

Eindverslag inspraakprocedure bij 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'

Inspraakproces

De woonvisie is ontwikkeld in een projectgroep waar ook medewerkers van twee grootste corporaties deel van uit maakten.

Tijdens het proces heeft een brede afvaardiging van alle stakeholders in samspraakbijeenkomsten mee kunnen denken over de thema's, de strategie en de keuzes.

<u>Wanneer</u>	<u>Wat</u>	<u>Met wie</u>
23 febr.	Participatiebijeenkomst; droomsessie Veldhoven in de toekomst en daarna trechters aan de hand van thema's.	Alle interne en externe stakeholders. Raadsleden als toehoorder.
25 april	Participatiebijeenkomst; terugkoppeling met check of stakeholders zich kunnen vinden in de uitwerking	Alle interne en externe stakeholders. Raadsleden als toehoorder.

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

De projectgroep heeft alle input die via de verschillende wegen zijn ingebracht, 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. Deze integrale visie heeft echter vele raakvlakken met het dagelijks leven van burgers, waardoor het belangrijk is dat zij hierover hun mening kunnen vormen.

Behalve de officiële aankondiging op woensdag 22 juni van de tervisielegging is op woensdag 29 juni een artikel in het Veldhovens Weekblad gepubliceerd.

Tijdens de ter inzage termijn is de conceptvisie in een gezamenlijk overleg met het management van de woningcorporaties en met de huurdersvertegenwoordiging van die corporaties besproken (zie verslag verderop). De aanvullingen en suggesties die aan de orde kwamen, zijn als mondelinge zienswijzen behandeld.

Op de conceptversie van de woonvisie zijn twee schriftelijke zienswijzen binnen gekomen.

De zienswijzen hebben alleen betrekking op bepaalde terminologie of interpretatie van woorden die tot verwarring kan leiden, of op onderwerpen die niet geheel juist zijn beschreven. Inhoudelijke zienswijzen zijn niet ontvangen, dus er is geen wezenlijke inhoudelijke verandering ten opzichte van de concept woonvisie. De tekstuele wijzigingen zijn zoveel als mogelijk verwerkt. In bijgevoegde nota van zienswijzen is na te lezen wat de zienswijzen waren.

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder'

1. Inleiding

De woonvisie heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen vanaf donderdag 23 juni 2016 tot en met woensdag 3 augustus 2016 in het gemeentehuis en was in te zien via de website: www.veldhoven.nl/beleid-in-veldhoven.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee mondelinge zienswijzen opgehaald en twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze hebben geleid tot aanpassing van het beleid. Paragraaf 3 bevat de ambtshalve aanpassingen van de woonvisie.

2. Ingediende zienswijze

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Huurdersraad 'thuis' (mondeling; tijdens overleg dd. 8 juli 2016)
2. Stichting huurders van Woonbedrijf (mondeling; tijdens overleg d.d. 8 juli 2016)
3. Seniorenraad Veldhoven (schriftelijk; ontvangen dd. 3 augustus 2016)
4. Metropoolregio Eindhoven (schriftelijk; dd. 3 augustus 2016)

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

Hieronder wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. Huurdersraad 'thuis'

2.1.1. Inhoud zienswijze

- a. In paragraaf 5.1 wordt gesproken over het 'versterken' van het dorps karakter. Dat is erg ambitieus. Er moet een realistischer doel komen, zoals het behouden van het huidige milieu.
- b. In diezelfde paragraaf wordt 'trots zijn op de wijk' gebruikt. Dit kan geen doel op zich zijn; bewonerstevredenheid is dat bijvoorbeeld wel.

2.1.2. Reactie gemeente

- a. Het versterken van het dorps karakter komt enerzijds terug in relatie tot de bouw van Zilverackers waar, door dorpse woonmilieus toe te voegen, het totale dorpse karakter van Veldhoven wordt versterkt. Anderzijds is de ambitie om in bestaand gebied eveneens het dorpse woonmilieu te versterken door de juiste woningtypen, voorzieningen en architectuur toe te voegen, maar ook te zorgen voor voldoende open en groene ruimtes.
- b. De aannahme dat bewoners trots willen zijn op de wijk waarin ze wonen is tijdens inspraakbijeenkomsten enkele keren nadrukkelijk ingebracht.

