



Datum besluitraad	: 18 april 2023	Datum oordeelraad	: 28 maart 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 28 februari 2023
Volgnummer	: 23bs00019/23.003	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3 Wonen
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen van de Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'

#### Beslispunten

1. De Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vast te stellen, waaronder de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen op de concept Woon(zorg)visie
2. Voor 2023 een bedrag van € 117.000 beschikbaar te stellen voor het Uitvoeringsprogramma (bijlage 2 en 3) behorend bij de Woon(zorg)visie
3. De structurele middelen ten bedrage van € 225.000 die vanaf 2024 benodigd zijn voor het Uitvoeringsprogramma behorend bij de Woon(zorg)visie 2023 -2027, integraal af te wegen in het kader van de begroting.

#### Inleiding

Door de economische groei in Brainport en maatschappelijke ontwikkelingen zijn er veel mensen die een woning zoeken of voor wie de huidige woning niet meer goed past. Veldhoven staat - samen met de regio - voor een forse opgave om in deze behoeften te voorzien.

Onze ambities ten aanzien van het wonen zijn al eerder vastgelegd in onder meer het "Afsprakenkader Wonen SGE 2022" en de Woondeal tussen de SGE-gemeenten, de Provincie en het Rijk. In 2022 is het Verstedelijkingsakkoord gesloten. Inmiddels wordt ook de Woondeal geactualiseerd, mede op basis van de ambities van het rijk zoals vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022). Hiermee wordt de slagkracht van de regio vergroot om alle opgaven het hoofd te bieden.

Al deze ontwikkelingen versterken de noodzaak om als gemeente meer regie te voeren. Regie op de kwantiteit, kwaliteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad. Maar ook regie op de verbinding van de woonopgave met andere gemeentelijke opgaven, die nauw met elkaar samenhangen en impact op elkaar hebben. De nieuwe woonvisie 2023-2027 zet hierin de koers uit.

#### Beoogd effect

Zorgen voor voldoende, betaalbaar, toekomstbestendig en gedifferentieerd woningaanbod in woonmilieus die aansluiten op de behoeften en maatschappelijke ontwikkelingen in Veldhoven. Hierdoor blijft het goed wonen in een groeiend Veldhoven.

#### Argumenten

##### 1.1 Er is een actueel woonbeleid nodig

Sinds de herziening van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een woonvisie vast te stellen. Eind 2016 is de vorige gemeentelijke woonvisie vastgesteld (16.094). Er zijn volop ontwikkelingen met grote impact op



de woningmarkt. De nieuwe woonvisie geeft sturingsmogelijkheden voor de realisatie van – deels - nieuwe ambities en opgaven ten aanzien van wonen en wonen met zorg.

#### *1.2 De Woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties*

De woningcorporaties leveren een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Dit beleid wordt vastgelegd in de Woonvisie en vormt daarmee het kader voor de jaarlijks te maken afspraken over de beoogde inzet van de corporaties.

#### *1.3 Het is nodig en verplicht om een woonzorg-visie te ontwikkelen*

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk per 1 januari 2024 een woonzorgvisie verplicht, in het kader van het deelprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De woonzorgvisie is als integraal onderdeel van de nieuwe Woon(zorg)visie opgenomen. Hierdoor kan de noodzakelijke samenhang en verbinding worden gelegd tussen de verschillende opgaven en doelen op het vlak van wonen en wonen met zorg.

#### *1.4 De Woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma komen tegemoet aan de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie*

In april 2020 heeft de raad de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie ten aanzien van het Woonbeleid overgenomen (20.020). Met de vaststelling van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma wordt invulling gegeven aan deze aanbevelingen.

#### *1.5 De Omgevingsvisie vraagt om een uitwerking op het vlak van wonen*

De Omgevingsvisie 'Samen ruimte maken' geeft richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerkingen en initiatieven in de leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat over veel verschillende onderwerpen, waaronder het wonen. Ruimte voor wonen is hard nodig. De nieuwe woonvisie geldt als een verdere verdieping van de Omgevingsvisie en geeft input voor de uitwerking van het Omgevingsplan. Hierdoor kan het instrumentarium vanuit de Omgevingswet worden ingezet om de doelen op het gebied van wonen te kunnen verwezenlijken.

#### *1.6 Goed wonen is een integrale opgave*

De woonvisie is een sectorale visie, maar haakt wel aan op allerlei beleidsvelden. Mensen hebben niet alleen behoefte aan een dak boven hun hoofd. Ze hebben behoefte aan een passende woning, die geschikt is voor hun levensfase en hun inkomen. Ze hebben ook behoefte aan een goede plek om te wonen, een leefomgeving en voorzieningen die het goed wonen in Veldhoven maken. En waardoor Veldhoven een fijne gemeente blijft om te wonen. Dit vraagt om een integrale blik op de woonopgave en samenhang in de gemeentelijke ambities. De Woonvisie gaat daarmee ook in op uitgangspunten voor goed wonen, in een prettig, duurzaam en gezond leef-, woon- en werkklimaat.

