocaties wel altijd gewenst is en of er misschien niet zelfs een gericht sloopprogramma nodig is. Dit alles uiteraard in samenspraak met de bewoners.

3.4 Wonen op maat voor bijzondere doelgroepen

De gemeente Veldhoven faciliteert en stimuleert dat alle inwoners naar vermogen mee kunnen doen aan en aansluiting hebben bij de samenleving: een lokale gemeenschap waarin iedereen zich betrokken voelt⁴.

Het is de wens van burgers om veilig, comfortabel en vooral zelfstandig te kunnen leven in hun eigen woonomgeving, ook als zij zorg of ondersteuning behoeven. Tegelijk constateren we dat de kwaliteit en de beschikbaarheid van zorg onder druk komt te staan.

3.4.1 Ontwikkelingen en wensen

Het streven van de stakeholders is dat ook bijzondere doelgroepen de mogelijkheid hebben om zo 'gewoon mogelijk' in alle wijken te wonen. Uitgangspunt is de eigen krachten en talenten aanspreken. Dit past bij de huidige ontwikkeling naar een *civil society*, een samenleving die door burgers zelf wordt vormgegeven en gestuurd. Het versterken van de zelfredzaamheid van burgers en hun sociale omgeving is een belangrijke factor bij het op peil houden van de kwaliteit van leven en beschikbaarheid van zorg.

Ervaringen uit eerdere en lopende projecten laat zien dat de gemeentelijke netwerkbenadering met welzijn- wonen- en zorgorganisaties nodig is om tot duurzame oplossingen te komen. De wens is geuit om met behulp van ICT-toepassingen de burger op maat te bedienen, omdat technologische innovatieve concepten daarin het verschil kunnen maken.

Leeftijdsontwikkeling

Evenals de landelijke trend, is ook in Veldhoven een toename van het aandeel 55-plussers en een afname van het aandeel in de leeftijdscategorie 0-14 jaar en 30-54 jaar.

In 2015 was het percentage 75-plussers 8,4%. De prognose laat zien dat dit percentage toeneemt tot 13% in 2030. Het aandeel 30 – 54 jarigen neemt tussen 2014 en 2030 af van 34,7% naar 29,7%. (Zie figuur 3 in de bijlage.)

Deze ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt in de periode 2014 – 2030 (figuur 4 van de bijlage).

Geschikt en verzorgd wonen

De Rabobank heeft in januari 2016 een onderzoek gedaan ('Woonkeuze van jongeren en ouderen') waaruit blijkt dat ouderen nauwelijks bereid zijn te investeren in aanpassingen aan de woning om langer thuis te kunnen blijven wonen. Deze maatregelen associëren zij vaak met ouderdom en beperkingen en daar willen ze, zolang ze fit en gezind zijn, niet mee geconfronteerd worden.

De vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren toe; zie tabel 1. Naast deze opgave voor beschermd - en verzorgd wonen ligt er ook een grote opgave voor geschikt wonen. Het aanbod en de opgave van geschikt wonen zijn moeilijk te kwantificeren en daarom zijn geen cijfers in de tabel opgenomen. Uit eerste prognoses lijkt een opgave van minimaal 1500 woningen (tot 2040) reëel.

Opgave (vraag min aanbod)	2015	2020	2025	2030	2040
Beschermd wonen (plaatsen)	249	279	329	369	503
Verzorgd wonen (woningen)	265	385	465	545	739
Totaal	514	664	794	914	1242

Tabel 1: Opgave wonen met zorg voor ouderen 2015-2040 (Bron: Fortuna, 2011)

Vergunninghouders

Door de enorme toename van het aantal vluchtelingen is de druk op het toewijzen van woningen aan vergunninghouders nog groter geworden. Zodra zij regulier gehuisvest kunnen worden komen er opvangplaatsen in AZC's vrij.

⁴ Kadernota Maatschappelijke participatie

Door de toename van vluchtelingen neemt ook het aantal vergunninghouders op korte termijn toe. Overigens is het bijna niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de groei van deze groep, dat hangt van zoveel externe factoren af die nog te onzeker zijn.