2.1.3. Advies

- a. De gemeente wil juist wat verder gaan dan behouden van het bestaande en wil de diverse woonmilieus onderscheidend van elkaar laten worden. Daarom blijft de het streven om de aanwezige dorpse woonmilieus te versterken, gehandhaafd.

- b. De omschrijving 'trots willen zijn' blijft in de tekst staan, maar het wordt duidelijker omschreven waar dit vandaan komt. Daarnaast wordt de ambitie in relatie hiermee veranderd in het werken aan bewonerstevredenheid.

2.2. Stichting Huurders van Woonbedrijf

2.2.1. Inhoud zienswijze

- a. In hoofdstuk 8 staan veel ambities op het vlak van duurzaamheid. De ambities worden onderschreven, maar er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor betaalbare duurzaamheid.

2.2.2. Reactie gemeente

- a. Op verschillende plaatsen in de woonvisie wordt onderkend dat te hoge woonlasten een belangrijk gegeven is waar aandacht voor moet zijn. In paragraaf 8.2 staat ook nadrukkelijk dat woonlasten in zijn totaliteit moeten worden bekeken.

2.2.3. Advies

- a. In paragraaf 8.1 wordt in relatie tot de term EPV (Energie Prestatie Vergoeding) beter omschreven wat dit betekent voor de woonlasten van de huurder. De betreffende tekst in paragraaf 8.2 wordt wat scherper omschreven waarin nadrukkelijk aangegeven wordt dat aandacht moet zijn voor betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheidsmaatregelen.

2.3. Seniorenraad Veldhoven

2.3.1. Inhoud zienswijze

- a. De woonvisie is een doorkijk voor de komende vijf à zes jaar. Welke visie is er voor de middellange of lange termijn?
- b. In de begroting van 2016 wordt uitgegaan van 29% sociale woningbouw. Dit is lager dan de verdeling van de bestaande voorraad. Waarom geen hoger percentage sociale woningen bouwen?
- c. De seniorenraad vraagt zich af waarom de corporaties de mogelijkheid van inkomensafhankelijk huurverhoging niet toepassen in Veldhoven.
- d. Om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen pleit de Seniorenraad voor een verdieping van het rapport Woonbehoefte Veldhoven. Zij wil daarbij graag een rol spelen.
- e. Kleine woningen voor ouderen zijn geen optie als deze ook aanpasbaar moeten zijn voor zorg aan huis.
- f. De woonomgeving moet ook aangepast worden aan de mobiliteitsbehoefte van ouderen.

2.3.2. Reactie gemeente

- a. De woningmarkt is nog kwetsbaar en de ontwikkelingen zijn grillig, zodat het moeilijk is om nu al een visie voor de middellange termijn neer te leggen.
- b. Het percentage van 29% komt nog uit de woonvisie 2010-2014. Inmiddels zijn de percentages anders; cijfers uit 2014 (gebruik in 'Keuzes maken' die ter inzage lag) laten zien dat toen 38% van de woningvoorraad sociaal was en de doelgroep een omvang had van 39%. De meest recente cijfers uit juli 2016 laten een nog hoger percentage van de omvang van de doelgroep zien, nl. 46%. Aanpassing en een andere insteek van de benadering van sociale voorraad, is dan ook nodig.
- c. De gemeente heeft geen invloed op het huurbeleid van de corporaties. Het doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat huurders met een hoger inkomen uit de woningen vertrekken. De corporaties zien dan eenzijdig samengestelde buurten ontstaan, wat zij niet wenselijk vinden. De gemeente onderschrijft dit overigens.
- d. De gemeente onderschrijft de behoefte naar monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt van onder meer vraag en aanbod. Veldhoven gaat dit ook doen en

maakt van meerdere onderzoeken gebruik. In regioverband lopen ook afspraken om dit op te pakken.

- e. Diverse woningtypen zijn nodig om in te spelen op de veranderende vraag; onder andere kleine woningen vanwege betaalbaarheid én woningen die geschikt zijn voor zorg aan huis. Er wordt bij ontwikkelingen van nieuwbouw dan ook goed gekeken naar behoefte op dat moment en locatie.
- f. De gemeente erkent dat dit ook een belangrijk onderdeel is in inclusieve en levensloopbestendige wijken. Dit gaat echter over inrichting van de openbare orden en is geen onderdeel van de woonvisie.

