



Datum besluitraad	: nvt	Datum oordeelraad	: 19 april 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 29 maart 2016
Volgnummer	: 16bs00166 /16.031	Programma begroting	: 2
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6510
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Diana.Kramer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Ophalen input raad voor Woonvisie 2016 e.v.

Samenvatting

Op dit moment wordt er gewerkt aan de Woonvisie 2016 e.v.. Diverse interne en externe belanghebbenden leveren hieraan hun bijdrage. Dit participatieproces loopt in de periode februari tot mei. Het besluitvormingsproces in de raad vindt plaats in september en oktober.

De eerste bijeenkomst met de belanghebbenden heeft laten zien op welk vlak bijsturing gewenst is om het aangename woonklimaat in Veldhoven vast te houden en te versterken. Deze zijn verwoord in vijf thema's. De wensen en ideeën zijn afgezet tegen de ambitie van de gemeente Veldhoven en relevante maatschappelijke ontwikkelingen. Dit leidt tot discussiepunten en uitdagingen. In bijgevoegd discussiedocument komen deze aspecten per thema aan de orde.

Uw raad wordt gevraagd om uw overwegingen betreffende die discussiepunten aan het college mee te geven, zodat het college houvast heeft bij de verdere uitwerking van de woonvisie.

Beslispunten

Het proces dat met de raad wordt gevolgd is anders dan gebruikelijk. Het oordeelsvormend debat wordt niet gevolgd door een besluit. De doelstelling van de bespreking van de discussienota is:

1. Per thema de overweging neerleggen ten behoeve van uitwerking door het college in de concept-woonvisie. De thema's zijn:
 - A. Wonen - de mens centraal
 - B. De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid
 - C. Veldhovense kwaliteit van wonen
 - D. Wonen op maat voor bijzondere doelgroepen
 - E. Zorgen voor/om de toekomst

Inleiding

De bespreking van deze adviesnota in de oordeelsvormende raad op 19 april 2016 is bedoeld om, als onderdeel van het participatieproces, input of bijsturing te krijgen vanuit uw gemeenteraad.

We streven met de Woonvisie naar een document dat, in het brede scala van aan wonen gerelateerde onderwerpen, heldere prioriteiten stelt en keuzes maakt die passen bij de Veldhovense identiteit en kwaliteit. In de lokale woonvisie wordt *binnen* de regionale afspraken uitgewerkt welke prioriteiten de gemeente op het vlak van wonen stelt. Door afstemming te zoeken met deze verschillende schaalniveaus wordt de positie van Veldhoven in de regio versterkt.



In het voorliggende discussiedocument wordt een aantal uitdagingen toegelicht. Ten aanzien van deze uitdagingen wordt u verzocht uw huidige overwegingen en inzichten, of richtinggevende kaders, te delen met het college. Deze kunnen dan worden meegenomen naar de tweede participatiebijeenkomst met stakeholders en worden gebruikt bij het uitwerken van de thema's in de Woonvisie.

Ons college heeft de afgelopen weken de mogelijke ruimtelijke consequenties van het nieuwe 'Profiel van Veldhoven' in beeld gebracht. Daarbij is een eerste aanzet van een ruimtelijke koers uitgezet die al meegenomen kan worden in de regionale discussies over wonen en werken. Deze koers zal de komende maanden samen met uw raad nog verder worden uitgewerkt. Hoofddlijn van deze koers is: De gemeente Veldhoven wil het huidige woon- en werkklimaat ten minste behouden, maar liever zelfs versterken. Dit wil zij doen door in te zetten op de specifieke kwaliteiten van de gemeente, waaronder de dorpse uitstraling, de ligging tussen stad en platteland en het hoge voorzieningenniveau. Daartoe willen we voor zowel woon- als werklocaties herstructurering op de agenda zetten. Het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten is niet mogelijk door alleen maar bij te bouwen. De nieuwe locaties (Zilverackers, Habraken) moeten de bestaande woon- en werklocaties aanvullen, waarbij aandacht moet zijn voor diverse zich van elkaar onderscheidende woon- en werkmilieus. Diversiteit binnen de wijken, maar ook tussen de verschillende wijken. Daarmee wil Veldhoven ook haar unieke positie in de regio versterken. Om dit te bereiken zal vooral 'ruimte' nodig zijn. Ruimte om te 'schuiven' met bedrijven, maar ook ruimte voor nieuwe kwaliteiten die Veldhoven toekomstbestendig moeten maken. Ruimte voor groen, water en energie bijvoorbeeld (aanpassing aan klimaatverandering en energietransitie). Ook ruimte voor nieuwe vormen van vervoer (smart mobility) en ruimte voor nieuwe woonvormen, onder meer om de vergrijzing en de veranderingen in de zorg (inclusieve samenleving) vorm te geven.