3.4.2 Raakvlakken met relevant beleid

- Wonen met zorg van de gemeente Veldhoven
- Kadernota maatschappelijke participatie

3.4.3 Uitdagingen

- Kiezen in aandachtsgroepen
In de participatiebijeenkomst is aandacht gevraagd voor verschillende doelgroepen: ouderen, jongeren, mensen met een fysieke of mentale beperking, alleenstaanden, etc. Daarnaast is extra aandacht nodig voor groepen als vergunninghouders (geregeld in de urgentieverordening), kenniswerkers en arbeidsmigranten. Dat groepen aandacht vragen, betekent niet per definitie dat dit specifieke woonvragen meebrengt. De meeste van deze groepen willen zo 'gewoon' mogelijk wonen. Vanuit de huidige woonvisie geeft de gemeente via de starterlening financiële steun aan starters bij het kopen van hun eerste woning. Het is niet mogelijk om alle aandachtsgroepen in dezelfde mate te ondersteunen. Daarom wordt in de woonvisie 2016 e.v. aangegeven welke groepen op welke wijze (financieel steunen, faciliteren ontwikkelmogelijkheden, stimuleren nieuwbouw, etc) ondersteuning nodig hebben in relatie tot betaalbaarheid en beschikbaarheid, zoals in paragraaf 3.2.1 is beschreven. Hierbij zal een prioritering moeten worden opgenomen.
- Bouwen voor markt.
Bouwen voor de markt kan op verschillende manieren. Commerciële ontwikkelaars hebben een goed beeld van de actuele vraag. Deze is echter niet per definitie gericht op wat op lange termijn nodig is. Daarin kan de gemeente sturen. Verbreding van het aanbod aan woningtypen is wel een belangrijke voorwaarde om in te kunnen spelen op toekomstige demografische ontwikkelingen en helpt om de verhuisketen op gang te krijgen (zie paragraaf 3.2.3). Voor alternatieve woonvormen (bv. rond wonen met zorg of begeleiding) is de gemeente afhankelijk van concrete initiatieven, aangezien dit vrijwel altijd maatwerkoplossingen vraagt, die gefaciliteerd kunnen worden.

3.5 Zorgen voor/om de toekomst

Met het oog op de toekomst streeft Veldhoven naar het bieden van een duurzame woningvoorraad. Dit uit zich in woning en woonomgeving in energiezuinigheid, toepassing van duurzame materialen, toekomstbestendigheid. Ook de natuur in de woonomgeving spelen hierbij een belangrijke rol.

Duurzaamheid op zich zegt niets, maar de denkwijze die uitgaat van people, planet, profit (de basis van The Natural Step) staat misschien dichterbij de mensen.

3.5.1 De situatie en de wensen

Uit cijfers en onderzoek blijkt dat woningen de hoogste CO₂ uitstoot en het grootste energieverbruik voor hun rekening nemen; respectievelijk 31% en 32% (zie tabel 2). Maatregelen om eigenaren en huurders van woningen te verleiden tot minder energieverbruik heeft invloed op het totaal. Tegelijk blijkt dit ingewikkeld. Veel bewoners willen alleen maatregelen nemen als dit voor hen een direct financieel voordeel oplevert in combinatie met comfortverbetering. Uit onderzoek blijkt wel dat het bewustzijn bij burgers en ondernemers toeneemt.

Doelgroep	CO ₂ -uitstoot (2010)	Energieverbruik (2012)
Woningen	31%	32%
Industrie	28%	25%
Verkeer en vervoer	21%	23%
Commerciële dienstverlening	10%	8%
Publieke dienstverlening	8%	8%
Overig	2%	4%

Tabel 2: CO₂ uitstoot en energieverbruik in Veldhoven

De woningcorporaties hebben 25% van de woningvoorraad in bezit. Corporaties hechten belang aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in het streven naar een energieneutraal Veldhoven in 2030. De inspanningen van gemeente en corporaties richten zich op het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, het beperken van het energieverbruik en het bevorderen van duurzame energieopwekking. Verduurzaming is een middel om andere doelstellingen (comfort, kostenbesparing, etc) te realiseren. Hierbij wordt de betaalbaarheid voor de doelgroep zeker in acht wordt genomen.

Vanuit de ambitie van de gemeente Veldhoven zou bij aanleg van nieuwe woonwijken een duurzame energievoorziening standaard moeten worden opgenomen; gedacht wordt aan gasloze wijken en nul-op-de-meter woningen. Daar waar op termijn in bestaande wijken gasleidingen moeten worden vervangen, wil de gemeente onderzoeken of dat achterwege kan worden gelaten en alles op elektriciteit aan te leggen.

Een ander aspect van een duurzame woonomgeving hangt samen met waterberging en omgaan met warmte in de zomer. Door klimaatverandering worden de zomers warmer en de winters natter. De woonomgeving moet daar ook op ingericht worden, om overlast te voorkomen.