2.3.3. Advies

- a. In de hoofdstuk 1 wordt tekstueel verduidelijkt waarom gekozen is voor een visie met titel 'woonvisie 2016 en verder'
- b. De strategie in 'Keuzes maken' is die van meebewegen met de omvang van de doelgroep in plaats van een hard percentage op te nemen. De snel veranderende cijfers in de laatste jaren laten zien dat er dan meer mogelijkheden zijn om echt voor de vraag te ontwikkelen. In paragraaf 7.2 wordt deze gewijzigde strategie beschreven.
- c. Aan deze passage wordt tekstueel niets veranderd in de visie.
- d. In paragraaf 4.3 wordt verwezen naar de initiatieven in de regio, waar Veldhoven actief aan zal meewerken. Het is niet nodig nog een andere wijziging op te nemen. Het aanbod van de Seniorenraad om een rol te spelen bij nader onderzoek wordt gewaardeerd en aanvaard.
- e. In verschillende paragrafen wordt duidelijk gemaakt dat er diversiteit nodig is. Aan de hand van deze zienswijze worden geen tekstuele veranderingen voorgesteld.
- f. Om het belang te onderstrepen komt in paragraaf 6.2 een zin die hier aandacht voor vraagt.

2.4. Metropoolregio Eindhoven

2.4.1. Inhoud zienswijze

- a. De Metropoolregio Eindhoven is blij dat de Gemeente Veldhoven aandacht heeft voor de positie van de gemeente in het grote geheel. Zij ziet graag de specifieke kwaliteiten van de Gemeente Veldhoven benadrukt ten opzichte van andere gemeenten in de (sub)regio.
- b. De aandacht voor het transformeren van bestaand vastgoed wordt gemist en er wordt gevraagd naar de potentie hiervan, mede in relatie tot bestaande woningvoorraad en nieuwbouwplannen.
- c. Kleine inhoudelijke correcties met betrekking tot stand van zaken advies 'Breken met grenzen', kenniswerkers en arbeidsmigranten.

2.4.2. Reactie gemeente

- a. De gemeente is van mening dat de beschrijving van de individuele identiteiten van de diverse gemeenten het best in samenhang met elkaar kan worden gedaan. De woonvisie Veldhoven is daar niet het juiste instrument voor.
- b. Op dit moment wordt gewerkt aan een inbreidingsvisie waarbij mogelijkheden voor transformatie aan de orde komen.
- c. De gedane suggesties voor verbetering zijn terecht.

2.4.3. Advies

- a. De tekst over de onderscheidende woonmilieus wordt in de visie niet aangepast.
- b. De visie op transformatie van bestaand vastgoed wordt uit de woonvisie gehouden, omdat dit in relatie met inbreiding een strategie op zich. De woonvisie vormt hiervoor een basis. Daar waar in de woonvisie transformatie wordt genoemd, wordt toegevoegd dat het om bestaand (leegstaand) vastgoed gaat. In een voetnoot (paragraaf 4.2) wordt aangegeven dat de inbreidingsvisie volgt.

- c. De betreffende passages (in respectievelijk paragraaf 2.2 en 3.2) zijn aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

- De verschillende figuren in de tekst krijgen een bijschrift.
- De onjuiste verwijzingen naar figuren of tabellen zijn, daar waar nodig, veranderd.
- Op pagina 13 is figuur 2 aangepast op basis van de meest recente cijfers (juli 2016). In de tekst wordt ook verwezen naar de meest recente cijfers wat betreft het aandeel sociale voorraad.
- Op pagina 15 wordt de term vrije sector aangepast in geliberaliseerde sector, met een toelichting op die term.
- Pagina 17: de term 'dure' woning wordt gedefinieerd door de prijsklasse erbij te vermelden.
- Onder het kopje leefbaarheid op pagina 19 wordt kort verwezen naar het nieuwste cijfers over de totale wijkwaardering uit de conceptwijkatlas 2016. Cijfers over afzonderlijke onderdelen zijn nog niet beschikbaar voor gebruik in de woonvisie.
- In paragraaf 7.1 is beter omschreven wat met de divers beschreven inkomens(groepen) wordt bedoeld.
- De ambitie om voldoende sociale woningvoorraad te houden is op pagina 37 omschreven als 'in overeenstemming met de doelgroep'. Het percentage als harde ambitie is losgelaten, omdat het aandeel sociale koopvoorraad sterk fluctueert onder invloed van de woningmarktontwikkelingen waar in bestaande voorraad ook niet op te sturen is.
- De tweede paragraaf over GPR-gebouw op pagina 43 is helderder beschreven.