Er volgt dus op dit moment geen besluitvormende raad. Als de concept-Woonvisie 2016 e.v. gereed is, bespreekt u de thema's opnieuw in een oordeelsvormende raad in september. De thema's zijn dan volledig uitgewerkt en voorzien van onderbouwingen in een document: de concept-woonvisie Veldhoven 2016 e.v.. Op basis hiervan heeft u, met inachtneming van het participatieproces, volop de ruimte om een heroverweging te maken van de richtingen die nu door u worden aangegeven. In oktober volgt dan de besluitvormende raad.

Wij willen uw raad vragen in de oordeelsvormende raad van 19 april, aan de hand van de hieronder opgenomen stellingen, op elk van de vijf thema's een richtinggevende uitspraak te doen.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Woningwet 2015
- Huisvestingswet
- Stadsvisie
- Ruimtelijke Structuurvisie

Beoogd effect

Tijdens het participatietraject de denkrichting voor de nieuwe woonvisie te volgen en mede te ontwikkelen, waardoor een complete en weloverwogen concept woonvisie ontstaat.



Thema's

A. Wonen – de mens centraal

Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen een thuis vinden en zowel het individu als de gemeenschap tot bloei komen. Dat gaat goed in Veldhoven; veel mensen zijn gehecht aan hun wijk en waarderen die met een ruime voldoende. Het feit dat de inwoners erg tevreden zijn over hun wijk en het samenwonen met hun burens mag niet leiden tot tevredenheid van instanties en achterover leunen.

Stelling A. Wonen – de mens centraal :

Veldhoven blijft investeren in het sociale klimaat om de bestaande kwaliteit vast te houden.

Het uitgangspunt is maatwerk, aansluitend op de kracht van de wijk en altijd in nauwe samenwerking met onder meer inwoners, corporaties en welzijnsorganisaties.

B. De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Bepaalde groepen woningzoekenden kunnen moeilijk een geschikte woning vinden en voor de laagste inkomensgroepen in de sociale sector blijft betaalbaarheid een knelpunt. Het bouwen van starterswoningen, verkort de wachtlijsten niet. Met deze oplossing is alleen deze groep op korte termijn geholpen. Voor de bewoners die een stap op de woningladder willen zetten, moeten eveneens woningen beschikbaar zijn.

Stelling B. De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid:

Veldhoven bevordert de doorstroming door te bouwen voor de specifieke vraag in alle typen en prijsklassen, ook kleinschalig en ook in bestaande wijken, passend bij de kracht van de betreffende 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, evenals voor het middeldure huursegment waarnaar de vraag toeneemt.

C. Veldhovense kwaliteit van wonen

Er is een sterke wens naar wonen in een suburbaan woonmilieu, bereikbaar voor alle doelgroepen en zo veel mogelijk voorzieningen in de nabijheid. Ontwikkelingen als CPO, groepswonen voor ouderen, ondernemerschap aan huis dragen bij aan een krachtig en onderscheidend woonmilieu en aan verbondenheid met – en trots op – de wijk.

Een vernieuwende blik op wijken, de functie ervan en experimenteren om andere woonvormen en communities te ontwikkelen, leidt in het begin tot veel discussie en misverstanden. Er is in verschillende steden ervaring op gedaan en er is (wetenschappelijk) onderzoek. Als deze denkrichting wordt ingeslagen zal dat met volle overtuiging en voor de langere termijn nodig zijn, anders zijn de effecten niet zichtbaar. Deze denkwijze moet 'tussen de oren zitten' en consequent worden toegepast. Hier is ook nauwe samenwerking met corporaties voor nodig.