3.5.2 Raakvlakken met relevant beleid

- Convenant energiebesparing huursector (Aedes, Ministerie BZK, Woonbond, Vastgoedbelang)
- Energieakkoord voor duurzame groei

3.5.3 Uitdagingen

- Energiezuinigheid versus betaalbaarheid
De gemeente heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid, maar als deze in relatie worden gezien tot andere volkshuisvestelijke opgave, zoals een betaalbare woningvoorraad, ontstaan tegenstrijdigheden. Dit speelt met name bij huurwoningen in zowel de sociale sector als de vrije sector voor middeninkomens. Hierbij moet een totaalafweging worden gemaakt. Momenteel is er een wet in voorbereiding die het

mogelijk maakt om een EnergiePrestatieVergoeding(EPV) te vragen aan huurders voor getroffen energiematregelen. De EPV valt buiten de huur en dus óók buiten de huurtoeslag.

- Voortrekkersrol vervullen

De doelstellingen in convenanten en verplichtingen vanuit de rijksoverheid zijn ambitieus.. Er moet een keuze gemaakt worden voor het ambitieniveau waar Veldhoven in samenwerking met de woonpartners voor gaat. De vraag is of er gekozen wordt voor een hoge ambitie, een gemiddelde ambitie of dat er bewust wordt afgeweken van de doelstellingen maar vol overtuiging wordt ingezet op wat dan wel haalbaar is. De vraag is ook of er een andere ambitie geldt voor bestaande en nieuwe woongebieden.

- Bewustwording creëren

De opgave om de hele bestaande woningvoorraad te verduurzamen is een zeer lastige, omdat uiteindelijk de keuze is aan de particuliere eigenaar. Bewustwording is een heel belangrijk aandachtspunt wil duurzaamheid in de volle breedte (dus niet alleen energiebesparing) voldoende aandacht krijgen en gedragen worden. Dit moet zich als een olievlek uitspreiden en zal langs diverse, creatieve wegen gerealiseerd moeten worden.

- Verduurzaming woonomgeving

De toekomstige opgaven voor verduurzaming van de woonomgeving vragen om een heroverweging van de huidige praktijk van het opvullen van vrijkomende locaties als inbreidingslocaties. Voor de geschetste toekomstige opgaven is immers ruimte nodig. Ruimte die gevonden zou kunnen worden in de uitbreidingslocaties: schuifruimte en compensatieruimte en daarmee ruimte voor behoud en versterking van de leefomgevingskwaliteit in de bestaande woon- en werkgebieden.

4 Samenvatting

Wonen – de mens centraal

Het gaat best goed in Veldhoven; veel mensen zijn gehecht aan hun wijk en waarderen die met een ruime voldoende.

- Om dit vast te houden is het noodzakelijk te blijven investeren in het sociale klimaat. Het uitgangspunt is maatwerk per wijk en altijd in nauwe samen-werking met onder meer inwoners, corporaties en welzijnsorganisaties.

De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Bepaalde groepen woningzoekenden kunnen moeilijk een geschikte woning vinden en in de sociale sector, voor de laagste inkomensgroepen, blijft betaalbaarheid een knelpunt.

- Doorstroming bevorderen door bouwen voor de specifieke vraag in alle typen en prijsklassen, passend bij de kracht van de wijk. Hierdoor komt de verhuisketen op gang, waardoor aan de onderkant goedkope woningen beschikbaar komen voor starters. Aandacht blijft nodig voor de sociale sector, omdat de vraag onverminderd groot blijft.
- Nadrukkelijk de rol van marktpartijen stimuleren voor projectontwikkeling in het middeldure huursegment.
- De hoge ambities op het vlak van kwaliteit en duurzaamheid zitten betaalbaarheid in de weg. Op projectniveau en aansluiten op het specifieke woonmilieu nadrukkelijk afwegen welke kwaliteitseisen worden neergelegd.

Veldhovens kwaliteit van wonen

Er is een sterke wens naar wonen in een suburbaan woonmilieu met voorzieningen in de nabijheid, maar voorkomen moet worden dat alle wijken identiek worden aan elkaar. Ontwikkelingen als CPO, groepswonen voor ouderen, ondernemerschap aan huis, etc., dragen bij aan een krachtig en onderscheidend woonmilieu en aan verbondenheid met -en trots op - de wijk.