Verlag mondelinge inbreng zienswijze

Notulen Woonvisie

datum : 8 juli '16
 tijd : 9.00 tot 10.30 uur
 plaats : Collegekamer gemeente Veldhoven
 aanwezig : Marie-José Backx (Woonbedrijf), Koen Boley (Wooninc), Ruud van Splunder ('thuis)
 Jack Zegveld (huurdersvereniging Woonbedrijf), Sylvia vd Dennen (huurdersvereniging
 'thuis), Jeroen Ijff, Anita van Hezik, Ine te Boekhorst (allen gemeente Veldhoven),
 Afwezig m.k. : Hans van de Looij, Hans Schouten, Hilde van der Herten.

Onderwerp	Inhoud / conclusies / afspraken	Actor
1. Opening	<p>Anita opent de vergadering en heet allen van harte welkom.</p> <p>De bestuurders Hans van de Looij (wethouder gemeente Veldhoven) en Hilde van der Herten (directeur-bestuurder 'thuis) hebben zich afgemeld vanwege te drukke werkzaamheden. De heer Schouten had een voorbehoud gemaakt op zijn aanwezigheid; hij blijkt dus alsnog verhinderd.</p> <p>In januari hebben we afgesproken om na de ter inzage legging het document van de woonvisie samen te bespreken om op- of aanmerkingen te verwerken en deze als zienswijzen te beschouwen.</p> <p>Er wordt een voorstelrondje gedaan.</p> <p>Anita presenteert kort de belangrijkste punten uit de woonvisie en ze vraagt om een eerste algemene reactie,</p> <ul style="list-style-type: none"> • J. Zegveld geeft aan in de woonvisie prestatieafspraken terug te vinden, die daar niet in thuis horen. • J. Zegveld mist bij het onderdeel statushouders de politieke context. • K. Boley geeft aan dat het een mooi en duidelijk stuk is en goed te lezen. Het is woningwet-proof, de samenwerkingsverbanden zoals bij de thema's benoemd, vindt hij goed. • M. Backx en R. van Splunder geven aan dat hun beider corporatie nauw betrokken is geweest bij de totstandkoming van het stuk en zij staan daarom achter de inhoud. <p>Vervolgens worden de thema's een voor een besproken.</p>	
2. Thema 1	<p>Veldhovens-positie in de regio.</p> <p>Strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. onderscheidend t.o.v. andere gemeenten. 2. best of both worlds. <p><i>De strategie is herkenbaar, de aanwezigen kunnen zich erin vinden.</i></p> <p>Keuzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dorpse karakter versterken, onder andere door Huysackers te ontwikkelen als dorpsmilieu. 	

	<p>2. bestaande wijken stedenbouwkundige kwaliteit toevoegen. 3 Voorzieningenaanbodaanvullend op dat van Eindhoven.</p> <p><i>De enige opmerking bij dit thema is de suggestie om het woord 'versterken' te vervangen door 'behouden'.</i></p> <p><i>Ook in de keuzes kunnen de aanwezigen zich vinden.</i></p>	
<p>3. Thema 2</p>	<p>Wonen - de mens centraal. Strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Behouden van dorpse kwaliteiten. 2. Elke wijk een duidelijke eigen identiteit—trots. 3. Bij transformatie juiste woningen op juiste plek. <p><i>S. vd Dennen heeft moeite met het woord 'trots' Zij voelt dit niet als bewoner van een sociale huurwoning. Dat bewoners trots worden kan geen doel zijn, wel dat ze tevreden wonen. Dus graag de regel eruit halen en het woord wijzigen in tevreden wonen of woongenot.</i></p> <p><i>De aanwezigen staan achter de strategie.</i></p> <p>Keuzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Community building; ontmoeting mogelijk maken. 2. Burgergericht handelen bij initiatieven. 3. Onderscheidende wijken; in wijkvisies vastleggen. <p><i>Keuzes zijn herkenbaar, de aanwezigen kunnen zich hierin vinden.</i></p>	
<p>4. Thema 3</p>	<p>Wonen op maat. Strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geschikte woningen toevoegen in bestaande wijken 2. Gelijkmatische spreiding urgenten. <p><i>Het huisvesten van urgenten vindt plaats in de sociale huurwoningen, dit betekent dat het binnen de wijk veel druk gaat geven. Is wel afhankelijk van het aanbod dat vrijkomt. Dit blijft een aandachtspunt.</i></p> <p><i>Met dit aandachtspunt in het achterhoofd kunnen de aanwezigen zich vinden in de strategie.</i></p> <p>Keuzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E-health in samenwerking met Brainport. 2. Mogelijkheid blijvers lening onderzoeken. 3. Kleine woningen, met kleine tuin, minder pp, gelijkvloers. 4. Flexibele, tijdelijke woningen toevoegen. 5. Onorthodoxe werkwijze. <p><i>Om snelheid in het bouwproces te brengen zouden we meer gebruik kunnen maken van stempelplannen. Deze liggen in de bureaulade, zijn al goedgekeurd en kunnen zo weer gebruikt worden. In het ontwikkelproces bespaar je tijd en geld, zowel bij de gemeente als bij de corporatie.</i> <i>Voorwaarde is dat de gemeente ervoor open staat. Deze suggestie wordt onderschreven door aanwezige. Dit is een 'uitvoeringmaatregel' en hoeft daarom niet in de visie te worden</i></p>	