Stelling C. Veldhovense kwaliteit van wonen:

Voorkomen moet worden dat alle wijken identiek worden aan elkaar. Wil Veldhoven zijn kwaliteit differentiëren naar de wijken door de karakteristieken van de wijken te onderkennen?

Dan is het nodig om na te gaan welke verdere ontwikkelingen bijdragen aan dat karakter. Denk onder meer aan het stimuleren van kleinschalig ondernemerschap, dat bijdraagt aan het versterken van de identiteit van buurten (bijvoorbeeld de dorpslinten). Dit zorgt voor onderscheidende woonmilieus waar bewoners trots op zijn.

D. Wonen op maat voor (bijzondere) doelgroepen

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. Echter, er zijn veel doelgroepen die extra aandacht vragen. Als er keuze wordt gemaakt voor financiële ondersteuning van bepaalde doelgroepen, krijgen andere groepen die logischerwijs niet. De keuze zal dus weloverwogen binnen het integrale kader van woonvisie moeten worden gemaakt, waardoor die ook over enkele jaren nog te verdedigen is.

Stelling D. Wonen op maat voor (bijzondere) doelgroepen:

Het is bijna onmogelijk om alle doelgroepen alle (financiële) ondersteuning en aandacht te geven. De keuze moet gemaakt worden waarop in de komende jaren wordt ingezet.

Groepen die te onderscheiden zijn bijvoorbeeld (zonder uitputtend te willen zijn): starters, alleenstaanden, ouderen, zorgbehoevenden, CPO initiatiefnemers, groepswonen voor ouderen, arbeidsmigranten, kenniswerkers, urgenten, etc.

E. Zorgen voor/om de toekomst

De gemeente kan niet alleen zorgen voor een duurzame woonomgeving. Industrie en particulieren moeten ook een sterke rol spelen. Betaalbaarheid zou in het gedrang kunnen komen door onder meer duurzaamheidsmaatregelen. Het merendeel van de consumenten kiest slechts voor duurzame maatregelen als dit financieel voordeel oplevert. Energiemaatregelen leveren een lagere energierekening op en ondanks hogere investeringen blijven de totale woonlasten gelijk. Er is wetgeving in de maak om te zorgen dat hogere kosten voor energiemaatregelen ook geen nadelige gevolgen hebben voor het verkrijgen van huurtoeslag. Duurzaamheid is een beleidsveld waarvan de effecten direct afnemen als het beleid wordt gewijzigd of als financiële middelen wegvallen. De ingeslagen weg zal voor jaren vastgehouden moeten worden, willen de effecten meetbaar zijn.

Stelling E. Zorgen voor/om de toekomst:

Hoge ambities op het vlak van kwaliteit en duurzaamheid roepen vragen op ten aanzien van betaalbaarheid.

Per project wordt bepaald welke kwaliteitseisen (dus niet altijd alle) voor die specifieke situatie en locatie wenselijk zijn en dit wordt gezien in relatie tot betaalbaarheid.



Financiën

Niet van toepassing. De financiële consequenties van de Woonvisie worden uitgewerkt in de besluitvormingscyclus van september/oktober.

Communicatie en samenspraak

De ontwikkeling van de woonvisie vindt plaats in een projectgroep waaraan medewerkers van woonstichting 'thuis en Woonbedrijf en beleidsambtenaren deelnemen.

De input van het maatschappelijk middenveld en de inwoners wordt opgehaald in twee participatiebijeenkomsten, waarvan de eerste in februari heeft plaatsgevonden.

De inbreng van de huurdersvertegenwoordiging van beide corporaties wordt verkregen aan de hand van een vergelijkbaar discussiedocument als nu aan u voorligt.

Uw raad heeft in twee bijeenkomsten in april de mogelijkheid zijn overwegingen mee te geven.

Uitvoering / planning

- Ontwikkelingstraject woonvisie: januari – augustus 2016
- Participatiebijeenkomsten: februari – mei 2016
- Raadsbijeenkomsten: april 2016
- Ter inzage legging concept woonvisie: zomer 2016
- Besluitvormingstraject: september – oktober 2016

Bijlagen

1. Discussiedocument nota met achtergrondinformatie
2. Stappenplan participatieproces woonvisie 2016 e.v.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

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