- De karakteristieken van de wijken onderkennen en onderzoeken welke verdere ontwikkelingen nodig zijn om dat karakter/deze kracht te versterken. Dit zorgt voor onderscheidende woonmilieus waar bewoners trots op zijn. Die karakteristieke wijken samen is de Veldhovense kwaliteit die onderscheidend kan zijn in de regio.
- Met een open blik kijken naar kleinschalig ondernemerschap in wijken en de bureaucratie achterwege laten, zodat de wijk economie tot bloei kan komen.

Wonen op maat voor bijzondere doelgroepen

Alle (bijzondere) doelgroepen zijn belangrijk en vragen extra aandacht.

- Het is niet mogelijk om alle groepen alle ondersteuning en aandacht te geven. De keuze moet gemaakt worden waar in de komende jaren op wordt ingezet.
- Zijn marktpartijen in staat, en wil de gemeente hen stimuleren, om nu te bouwen voor die doelgroepen die op lange termijn een specifieke vraag hebben.

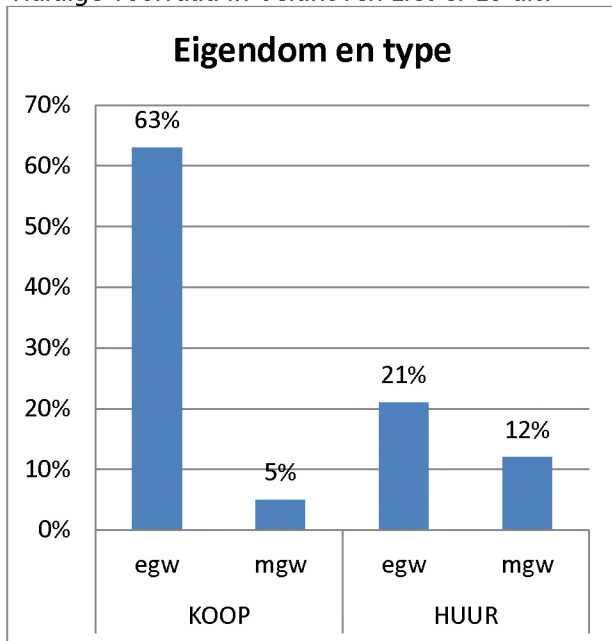
Zorgen voor/om de toekomst

De gemeente kan niet alleen zorgen voor een duurzame woonomgeving. Industrie en particulieren moeten ook een sterke rol spelen.

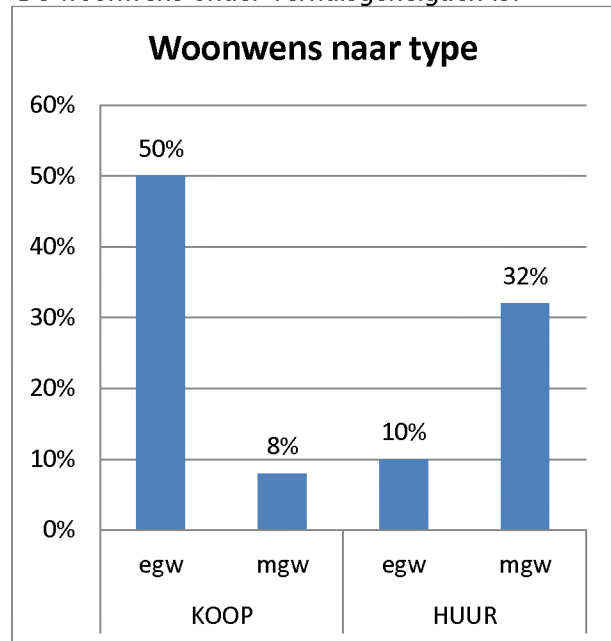
- Veldhoven kan een voortrekkersrol nemen door uitgesproken maatregelen te treffen; óf het grote gebaar, óf kleinere alternatieve initiatieven ontplooiën die op een andere manier bijdragen aan een duurzame woonomgeving.
- Het vergroten van milieubewustzijn bij burgers en bedrijven is een continue proces. Veldhoven zet allerlei creatieve manieren in om dit te bereiken.
- Een bewuste keuze maken; inzetten op energiezuinige (en dus duurdere) woningen of betaalbaarheid laten prevaleren.