	<p><i>opgenomen.</i></p> <p><i>Alle aanwezigen staan achter de keuzes.</i></p>	
5. Thema 4	<p>De basis op orde.</p> <p>Strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In geheel Veldhoven minimaal 38% sociale woningen. 2. Doorstroming stimuleren. <p><i>De strategie is herkenbaar, de aanwezigen kunnen zich erin vinden.</i></p> <p>Keuzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurbeleid, verkoop geliberaliseerde woningen, nieuwbouw < eerste aftoppingsgrens. 2. Flankerend beleid. 3. Meer aanbod geliberaliseerde huurwoningen. 4. Sociale voorraad toevoegen in Huysackers. 5. Directe verhuur voor spoedzoekers. <p><i>Bij dit thema vraag J. Zegveld in het document enige tekstuele wijzigingen met betrekking tot aanbod van woningen op Wooniezie en direct te huur.</i></p> <p><i>Hij stelt ook voor het woord 'substantieel' in de zin over aanbod voor spoedzoeker, weg te laten. Hij vindt het aanbod niet substantieel.</i></p> <p><i>Iedereen kan zich er verder in vinden.</i></p>	
6. Thema 5	<p>Zorgen voor/om de toekomst.</p> <p>Strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Duurzaamheid woningvoorraad. 2. 20% duurzame opwekking van energie in 2020. 3. 30% reductie van CO2 uitstoot in 2030. 4. klimaatbestendige stad. <p><i>De punten 2 en 3 zijn niet nieuw: ze komen uit het milieubeleidsplan van Veldhoven. J. Zegveld mist de realiteitszin; er moet veel gebeuren wil dit waar te maken zijn. De aanwezigen erkennen dit, maar vinden wel belangrijk dat de ambitie blijft staan.</i></p> <p><i>Dhr. Zegveld wil ook aandacht voor betaalbare duurzaamheid.</i></p> <p><i>Verder is de strategie herkenbaar en kunnen zich erin vinden.</i></p> <p>Keuzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Corporatie bij renovatie naar label B. 2. Nieuwbouw naar (aanpasbaar naar) nul-op-de-meter. 3. Bewustwording burgers. 4. Gescheiden rioolstelsel, groene daken en buitenruimte. 5. Onderzoek naar mogelijkheid duurzaamheidslening. <p><i>Label B hier weghalen; want dit is in principe een prestatieafpraak.</i></p> <p><i>De aanwezigen staan achter de keuzes.</i></p>	

7. Wijzigingen	<p>Tot slot volgen nog een aantal algemene opmerkingen en voorstellen tot wijzigingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaatje van het woningbezit, laatste bijlage, klopt niet. • Stuk nakijken op consistente terminologie. • Er is scherp ingezet op Huysakkers. Om vast te houden aan 38% sociale voorraad moeten we om de tafel, want ook in bestaande wijken moet bijgebouwd kunnen worden. • Er zijn zorgen of de 38% te behouden is (in prestatie afspraak vastleggen). • De CROW norm bekijken in de plannen voor seniorenwoningen. 	
8. Rondvraag	Geen opmerkingen.	