#### *3.1 De raad heeft budgetrecht*

Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe het college uitvoering wil geven aan de door de raad vastgestelde Woon(zorg)visie. Het is een bevoegdheid van de raad om het beleid vast te stellen en de daarbij behorende middelen beschikbaar te stellen om het uit te voeren. De financiële effecten zijn berekend op basis van een eerste globale doorkijk naar de uit te voeren projecten. Een grofmazige inschatting laat zien dat er structureel meer inzet nodig is voor de (nieuwe) opgaven en intensiveringen. Dit is voor 2023 begroot op € 117.000,- en vanaf 2024 begroot op € 225.000,- per jaar.

Het college brengt de raad, minimaal ten tijde van behandeling van de begroting en de jaarrekening, in positie om financieel bij te sturen en nadere keuzes te



maken in de uitvoeringsplannen. Voor 2023 kon het benodigde uitvoeringsbudget niet eerder worden voorzien. Om voortgang te maken in de uitvoering van de Woonvisie wordt daarom ook per direct budget gevraagd.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 De woningmarkt is dynamisch en vraagt om flexibiliteit*

Behoeften veranderen, rijksbeleid verandert, maatschappelijke én internationale ontwikkelingen hebben invloed op de woonbehoeften. Flexibiliteit is nodig om de maatschappelijke ontwikkelingen bij te benen. De kwantitatieve opgave is gebaseerd op prognoses en aannames die wij - in regionaal verband - als realistisch beschouwen, gelet op de aanhoudende economische groei. We maken een schaa sprong, maar we hebben geen absolute zekerheid over hoe groot die sprong precies zal zijn. Dit betekent dat we moeten blijven monitoren wat het effect is van de keuzes en maatregelen en moeten kunnen bijstellen. We maken een Uitvoeringsprogramma dat nog niet in beton gegoten is. Voortdurend zullen we bezien welke verdere plannen nodig zijn en welke bijstellingen in de aanpak plaats moet vinden.

### *1.2 De voortgang van de woningbouwproductie is afhankelijk van verschillende factoren*

Er bestaan reële risico's voor de planning en realisatie van onze ambities, zoals personeels- en materiaaltekorten, stijgende bouwkosten, ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en procedures. Alle partijen zijn zich hiervan bewust. Hierop valt niet eenvoudig te sturen. We blijven met alle partijen in goed overleg om -per project- te bezien welke knelpunten zich eventueel voordoen en welke mogelijkheden er zijn om de voortgang te behouden. Soms zal dat leiden tot noodzakelijke aanpassingen in uitvoering of planning. We zien ook steeds meer dat er innovatieve oplossingen gevonden worden, zoals meer fabrieksmatig bouwen en slim samenwerken. We zullen goed monitoren hoe de realisatie van de projecten voortgang krijgt.

### *1.3 Integraliteit vraagt om investeringen vanuit diverse domeinen en partijen*

Goed wonen gaat niet uitsluitend over aantallen en kwaliteit van de woningen, maar omvat vele aspecten die ook andere beleidsterreinen raken (zoals: bereikbaarheid en mobiliteit, leefbaarheid, inclusie, wonen met zorg, gezondheid, energietransitie, klimaatadaptatie en vergroening, grondexploitatie en inrichting van de openbare ruimte). Beleid en ambities op de verschillende terreinen beïnvloeden elkaar.

Samenhang en ontschotting is nodig om een goed woon- en leefmilieu in Veldhoven te creëren en behouden. Deze integrale benadering kan tevens bijdragen aan meer begrip, minder tegenstand en snellere procedures. Dit geheel vraagt inzet om de juiste verbindingen op de juiste momenten te kunnen leggen met de juiste betrokkenen, intern en extern. Deze inzet gaat voorbij aan het sectoraal denken en werken. Dit staat op gespannen voet met de bestaande werkdruk binnen de verschillende deel terreinen. In het Uitvoeringsprogramma wordt hiervoor dan ook om aanvullende middelen gevraagd.

### *1.4 Draagvlak inwoners staat onder druk*

Er is bij veel inwoners begrip voor de woonopgave. Tegelijkertijd roepen de effecten van de schaa sprong soms ook weerstand op. Verdichting, nieuwbouw en de instroom van nieuwkomers in de eigen directe woonomgeving wordt ervaren als bedreiging van het woongenot. Tegelijkertijd zijn grote aantallen mensen op zoek naar een passende woning in een fijne woonomgeving. Er zal een nieuwe balans moeten worden gezocht om het gewenste woonmilieu te behouden of versterken. Hiervoor is de integrale aanpak ook van essentieel belang. Daarnaast is het volgen van een goed samenspraakproces een mogelijkheid om met inwoners naar passende oplossingen te zoeken.