Bijlagen

Huidige voorraad in Veldhoven ziet er zo uit:



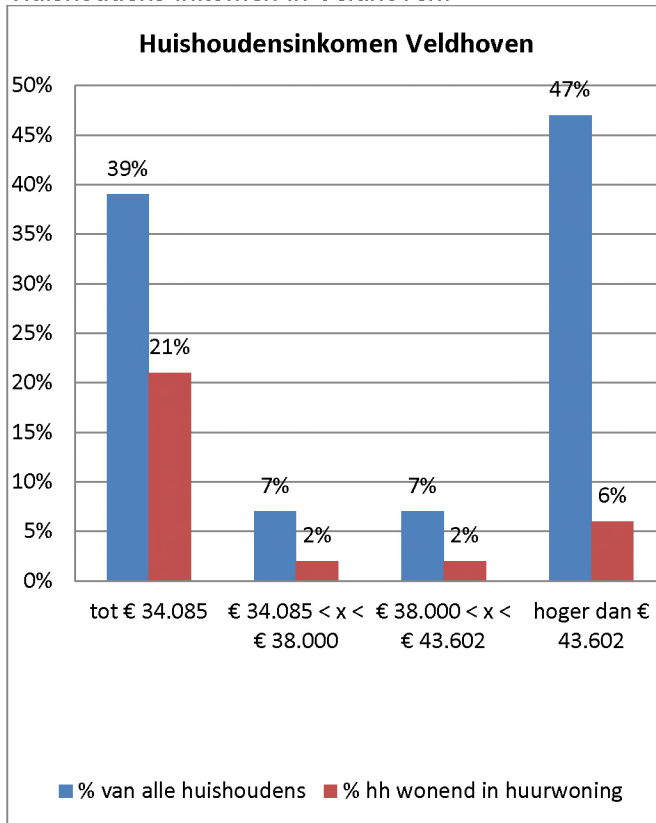
De woonwens onder verhuiscandidate is:



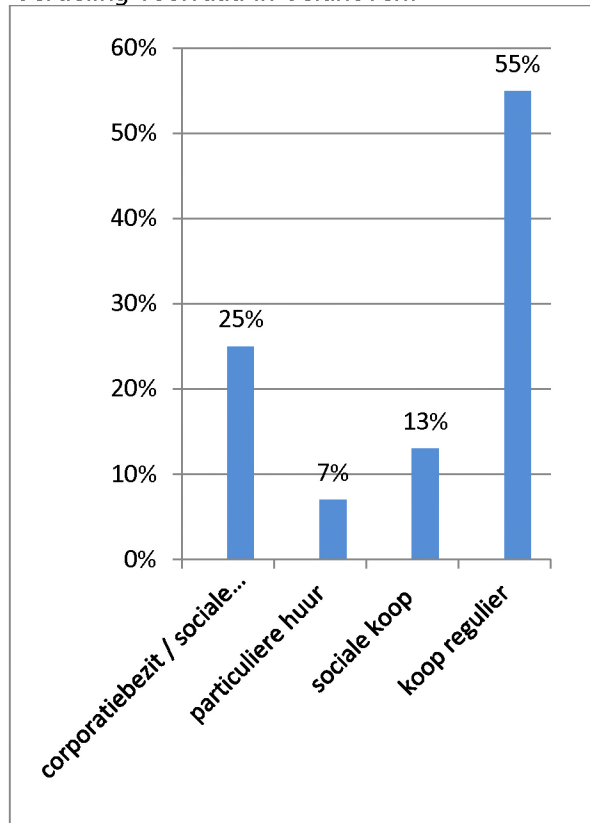
Bron: Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, door Onderzoekbureaus van de gemeente Eindhoven en gemeente Helmond.

Figuur 1: eigendomsverhouding en woonwensen

Huishoudens inkomen in Veldhoven:



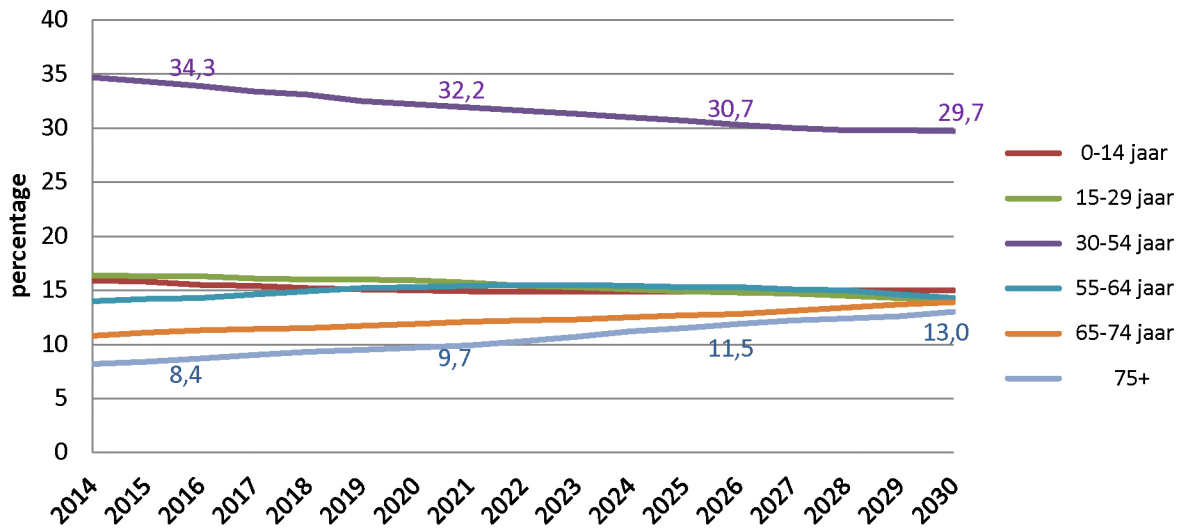
Verdeling voorraad in Veldhoven:



Bron: Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, door Onderzoekbureaus van de gemeente Eindhoven en gemeente Helmond.

Figuur 2: huishoudensinkomen en woningvoorraad in Veldhoven

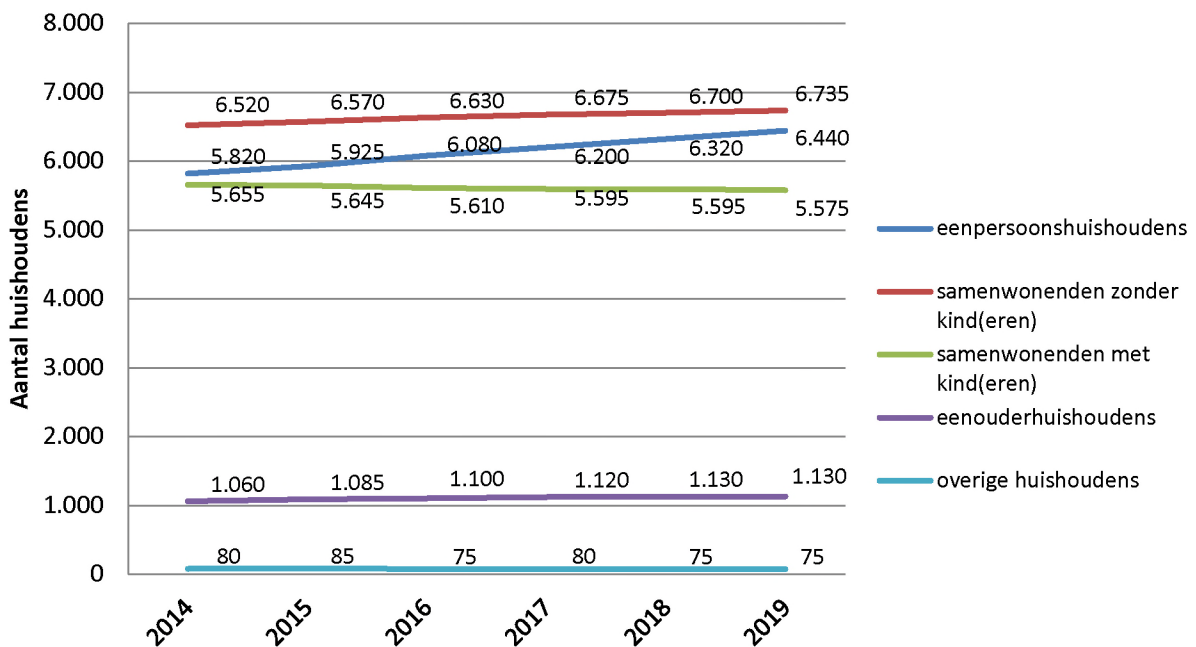
prognose leeftijdsontwikkeling 2014 - 2030 Veldhoven



Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014), Provincie Noord-Brabant

Figuur 3: prognose leeftijdsontwikkeling in percentages van totale bevolking

Huishoudensontwikkeling Veldhoven



Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014), Provincie Noord-Brabant

Figuur 4: prognose huishoudensontwikkeling in aantallen tot 2019