### *2.1 Woon(zorg)visie en uitvoeringsprogramma zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.*

De diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen, zoals nu vastgelegd in de geactualiseerde Woon(zorg)visie, hebben impact op de werkzaamheden. De nieuwe Woon(zorg)visie vertaalt zich in extra inzet die nog niet is opgenomen in de huidige Begroting. De gevraagde middelen worden aangewend voor zowel intensivering van beleidscapaciteit als eventuele inhuurcapaciteit, om het programma uit te voeren. We hebben niet zelf altijd de expertise in huis of voldoende tijd beschikbaar. Er is zoveel mogelijk gekozen voor temporisatie en prioritering in de uitwerking van plannen, maar intensivering van beleidscapaciteit blijkt desondanks noodzakelijk, gelet op nieuwe taken en ontwikkelingen in de werkzaamheden. Het niet of niet geheel beschikbaar stellen van de gevraagde middelen betekent dat het uitvoeringsprogramma moet worden herzien.

### **Financiën**

Ten behoeve van de uitvoering van de Woon(zorg)visie wordt voor 2023 een bedrag van € 117.000,- gevraagd en om een structureel budget van € 225.000,-. Dit is bedoeld voor aanvullende capaciteit, inhuur van specifieke expertise en activiteiten.

Het Uitvoeringsprogramma werkt stapsgewijs de ambities uit in concrete plannen. Waar nodig zullen eventuele bijstellingen in het kader van de begrotingscyclus aan de raad worden voorgelegd. Daarnaast worden in de begroting 2024 de doelstellingen vanuit de Woon(zorg)visie verwerkt met bijbehorende indicatoren, waaraan getoetst kan worden.

De financiële consequenties van de vervolgaanpak woningbouwversnelling (WBVII) zijn niet opgenomen in dit voorstel, maar worden via een separaat voorstel voorgelegd.

### **Communicatie en samenspraak**

Deze Woonvisie is in een intensief proces met vertegenwoordigers van alle relevante partijen tot stand gekomen. Hierbij zijn ook wijkplatforms, belangengroepen en huurdersorganisaties betrokken. Samen hebben we de belangrijkste opgaven geformuleerd en oplossingen verkend. Hiervan zijn impressieverslagen gemaakt (zie bijlage 1). Via online bijeenkomsten is een terugkoppeling gegeven hoe de opbrengsten van dit proces zijn verwerkt in de Woonvisie. Ook binnen de gemeentelijke organisatie hebben de adviseurs op de relevante thema's meegedacht, via interactieve sessies. Alle input heeft geleid tot een woonvisie met een integraal karakter.

De concept Woonvisie is toegelicht tijdens het overleg van Veldhoven aan Tafel (VaT) d.d. 16 december 2022. Ook is deze in december 2022 besproken met verschillende - ambtelijke en bestuurlijke- vertegenwoordigers van de woningcorporaties om de samenhang met de prestatieafspraken inzichtelijk te maken. De corporaties hebben aangegeven te willen meedenken over en samenwerken aan de verdere uitwerking van de Woonvisie.

De concept Woonvisie heeft van vrijdag 9 december 2022 tot vrijdag 20 januari 2023 voor iedereen ter inzage gelegen in de informatieruimte van het gemeentehuis van Veldhoven. Dit is bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Veldhovens Weekblad. De concept-Woonvisie was ook online raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl). Dit heeft 6 zienswijzen opgeleverd. De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage 3 toegevoegd.



Conform de Woonvisie wordt voortdurend naar mogelijkheden gezocht om met inwoners in gesprek te blijven over de woonopgave. Er is bijvoorbeeld op 30 januari 2023 een gesprekstafel ingericht bij de bijeenkomst over het Omgevingsplan in Zonderwijk.

Na vaststelling zal het besluit worden gepubliceerd. De uiteindelijk vastgestelde Woonvisie wordt ook gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en de (gemeentelijke) website.

### **Uitvoering / planning**

Tegen de vastgestelde Woonvisie kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Deze zal de komende jaren, samen met alle betrokken partijen, verder uitgewerkt worden conform het Uitvoeringsprogramma.

### **Bijlagen**

1. a. Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' , inclusief b, c en d: Impressies van de stakeholdersbijeenkomsten
2. a. Uitvoeringsprogramma met b. bijbehorende Begroting UVP
3. Nota beantwoording zienswijzen
4. Concept raadsbesluit

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

Dit onderwerp wordt als bespreekstuk geagendeerd voor de besluitvormende raadsvergadering van 18 april 2023.  
De fractie van GBV heeft een motie aangekondigd.

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester  
loco-secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester