



Bijlagen bij het rapport “Van woonvisie naar actuele programma’s”

Een onderzoek naar het Veldhovens
woonbeleid en de uitvoering daarvan

januari 2020

Rekenkamercommissie gemeente Veldhoven

J van den Heuvel,	voorzitter
A Jooren	lid
J van Hulst,	lid/raadslid
JP Kaspers,	lid/raadslid

J.M. van Berlo (secretaris) Postbus 10101, 5500 GA Veldhoven,
Telefoon: 040-2839946/06-48176054, e-mail: Hans.vanBerlo@veldhoven.nl

Inhoudsopgave	<u>Pag.</u>
<u>BIJLAGE 1: BEVINDINGEN</u>	4
1. Bevindingen Beleidskader wonen	
1.1 De woonvisie als beleidskader	4
1.2 Integraliteit en richtinggevend kader	5
1.3 De posities en rollen van de verschillende betrokkenen	5
1.4 Periodieke actualisering	6
2. Bevindingen uitvoeringsprogramma's en prestatieafspraken	7
2.1 De doorvertaling van de visie naar uitvoeringsprogramma's	7
2.2 De doorvertaling naar prestatieafspraken	8
3. Bevindingen m.b.t. gebruik van verschillende instrumenten	9
3.1 Mogelijke instrumenten	9
3.2 De inzet van instrumenten	9
4. Bevindingen m.b.t. de realisatie van beleid	12
4.1 De woonvisie over realisatie	12
4.2 De uitvoering van de gemaakte keuzes in de woonvisie	12
4.3 Nieuwe ontwikkelingen	17
5. Bevindingen samenspel van betrokken spelers	19
5.1 Het binnengemeentelijk samenspel	19
5.2 Het samenspel met externe spelers	20
<u>BIJLAGE 2:</u>	
Overzicht geïnterviewde personen	23

1. BEVINDINGEN BELEIDSKADER WONEN

Onderzoeksvragen:

- *Is als basis voor het beleid een beleidskader aanwezig voor het wonen in Veldhoven en wordt dit beleidskader periodiek geactualiseerd?*
- *Heeft dit beleidskader een integraal karakter en geeft het duidelijk richting aan het te voeren woonbeleid?*
- *Zijn de posities van de verschillende betrokkenen in beeld gebracht?*

Normenkader:

- *Als basis voor het woonbeleid is een beleidskader aanwezig, dat door de gemeenteraad is vastgesteld en actueel wordt gehouden, gelet op onder meer de ontwikkelingen in het beleid van rijk en provincie en de ontwikkelingen in de woningmarkt.*
- *Het beleidskader omvat de verschillende onderwerpen, die vallen onder het woonbeleid en is afgestemd met andere beleidsvelden.*
- *In de woonvisie zijn posities en rollen van de verschillende betrokkenen in beeld*

1.1 De woonvisie als beleidskader

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.

Vanaf begin 2016 is in samenwerking met diverse stakeholders gewerkt aan een nieuwe integrale woonvisie voor Veldhoven. Dit heeft geleid tot het concept 'Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder', dat in juni 2016 door het college is vastgesteld en ter inzage is gelegd. Na de verwerking van de zienswijzen heeft de raad de definitieve woonvisie vastgesteld in oktober 2016.

De woonvisie 'Keuzes maken – Woonvisie 2016 en verder' beschrijft de strategie en de daaruit volgende keuzes voor de thema's die relevant zijn voor de volkshuisvesting. Als thema's worden benoemd: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid.

De volgende keuzes worden in de visie benoemd:

- *'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 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 rioolsystemen, groene daken en wijken en waterberging.*
- *De mogelijkheid om een blijverslening en duurzaamheidslening aan te bieden wordt uitgewerkt.*

1.2 Integraliteit en richtinggevend karakter van het beleidskader

In de woonvisie worden expliciet relaties gelegd met andere beleidsvelden om op die manier de integraliteit te bevorderen.

Zo wordt niet alleen ingegaan op de 'traditionele volkshuisvestingsonderwerpen' als de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, de woningmarkt, verschillende typen doelgroepen, het karakter van de wijken en woonmilieus, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en de woonruimteverdeling. Ook onderwerpen als regionale positionering en afstemming, openbare ruimte, klimaatverandering en duurzaamheid, de leefbaarheid van de wijken en de ruimte voor inwoners daarbij en de sociale opbouw van wijken krijgen uitdrukkelijk aandacht.

Daarbij worden ook relaties gelegd met beleid, dat via ander lijnen is uitgezet. Hierbij kan worden gedacht aan de afspraken in het Stedelijke Gebied Eindhoven, het klimaat- en duurzaamheidsbeleid, de afstemming met de maatschappelijke ondersteuning en zorg. Ook wordt in de woonvisie onder de noemer 'hoe doen we dat?' op hoofdlijnen aangegeven hoe de aanpak wordt gezien.

Uit het voorafgaande kan worden afgeleid dat de visie een integraal karakter heeft. Ook worden – op visieniveau – duidelijke richtingen ingezet. De doorvertaling in een aantal keuzes, zoals onder 1.1 genoemd, geven ook al een nadere concretisering aan. Bij de verdere doorvertaling naar de aangekondigde uitvoeringsprogramma's kan deze concretisering verder worden doorgezet.

1.3 De posities en rollen van de verschillende betrokkenen

In de woningwet 2015 zijn de rollen van gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging vastgelegd. Gezamenlijk maken zij prestatieafspraken op basis van een actuele woonvisie.

Maar er zijn meer spelers in beeld bij het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Zo kan binnen de gemeente gedacht worden aan de raad, het college en de ambtelijke organisatie. Bij de externe spelers kan – naast de corporaties en huurdersverenigingen - worden gedacht aan inwoners, projectontwikkelaars, zorgorganisaties, e.d. .

In de woonvisie wordt in algemene termen ingegaan op de posities en rollen van de verschillende betrokkenen. Aangegeven wordt dat de verschillende keuzes uit de woonvisie verder moeten worden uitgewerkt en dat dit moet gebeuren met verschillende partijen en ieder met een eigen tijdsplan. Zo wordt bijvoorbeeld gesteld:

'Aan de hand van deze woonvisie maakt de gemeente een jaarlijks bij te stellen uitvoeringsprogramma. Hierin worden de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en de budgetten benoemd. Dit programma wordt in nauwe samenspraak met inwoners en corporaties opgesteld. Indien wenselijk en noodzakelijk kunnen ook zorg- en welzijnspartijen betrokken worden. De bewaking van de uitvoering van het uitvoeringsprogramma ligt bij de gemeente.'

'De inzet in de sociale woningvoorraad zal door corporaties moeten worden opgepakt. De prestatieafspraken zijn een instrument om duidelijke doelstellingen vast te leggen, met als onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. De gemeente is verantwoordelijk voor het tot stand komen van de prestatieafspraken. Deze zullen eind 2016 voor 2017 zijn vastgelegd.'

'Bij nieuwbouwontwikkeling is het aan de gemeente om goede randvoorwaarden neer te leggen (en er ook aan vast te houden) die overeenkomen met de keuzes die in deze visie staan. Dat betekent soms dat er gekozen moet worden voor kwaliteit en (sociaal) rendement op de lange termijn in plaats van winst op de korte termijn.'

'Rondom duurzaamheid zal de gemeente op veel onderdelen het voortouw nemen, onder meer de klimaatbestendige stad en bewustwording. In een nog te ontwikkelen gemeentelijk beleid over duurzaamheid wordt dit verder uitgewerkt.'

In de thematische hoofdstukken over 'Wonen- de mens centraal', 'Wonen op maat voor specifieke doelgroepen', 'De basis op orde' en 'Zorgen voor de toekomst' wordt wel wat specifieker op mogelijke betrokkenen ingegaan, maar daarbij gaat het ook meer om termen als 'benaderen, overleggen, samenwerking zoeken, e.d.. De kijkrichting wordt wel gegeven, maar op welk wijze een en ander vorm krijgt en welke actie van wie wordt verwacht, dat krijgt nog geen concrete uitwerking.

1.4 Periodieke actualisering

In de woonvisie wordt niet aangegeven of en wanneer er een evaluatie plaatsvindt. Wel is in het raadsvoorstel bij de visie de volgende kanttekening geplaatst:

'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.'

Tot nu toe heeft geen integrale actualisering van de visie plaatsgevonden. De beleidsontwikkelingen en eventuele nieuwe beleidsmaatregelen en acties komen wel aan de orde in de begrotingen en de jaarverslagen van de gemeente. Zo is bijvoorbeeld in de begroting 2019 – als aanvullende actie op de woonvisie - aangekondigd de mogelijkheden voor starters in koop en huur te verbeteren.

Ook zijn op onderdelen van beleid aanvullende voorstellen aan de raad aangeboden. Hierbij kan worden gedacht aan: de woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven, een regeling voor urgent woningzoekenden, een voorstel over de Regionale Woondeal, de bepaling van de grondprijzen, de prestatieafspraken met de woningcorporaties, keuze locaties huisvesting urgenten/statushouders, evaluatie Volkshuisvestingsfonds en aanvullend flankerend beleid, invoeren van leningen voor woningeigenaren, e.d. .

2. BEVINDINGEN UITVOERINGSPROGRAMMA'S EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Onderzoeksvragen:

- *Is er sprake van een systematische doorvertaling naar uitvoeringsprogramma's en prestatieafspraken en wie wordt daarover geïnformeerd?*

Normenkader:

- *Het woonbeleid wordt systematisch doorvertaald in uitvoeringsprogramma's en de betrokken spelers (intern en extern) worden hierover geïnformeerd.*

2.1 De doorvertaling van de visie naar uitvoeringsprogramma's

Rondom de vaststelling van de woonvisie is afgesproken dat later een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. Daarover wordt het volgende gesteld:

'De activiteiten die ondernomen moeten worden om de visie te realiseren, worden later in 2016 in een uitvoeringsprogramma beschreven en afgestemd op de prestatieafspraken. Het uitvoeringsprogramma wordt in principe jaarlijks bijgesteld, terwijl de woonvisie een wat robuuster karakter heeft, zonder dat het een blauwdruk wordt.'

Voorts wordt daarover vermeld dat in een dergelijk uitvoeringsprogramma de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en de budgetten worden benoemd. Het is de bedoeling dat dit programma in nauwe samenspraak met inwoners en corporaties wordt opgesteld. Indien wenselijk en noodzakelijk kunnen ook zorg- en welzijnspartijen betrokken worden. De bewaking van de uitvoering van het uitvoeringsprogramma ligt bij de gemeente.

Ook wordt erop gewezen dat voor het 'handen en voeten geven' aan de woonvisie er ook budget beschikbaar zal moeten zijn. In het uitvoeringsprogramma zou dat ook benoemd moeten worden. Geconstateerd wordt dat deze doorvertaling van de woonvisie naar uitvoeringsprogramma's niet heeft plaatsgevonden.

In de gesprekken wordt erop gewezen dat dit vooral te maken heeft met onvoldoende ambtelijke capaciteit. Wel is in maart 2018 een 'bespreekdocument Woonvisie 2018-2020' opgesteld, waarmee beoogd werd de discussie met betrokkenen te voeren. De bedoeling was om aan de hand hiervan projecten en acties te benoemen. Hoewel daarover een bijeenkomst heeft plaatsgevonden heeft er geen verdere uitwerking plaatsgevonden.

In enkele gesprekken wordt de relatie gelegd tussen de uitvoeringsprogramma's en de wens om zicht te hebben op de ontwikkelingen in de wijken. Daarbij blijkt vooral behoefte aan een totaal overzicht: welke potentiële woonlocaties dienen zich in de toekomst in de verschillende wijken aan? Daarbij zou dan ook moeten worden verkend welke woningbouwprogramma's het best passen in de verschillende wijken. Daarbij zou dan ook rekening gehouden moeten worden met aspecten als: het karakter van de wijk (nu en straks), de toevoeging van welke typen woningen, gelet bijvoorbeeld op doorstroomkansen, de sociale samenstelling van de wijk, de specifieke kenmerken van potentiële bouwlocaties in de wijken, e.d. .

Met een dergelijk totaal beeld kan het toekomstig gemeentelijk woningprogramma worden 'gelokaliseerd' in de verschillende wijken en een differentiatie per locatie worden aangebracht.

In de woonvisie wordt daaraan overigens ook aandacht besteed. Zo wordt gesteld:

'Het vasthouden en verstevigen van krachtige wijken moet in de wijken met alle betrokken partijen vorm krijgen. Voor zover in de wijken nog geen wijkvisies zijn, worden deze opgesteld. De gemeente neemt het initiatief, maar de visies kunnen door bewoners of corporaties worden gemaakt. In de wijkvisie is het onderzoeken van de identiteit een van de belangrijkste items. Deze identiteit is dan maatgevend in de keuzes die later in de wijk worden gemaakt. Keuzes wat betreft het voorzieningenaanbod, eventuele herstructurering, verder ontwikkelen van woonservicezones, kleinschalig toevoeging van woningen en ingrepen in de openbare ruimte. Een lange adem is nodig om vast te houden aan de identiteit en er consequent aan te werken.

De hier beoogde wijkvisies zijn – evenals de uitvoeringsprogramma's - nog maar in zeer beperkte mate van de grond gekomen. Zo zijn vanuit het Woonbedrijf eerste aanzetten gegeven voor D' Ekker en Oranjewijk, maar deze zijn door de gemeente niet opgepakt en verbreed naar wijkvisies.

Wel is in september 2019 voor de wijk Zonderwijk een zogenaamd woonprogramma door het college van B&W vastgesteld. Dit woonprogramma moet worden gezien als een invulling van verschillende doelen uit de woonvisie 2016: 'de basis op orde, betaalbaarheid en beschikbaarheid.' Het college heeft daarbij tevens besloten om ook voor de andere wijken een dergelijk woonprogramma op te stellen.

2.2 De doorvertaling naar prestatieafspraken

In de Woningwet is opgenomen dat gemeente, corporaties en huurders jaarlijks prestatieafspraken moeten maken, die een uitwerking vormen van de doelstellingen uit het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid: de woonvisie.

In de gemeente Veldhoven zijn voor de periodes 2017-2021, 2018-2022 en 2019-2023 prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Veldhoven, woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. en de huurdersorganisaties Huurdersraad 'thuis, Stichting Huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf (St HVW), Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW).

De afspraken hebben telkens betrekking op

- Rollen van de betrokken partijen
- Beschikbaarheid van woningen
- Betaalbaarheid van woningen
- Duurzaamheid en energie
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- Leefbaarheid
- Organisatie en samenwerking

Geconstateerd kan worden dat op deze thema's telkens de actuele stand van zaken, de ontwikkelingen en de keuzes voor de komende jaren concreet invulling krijgen. De gemeenteraad is hierover steeds geïnformeerd en heeft de prestatieafspraken voor kennisgeving aangenomen.

In verband met de voorbereiding van de prestatieafspraken wordt door enkele samenwerkingspartners aangegeven dat een vroegere start van het proces wenselijk is. Belangrijk daarbij is ook dat de gemeente met duidelijke prioriteiten komt en zorgt voor een goede afstemming tussen de verschillende beleidsvelden. Ook bij de uitvoering van de prestatieafspraken is een stevige procesrol vanuit de gemeente wenselijk en moet de gemeente 'scherpte laten zien en voldoende capaciteit' inzetten, zo wordt opgemerkt.

3. BEVINDINGEN M.B.T. GEBRUIK VAN DE VERSCHILLENDE INSTRUMENTEN

Onderzoeksvragen:

- Welke instrumenten worden ingezet om het beleid te realiseren?

Normenkader:

- Om de uitvoering van het woonbeleid te bevorderen wordt een breed scala van instrumenten ingezet.

3.1 Mogelijke instrumenten

Om de ambities uit de woonvisie te realiseren zal de gemeente steun dienen te verwerven van medeoverheden, private partijen, maatschappelijke instellingen en burgers. Steeds meer zal daarbij in 'coproductie' moeten worden gewerkt.

Het maken van wederzijdse prestatieafspraken met sociale verhuurders vormt daar een wezenlijk onderdeel van, maar ook het verwerven van draagvlak bij de bevolking, het maken van zakelijke afspraken met private partijen en het sluiten van overeenkomsten met maatschappelijke instellingen vormen noodzakelijke ingrediënten voor het tot uitvoering brengen van de woonvisie.

De gemeente kan daarbij van een breed repertoire van instrumenten gebruik maken. Gedacht kan worden aan instrumenten als:

- Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten)
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Woningwet met prestatieafspraken, Bouwbesluit, Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)
- Omgevingsvergunning
- Huisvestingswet (met urgentieverordening)
- Grondprijsbeleid
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- Woonkeur (een certificaat voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten)
- Duurzaam bouwen (met ladder van verstedelijking)
- Startersleningen
- Collectief opdrachtgeverschap
- Bovenlokale afspraken met andere gemeenten en provincie

3.2 De inzet van instrumenten

De gemeente maakt bij de inzet van instrumenten een afweging '*tussen regulering en de inzet van (wettelijk) beschikbare instrumenten versus insteek omgevingswet en missie, visie en kernwaarden van de gemeente.*' Hoe deze afweging wordt gemaakt is niet steeds zichtbaar. Daarmee wordt ook niet duidelijk waarom bepaalde instrumenten wel of niet worden ingezet. In dat opzicht zou het goed zijn is om eens expliciet stil te staan bij de vraag: welke instrumenten worden in welke situatie ingezet. Het vergroten van het inzicht hierin kan bijdragen aan een meer systematische inzet van instrumenten. Daar-

mee ontstaat ook meer duidelijkheid voor de totale organisatie en het bestuur. De professionaliteit in het gemeentelijk opereren wordt daarmee versterkt.

Uit de documentenanalyse en de gesprekken komt naar voren dat in Veldhoven een groot aantal instrumenten is ingezet om de ambities uit de woonvisie te realiseren. Ge-doeld wordt onder meer op:

- Het inspelen op de vraag van inwoners door periodiek regionaal woningmarktonderzoek en de monitoring van de afzetbaarheid van woningen in de afzonderlijke locaties;
- De afstemming op regionale schaal via het overleg in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE);
- Het vastleggen van de kwaliteiten van de woonmilieus via de vaststelling van bestemmingsplannen;
- Het maken van afspraken over prijssegmenten in huur- en koopsector (in intentieafspraken met programma, in contracten en in prestatieafspraken);
- Het meegeven van wensen of eisen vanuit de gemeenten in anterieure overeenkomsten en in samenwerkings- en koopovereenkomsten;
- De jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties;
- De evaluatie van het Volkshuisvestingsfonds en de daaruit voortkomende speurtocht naar een nieuw flankerend beleid, dat voor een deel kan bijdragen aan het oplossen van de financiële knelpunten bij de bouw van sociale huurwoningen. Daarbij wordt vooral gedacht aan de keuze voor een nieuwe categorie grondprijs en aan maatwerk per project;
- De invoering van leningen voor woningeigenaren voor starters op de koopwoningmarkt, voor de aanpassing van woningen voor senioren en voor de bevordering van duurzaamheidsmaatregelen;
- De realisatie van tijdelijke starterswoningen;
- De realisatie van tijdelijke woningen voor urgent woningzoekenden, waaronder statushouders;
- De vaststelling van een Urgentieverordening (in SGE verband) om te regelen dat kwetsbare doelgroepen met voorrang in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- Het organiseren van een versnellingsopgave (via de Woondeal) om met een versnelling in het aanbod (200 woningen per jaar extra gedurende vier jaar) in te spelen op de grote vraag op de woningmarkt;
- Via een grondbeleid, dat vooral faciliterend is bij nieuwe gebiedsontwikkeling, terwijl een actief grondbeleid wordt gevoerd bij reeds in uitvoering zijnde grondexploitaties en voor de aanleg van gemeentelijke infrastructuur; bij sommige projecten wordt gewerkt met PPS (Publiek Private Samenwerking). Een en ander conform de Kadernota Grondbeleid (2017);
- De gemeenten in het Stedelijk Gebied hebben als uitwerking van het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013 een grondprijsmethodiek bepaald ten behoeve van sociale huurwoningen, met als doel om onnodige scheefheid te voorkomen. Hieruit is een bandbreedte voor de grondprijzen voortgekomen die tussen € 275 en € 350 ligt. Daarnaast kunnen gemeenten flankerend beleid inzetten. Veldhoven hanteert flankerend beleid als maatwerkoptie bij projecten;
- De jaarlijkse vaststelling van de grondprijzen, gerelateerd aan de marktontwikkelingen (op basis van de regionale verkoopcijfers van de NVM);

- Het werken met duidelijk gestructureerde projectopdrachten met aandacht voor: de randvoorwaarden, het betrekken van de verschillende disciplines om de integraliteit te bevorderen, tijdsplanning, relatie met andere projecten, risico's, communicatie, e.d. ;
- Via de processen van Samenspraak wordt gepoogd inwoners bij de ontwikkelingen in de omgeving te betrekken.

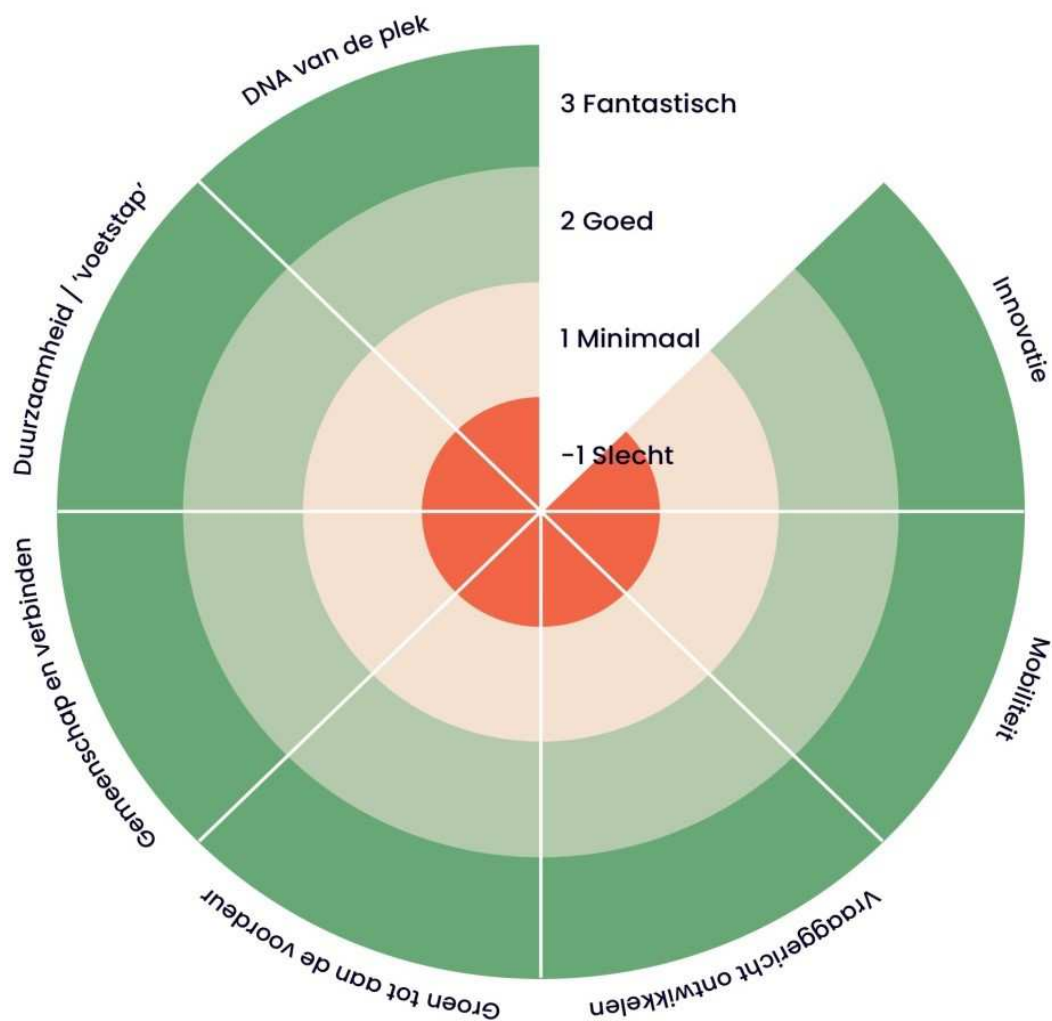
Uit de gesprekken blijkt dat niet steeds duidelijk is wanneer, welke instrumenten op welke locaties het best ingezet kunnen worden. Bij verschillende rollen van de gemeente kunnen verschillende instrumenten worden ingezet, met soms veel ruimte voor de partners en soms weinig.

In dat verband wordt er op gewezen dat de gemeente ook ruimte moet geven aan de partners om de hoe-vraag te beantwoorden in het licht van de doelen van de woonvisie. Als voorbeeld wordt daarbij gegeven dat woningbouwprojecten inderdaad veel duurzamer moeten, maar dat hoeft niet altijd middels één instrument zoals de nul-op-de-meter woning.

In de gesprekken wordt ook gesteld dat verschillende acties en instrumenten een partieel en sectoraal karakter hebben. Daarmee ontstaat het gevaar van een 'stapeling' van al deze sectorale wensen op één locatie. Wanneer bijvoorbeeld voldaan moet worden aan eisen als nul-op-de-meter en een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en een relatief lage prijs en een snelle realisatie dan ontstaan problemen.

De verenigbaarheid van de verschillende doelstellingen uit de woonvisie is bij de praktische uitwerking nogal eens problematisch. In dat opzicht wordt in de gesprekken een meer gedifferentieerde toepassing bepleit: geef bijvoorbeeld op de ene locatie vooral aandacht aan een relatief gunstige prijs en snelle realisatie, terwijl op een andere locatie zwaar ingezet wordt op de eisen van architectonische kwaliteit en/of duurzaamheid.

Om die differentiatie vorm te geven kan gebruik worden gemaakt van onderstaande ambitieërs, zoals die voor Zilverackers wordt gehanteerd. Hierbij worden 7 kernkwaliteiten onderscheiden: innovatie, mobiliteit, vraaggericht ontwikkelen, groen tot aan de voordeur, gemeenschap en verbinden, duurzaamheid en de DNA van de plek.



Met de mate, waarin aan deze kernkwaliteiten wordt voldaan, kan bewust worden gevarieerd. Niet alleen op een te ontwikkelen locatie, maar ook op de schaal van Veldhoven (en het SGE zelfs). Differentiatie dus in plaats van stapeling. Daarbij wordt in de gesprekken opgemerkt dat betaalbaarheid en snelle realisatie ook belangrijke kwaliteiten zijn in de huidige woningmarkt.

Met een toepassing van deze 'kernkwaliteiten' ontstaan mogelijkheden voor de totale gemeente (en zelfs stedelijk gebied) de essenties uit de woonvisie te realiseren en tegelijk recht te doen aan de specifieke kenmerken van de verschillende locaties. Dat veronderstelt dan wel dat er een goed zicht bestaat op de relatie tussen de locaties en hun bijdrage in het totale woningbouwprogramma. Ook dit onderstreept de wenselijkheid van een (meerjarig) programma. Dan wordt zichtbaar op welke wijze via deze gedifferentieerde aanpak per locatie het totaal aan ambities uit de woonvisie wordt gerealiseerd.

4 BEVINDINGEN M.B.T. REALISATIE VAN BELEID

Onderzoeksvragen:

- *In welke mate wordt het beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd?*

Normenkader

- *Het voorgenomen beleid wordt ook daadwerkelijk uitgevoerd in termen van de realisatie van woningen (kwantitatief en kwalitatief), herstructurering en verbetering van woningen, toewijzing, e.d. .*

4.1 De woonvisie over de realisatie

Wat betreft de realisatie wordt in het raadsvoorstel bij de Woonvisie gesteld:

'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.'

Eerder is al geconstateerd dat de uitvoeringsprogramma's niet zijn opgesteld. Wel zijn prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

4.2 De uitvoering van de gemaakte keuzes in de woonvisie

Ter concretisering is een aantal beleidskeuzes in de woonvisie opgenomen. Deze worden hierna behandeld. Aan de hand daarvan wordt zichtbaar in welke mate de uitvoering van de woonvisie daadwerkelijk ter hand is genomen.

1. *'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.'*

In 2017 en 2018 zijn 294 woningen in de sociale huur gerealiseerd. In 2017 ging het om 33 woningen (en eenheden met zorg) in Leuskenhei en 20 woningen in Djept. In 2018 betrof het 18 zorgcluster woningen, 30 tijdelijke woningen aan de Blaarthemseweg en 32 tijdelijke woningen in Oerle. In de sociale koop zijn in deze jaren geen woningen gerealiseerd.

Voor de jaren 2017 en 2018 ligt het aandeel van de sociale huur ruimschoots boven het hiervoor genoemde percentage in de taakstelling. Het aandeel van de sociale huur in de woningproductie was in 2017 38% en in 2018 45%.

In Zilverackers is als taakstelling 22% sociale huur opgenomen. De eerste woningen zijn in aanbouw. In de prestatieafspraken worden de verdere afspraken over Zilverackers vastgelegd.

Ook in projecten van derden wordt aangestuurd op aandelen sociale huur. Dit gebeurt met maatwerk per wijk: in wijken met een laag percentage wordt zeker een aandeel sociale huur gevraagd.

In de praktijk is het op dit moment lastig, zo wordt aangegeven, om met de huidige bouwrijzen een ontwikkelende partij tot overeenstemming te laten komen met woningcorporaties. Om die reden wordt er soms voor gekozen om sociale huur door een commerciële partij te laten realiseren. De prijsniveaus binnen het sociale segment liggen daarbij hoger (<€720) dan bij nieuwbouw door een corporaties (<€650). Gesteld wordt dat hiermee ook een belangrijke doelgroep wordt bediend: de mensen die vanwege hun inkomen net geen sociale huurwoning mogen huren.

2. *'Er moeten meer gelijkvloerse, levensloopbestendige en voor zorg aangepaste woningen aan de voorraad worden toegevoegd.'*

In 2017 zijn 33 nultredenwoningen aan de voorraad toegevoegd (29% van de jaarproductie). Het ging daarbij om 8 eengezinswoningen en 25 appartementen.

In 2018 ging het om 51 nultredenwoningen in de vorm van appartementen gerealiseerd (28% van de jaarproductie).

Tot 2018 is er met ontwikkelaars gekozen voor een werkwijze waarbij een gelijkvloers woonprogramma als meerwerk wordt aangeboden. Nadeel hiervan is dat dit niet op voorhand zichtbaar is voor potentiële kopers. De woningen worden dan ook niet als zodanig in de markt gezet. Met deze werkwijze wordt het doel dus onvoldoende bereikt.

In diverse plannen worden appartementen die levensloopbestendig zijn aangeboden en voorbereid. Dit kunnen zowel grotere plannen zijn, zoals het zorgcluster Oerle en Leuskenhei (2018 gerealiseerd) als kleine plannen, zoals de 6 zorgwoningen aan de Oude Kerkstraat die nu gerealiseerd worden.

In nieuwe plannen, die gunstig gelegen zijn voor ouderen, worden waar mogelijk afspraken gemaakt over de realisatie van een aandeel nultredenwoningen. Met de corporaties wordt momenteel overleg gevoerd over de mogelijkheden voor wonen met zorg.

3. *'Er moeten meer kleine, goedkope woningen aan de voorraad worden toegevoegd (die kunnen uiteraard ook levensloopbestendig zijn).'*

Geconstateerd wordt dat corporatiewoningen, sociale koopwoningen en vrije sector huurwoningen, die in de nieuwe plannen (zoals Huysackers) worden gerealiseerd, beduidend kleiner zijn dan in eerdere plannen.

Het is ook zichtbaar in woningen, die in verschillende projecten liggen. Zo hadden de sociale huurwoningen en -koopwoningen in Oerle-zuid nog vaak een beukmaat van 5.4 meter en is dat nu 4.8 meter. Ook de minimale diepte van de tuinen is aangepast, zodat er minder grond hoeft te worden afgenomen.

De maximale prijs speelt hierbij overigens ook een grote rol: in projecten van derden is te zien dat door het stellen van maximale prijzen de woningen gemiddeld genomen wat kleiner zijn en er minder vaak drie of vier slaapkamers worden opgenomen.

Wat betreft de sociale koop is het aanbod beperkt. Zo blijkt dat op dit moment (september 2019) op Funda slechts 4 woningen (4 appartementen) te koop zijn onder €200.000. Tussen €200.000 en €250.000 worden er 12 woningen aangeboden en tussen €200.000 en €300.000 staan er 34 woningen te koop. Een deel hiervan is al verkocht onder voorbehoud.

Sociale koop is op dit moment lastig te realiseren i.v.m. het prijsniveau in de woningmarkt en bouwrijzen, zo wordt gesteld. Dit hangt samen met een fors eisenpakket, dat bij de nieuwbouw wordt opgelegd. Het gaat om kwalitatieve eisen zoals gasloos, nul op de meter, ruimtelijke kwaliteit en ook de stijgende grondprijzen spelen een rol.

Sociale koop (<€200.000) is in Woonvisie kwantitatief beperkt (8%). In de nu lopende projecten kan dit vaak niet worden gerealiseerd, omdat de bouwkosten te hoog liggen.

Op dit moment worden geen specifieke startersprojecten voorbereid.

4. *'Er worden op korte termijn flexibele, tijdelijke, kleine woningen gebouwd voor het huisvesten van urgent woningzoekenden.'*

Er zijn drie locaties gerealiseerd (met ongeveer 90 woningen), de vierde locatie is in aanbouw (30 eenheden in Bosackers). Er loopt op dit moment een evaluatie van de huidige locaties. Binnenkort start ook een onderzoek naar mogelijke nieuwe locaties, waarbij realisatie door een corporatie of door een commerciële partij tot de mogelijkheden behoort.

5. *'Er worden huurwoningen aan de voorraad toegevoegd met een vrije sector huur.'*

Er zijn in 2017 en 2018 geen vrije sector huurwoningen opgeleverd. Projecten hiervoor zijn veelal pas na het vaststellen van de woonvisie opgestart. Op dit moment gaat het om ongeveer 400 woningen, die in dit segment worden voorbereid. Onderdeel daarvan zijn de projecten 't Stoom (9 vrije sector-huurwoningen), Zandven-oost (22 vrije sector-huurwoningen) en Huysackers (45 vrije sector-huurwoningen), die momenteel gerealiseerd worden of dit jaar zijn opgeleverd.

Ook in Huysackers (en straks ook de rest van Zilverackers) worden vrije sector huurwoningen in het programma opgenomen. Bij de verschillende projecten wordt ingezet op het maken van afspraken over de specifieke realisatie van het middenhuur segment (€720-1000).

Voorts wordt erop gewezen dat op dit moment gewerkt wordt aan specifiek beleid voor de middenhuur. Een beleidsnotitie is in voorbereiding.

6. *'De gemeente, corporaties en wijkbewoners ontwikkelen wijkvisies waarin onder meer de identiteit van de wijk, het woonmilieu, wordt vastgelegd.'*

Er zijn tot op dit moment geen wijkvisies opgesteld. Door partners in de wijken zoals woningcorporaties en Seniorenraad is daar wel op aangedrongen.

Momenteel wordt door een aantal maatschappelijke partners en de gemeente in het kader van een pilot gebiedsgericht werken in d'Ekker en in Cobbeek samengewerkt. Het gaat daarbij om het stimuleren van inwoners om thema's, die zij zelf interessant vinden, op te pakken. Of 'wonen' hierbij aan de orde komt is op voorhand niet duidelijk. In beide wijken zijn onlangs grootschalige renovaties uitgevoerd of nog in uitvoering door Woonbedrijf en 'thuis. Gelet daarop ligt het opstellen van een wijkvisie hier minder voor de hand, zo wordt gesteld. Wel kan worden gedacht aan een wijkactieplan.

In de gesprekken wordt erop gewezen dat het niet altijd om een wijkvisie hoeft te gaan, maar dat het ook het karakter kan hebben van een wijkprogramma of een wijkactieplan, waarin de ruimtelijke en sociale voornemens, maatregelen en acties in samenhang worden opgenomen.

In dit verband wordt overigens ook verwezen naar de visie op Maatschappelijke Participatie, die na de woonvisie is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de rol van de gemeente niet alleen moet faciliteren, maar ook stimuleren en verbinden. In meer kwetsbare wijken zijn vooral die laatste rollen essentieel. In minder kwetsbare wijken wordt voor een meer faciliterende rol gekozen.

7. *'Bij inbreiding, herstructurering of transformatie wordt bij planontwikkeling rekening gehouden met de identiteit van de wijk.'*

Als pilot is voor Zonderwijk een zogenaamde woonprogramma opgesteld. Over de inhoud van het woonprogramma wordt het volgende opgemerkt:

'Het woonprogramma Zonderwijk geeft met de foto van de wijk inzicht in de huidige opbouw van de wijk (de cijfers komen uit de wijkatlas 2016 en van woonstichting 'thuis). Daarnaast worden, soms aan de hand van specifieke locaties, mogelijke ontwikkelingen aangegeven. Het blijft natuurlijk onzeker of en wanneer potentiële locaties tot ontwikkeling komen. De vraag om op binnenstedelijke locaties in eigendom van derden te kunnen gaan ontwikkelen komt ad hoc binnen bij de gemeente. En daarbij heeft de gemeente vaak maar beperkte invloed op het moment van realisatie. De gemeente heeft wel sturingsmogelijkheden op locaties waar de gemeente eigenaar is van de grond, zoals in Zonderwijk voor twee locaties het geval is.'

Het woonprogramma voor Zonderwijk is in september 2019 door het college vastgesteld. Op basis van het woonprogramma worden de locaties Springplank (gebied rondom 't Tweespan) op korte termijn en Poolster op middellange termijn tot ontwikkeling gebracht. Ook is de werkwijze bij de opstelling van een dergelijk woonprogramma geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is besloten om voor alle wijken een woonprogramma op te stellen.

Bij de opstelling van dergelijke woonprogramma's spelen de volgende overwegingen:

'Om voldoende kwaliteit in de wijken te behouden of deze te versterken is de gemeente kritisch op de kwaliteit en omvang van inbreidingslocaties in bestaande wijken. Vanwege de druk op alle segmenten van de woningmarkt en de scheve verdeling van de sociale huurwoningen over de verschillende wijken, is het wenselijk vooraf goed na te denken waar er voor welke doelgroepen en in welke prijsklasse gebouwd kan worden. Dit woonprogramma biedt inzicht in gewenste en ongewenste aanpassingen in de woningvoorraad van de wijk, bijvoorbeeld door inbreiding, transformatie of herstructurering.'

8. *'Bij huisvesting van urgent woningzoekenden wordt rekening gehouden met spreiding over de diverse wijken, de draagkracht en identiteit van wijken.'*

Binnen het SGE zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van urgent woningzoekenden. Per 1 januari 2016 is de Urgentieregeling in werking getreden. In het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven wordt volgens dezelfde regels al dan niet urgentie verstrekt aan woningzoekenden, die een vangnet nodig hebben inzake woonruimte.

De SGE gemeenten hebben afgesproken dat het streven is dat maximaal 25% van het vrijkomende aanbod verhuurd mag worden aan woningzoekenden, die urgent zijn verklaard. Om die reden wordt dit aandeel per kwartaal gemonitord. Waar nodig kunnen gemeenten en corporaties het gesprek aangaan om te bepalen of het nodig is om maatregelen te nemen om overschrijding van die 25% (in de toekomst) te voorkomen of in te

perken. Op deze manier wordt verdringing van de reguliere woningzoekende tegengegaan.

Een belangrijk knelpunt bij de uitvoering van het beleid voor deze doelgroep vormt de beperkte beschikbaarheid van vrijkomende sociale huurwoningen en de lage mutatiegraad daarbinnen. Binnen deze beperkingen leveren de corporaties 'maatwerk' bij de huisvesting van urgent woningzoekenden. Het maatwerk houdt in dat corporaties zelf bepalen welke woningen zij inzetten voor urgenten. Zij voeren gesprekken met urgenten en kijken daarbij verder dan alleen de 'urgentie-problematiek', zodat ook bijkomende factoren kunnen worden meegewogen bij het doen van een aanbieding voor de huisvesting.

9. *'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.'*

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is opgenomen welke maatregelen genomen worden om de hiervoor genoemde ambities dichterbij te brengen. Het gaat hierbij om duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie en nieuwbouw.

De uitwerkingen zijn concreet, specifiek en uitvoeringsgericht. De maatregelen hebben betrekking op thema's als: het aantal nul-op-de-meter woningen, de afstemming tussen de zogenaamde 'routekaarten CO 2 neutraal' woningen en de gemeentelijke plannen voor de energietransitie, het stimuleren en mogelijkheden bieden van zonnepanelen, maatregelen voor afkoppeling van hemelwaterafvoer van het riool, hergebruik materialen uit bij de renovatie en groot onderhoudsprojecten, bevordering van het energiebewustzijn bij bewoners.

Voor het overige zullen veel van de uitvoeringsmaatregelen vorm moeten krijgen via de uitvoering van de energietransitie, die momenteel wordt opgesteld. Om dit te stimuleren is onlangs een programmamanager aangesteld.

10. *'Er wordt ingezet op gescheiden riolsystemen, groene daken en wijken en waterberging.'*

Gescheiden riolering is inmiddels een vast uitgangspunt in het beleid. Op de mogelijkheden van waterberging wordt in de ruimtelijke plannen expliciet ingegaan. Groene daken worden als aandachtspunt meegenomen, maar levert tot nu toe nog weinig resultaat op.

Zowel beleidsmatig als in de context van projecten wordt actief gespeurd naar de afstemming tussen de verschillende disciplines op het terrein van duurzaamheid en openbare ruimte. Ook worden gemeentelijke projecten aangegrepen om een voorbeeldfunctie te vervullen.

11. *'De mogelijkheid om een blijverslening en duurzaamheidslening aan te bieden wordt uitgewerkt.'*

In september 2019 zijn de verordeningen voor de starterslening en de stimuleringslening door de gemeenteraad vastgesteld. Per 1 januari 2020 worden deze van kracht. De stimuleringslening omvat het verduurzamen van de woning en het aanpassen (tbv langer zelfstandig thuis) van de woning en het verwijderen van asbest. Deze gecombineerde regeling komt in de plaats van de blijverslening en de duurzaamheidslening.

4.3 Nieuwe ontwikkelingen

In het voorafgaande is steeds gezien op welke wijze en in welke mate het beleid, zoals in de woonvisie is vastgesteld, tot uitvoering komt. Daar is dit onderzoek op gericht. Maar daarnaast wordt ook geconstateerd dat zich vele nieuwe ontwikkelingen voordoen op het beleidsveld wonen en de aanpalende beleidsvelden als duurzaamheid, economie en zorg.

Wat betreft het laatste beleidsveld kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de instelling van vijf woonservicezones in Veldhoven, waar woonomgeving en voorzieningen afgestemd zijn op bewoners die zorg nodig hebben. De maatschappelijke structuurvisie omschrijft een woonservicezone als *"een gebied waar iedereen – met of zonder beperkingen – zo lang mogelijk zelfstandig en comfortabel kan wonen, doordat hier voldoende voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg aanwezig zijn."* Het gaat om een samenhangend geheel van voorzieningen of activiteiten dat als natuurlijke ontmoetingsplek binnen de wijk fungeert. De woonservicezone kan worden gevormd door een of meerdere maatschappelijke voorzieningen, maar ook commerciële voorzieningen of door voorzieningen in de openbare ruimte. De invulling verschilt per wijk, afhankelijk van de omvang en samenstelling van de wijk, de reeds aanwezige voorzieningen en de ontwikkelingen die zich voordoen.'

Een dergelijk concept heeft raakt belangrijke raakvlakken met onderdelen van de woonvisie (de leefbaarheid in de wijken, de afstemming met zorg, e.d.).

Voorts wordt ook bedoeld op de ontwikkelingen op de woning- en bouwmarkt, met een immense schaarste aan woningen, bouwcapaciteit, bouwmaterialen en bouwklare projecten, gecombineerd met een grote woningvraag van bijvoorbeeld starters en immigranten. De druk op de markt is daarmee ook in Veldhoven zeer groot.

Maar ook in de regelgeving hebben zich belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Zo is bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof van grote invloed op de bouw mogelijkheden.

In alle gesprekken klinkt de zorg door over de huidige woningmarkt en de beperkte mogelijkheden om deze problemen snel op te lossen. Gesteld wordt dat snelle beschikbaarheid momenteel een belangrijke 'kwaliteit' is naast de vele wensen, waarmee bij nieuwbouw en vernieuwbouw rekening moet worden gehouden.

In relatie daarmee wordt ook gewezen op de 'Woondeal' als forse versnellingsopgave. Hierin is afgesproken om vier jaar achtereen 200 woningen per jaar extra te bouwen. Deze versnellingsopgave wordt momenteel (september 2019) voorbereid via twee sporen:

- enerzijds versnellen van projecten, met mogelijkheden voor de korte termijn;
- anderzijds een meer structurele lijn, waarbij organisatievoorstellen worden gedaan voor de komende 4 jaren.

5. BEVINDINGEN M.B.T. HET SAMENSPEL VAN BETROKKEN SPELERS

Onderzoeksvragen:

- *Hoe is het samenspel tussen de verschillende interne spelers (raad, college, ambtelijke organisatie) en externe spelers (woningbouwcorporaties, zorginstellingen, regio) bij zowel de beleidsbepaling als de beleidsuitvoering?*

Normenkader:

- *Bij de bepaling van het woonbeleid en bij de uitvoering daarvan werkt de gemeente goed samen met de verschillende intern en extern betrokken spelers.*

5.1 Het binnengemeentelijk samenspel

Het binnengemeentelijke samenspel rondom (de uitvoering van) het woonbeleid laat verschillende vormen zien:

- Het samenspel tussen raad en college krijgt vooral vorm via de vaststelling van belangrijke beleidskaders rondom het woonbeleid, zoals de woonvisie, beleidskaders over maatschappelijke participatie, duurzaamheid, e.d. . Ook met de vaststelling van de begroting geeft de raad een kader mee voor het woonbeleid in het komend jaar. De doorvertaling van dit beleid vindt veelal plaats via door de raad vastgestelde bestemmingsplannen. De raad is ook in beeld bij de bespreking van thematische producten als de regionale woondeal en de beleidsvisies en afspraken in SGE verband. Tenslotte wordt in dit verband gewezen op de raadsinformatiebrieven, bijvoorbeeld over de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Wel wordt daarbij in enkele gesprekken aangetekend dat hardheid en de concreetheid van de informatie aandacht verdient. Waar de woonvisie vooral een kwalitatief karakter heeft, moet er wel een systematische doorvertaling plaatsvinden in kwantiteiten, plannen en acties naar de uitvoering, zo wordt gesteld.

Daarmee wordt het ook mogelijk een beter zicht te krijgen op het geheel en de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het woonbeleid en tussen de verschillende uitvoeringsacties. Een dergelijk overzicht kan de raad ook helpen zijn rol als kadersteller en controleur goed in te vullen.

- Op het niveau van het college van B&W vindt het samenspel vooral plaats in de strategische overleggen van het college en de reguliere vergaderingen van het college. Daarbij kan de afstemming tussen de verschillende invalshoeken en portefeuillehouders plaatsvinden. In de praktijk wordt daaraan ook daadwerkelijk inhoud gegeven. Voorts zijn de bestuurlijke lijnen tussen de afzonderlijke wethouders kort: mede door een goede collegiale sfeer zoekt men elkaar tijdig op en informeert men elkaar over aspecten, die het woonbeleid raken. Ook de schakelende rol van het hoofd Regie en Ontwikkeling speelt hierbij een belangrijke rol: door het periodieke overleg met alle portefeuillehouders kan hij de signalen en afstemmingspunten meenemen van de ene naar de andere wethouder.
- Op ambtelijke niveau spelen de gemeentesecretaris, het hoofd Regie en Ontwikkeling, de programmamanagers fysiek en sociaal, de senior beleidsadviseur wonen en de projectleiders een grote rol om de interne samenwerking op het beleidsveld wonen tot stand te brengen. Soms worden via stuurgroepen de samenwerking gestimuleerd. Een belangrijk hulpmiddel bij het samenspel binnen de ge-

meentelijke organisatie is vooral ook het projectmatig werken. Onder leiding van projectleiders worden de verschillende disciplines rondom gemeentelijk woningbouwplannen georganiseerd. Voor elke locatie wordt daarbij gewerkt met een projectplan, waarin een planteam is benoemd, de randvoorwaarden zijn benoemd, de planning is uitgezet, wie de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever is, e.d.

Deze projectmatige aanpak draagt in belangrijke mate bij aan de afstemming tussen de verschillende disciplines, die bij het woonbeleid zijn betrokken. Maar ook wanneer wordt gekeken naar thema's, die het woonbeleid nauw raken, is sprake van een actief intern samenspel. Dit wordt bijvoorbeeld zichtbaar in de samenwerking met:

- collega's duurzaamheid i.v.m. verduurzaming woningvoorraad en duurzame nieuwbouw op project- en initiatiefniveau, in prestatieafspraken met corporaties en door afstemming over hoofdlijnen over beleidsstukken;
- collega's zorg en welzijn i.v.m. opgave wonen en zorg op project- en initiatiefniveau, in prestatieafspraken met corporaties en door afstemming over hoofdlijnen beleidsstukken;
- structurele afstemming met collega's integrale veiligheid over leefbaarheid in de wijken;
- ad hoc afstemming met generalisten en specialisten over cases met kwetsbare huishoudens die een probleem met de huisvesting ervaren;
- via SGE op bestuurlijk niveau afstemming met corporaties en marktpartijen woningmarkt en de daaruit voortvloeiende ambtelijke afstemming met die partijen;
- projectleiders over projecten in verband met de afstemming met ontwikkelende partijen over het te realiseren programma;
- met clusters projecten, grondzaken, handhaving en toezicht over de monitoring ontwikkelingen woningbouwprogramma;
- met grondzaken over de afstemming over ontwikkelingen grondbeleid voor woningbouw.

Overigens is daarbij de overzichtelijkheid van de organisatie (en de korte lijnen daarbinnen) ook een positieve factor.

5.2 Het samenspel met externe spelers

Bij het gemeentelijk woonbeleid zijn ook veel externe spelers betrokken. De samenwerking met hen is mede bepalend voor een succesvolle uitvoering van het woonbeleid.

5.2.1 Bij de totstandkoming van de woonvisie

Een brede afvaardiging van alle stakeholders heeft in samenspraakbijeenkomsten mee kunnen denken over de thema's, de strategie en de keuzes. Voor deze bijeenkomsten is de raad als toehoorder uitgenodigd. De raad is tijdens een beeldvormende raadsvergadering geïnformeerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt door onder meer een externe spreker van de TU Delft. Ook heeft de raad in een oordeelsvormende vergadering aan de hand van een discussiedocument 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 2016 heeft uitgebracht.

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; van een strategische verandering ten opzichte van de concept woonvisie was dan ook geen sprake. De tekstuele wijzigingen zijn verwerkt. In de nota van zienswijzen was na te lezen wat de zienswijzen waren.

5.2.2 Bij de uitvoering van de woonvisie

In de woningwet 2015 zijn de rollen van gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging vastgelegd. Gezamenlijk maken zij prestatieafspraken op basis van een actuele woonvisie. Met deze wettelijke vereisten wordt het samenspel bij de uitvoering ingevuld.

Door projectteams voor de verschillende woningbouwlocaties wordt de samenwerking in eerste instantie vormgegeven door periodiek overleg met corporaties en andere ontwikkelaars. In een latere fase worden de resultaten van deze samenwerking vertaald in bijvoorbeeld intentie- en samenwerkingsovereenkomsten. Weer later kunnen deze worden doorvertaald in een verkoopovereenkomst (bij grondeigendom van de gemeente) of in een anterieure overeenkomst (bij grondeigendom van de ontwikkelaar). In dergelijke overeenkomst kan het te realiseren woonprogramma worden aangegeven.

Bij de projectmatige aanpak worden verschillende fases onderscheiden. In dat verband komt in de gesprekken naar voren dat de zogenaamde 'fasen verslagen' in het proces meer aandacht behoeven. Dit om een goed aansluiting van de verschillende fases te krijgen en ruis te voorkomen. Ook wordt er in de gesprekken op gewezen dat het belangrijk is de marktkennis van de externe spelers goed te benutten.

In verband met de uitvoering zijn ook de afspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) van groot belang. Daarmee wordt ingespeeld op het gegeven dat de woningmarkt functioneert als een regionale woningmarkt.

Met andere gemeenten en de provincie wordt samengewerkt op de schaal van het Stedelijk Gebied Eindhoven. De afspraken, die op die schaal worden gemaakt, werken door in het Veldhovense woonbeleid. De samenwerking verloopt, zeker ook in vergelijking met nadere regio's, goed. Het feit dat hier geen sprake is van een stedelijke woondeal, zoals elders in Nederland, maar van een regionale Woondeal op de schaal van het SGE spreekt

in dat opzicht boekdelen. Overigens zijn inmiddels ook in andere delen van het land regionale woondeals gesloten. Op het moment van de gesprekken met de rekenkamercommissie was dit echter nog niet aan de orde.

In de overleggen van de portefeuillehouders wonen van de 9 SGE gemeenten vindt daadwerkelijk afstemming plaats tussen de gemeenten over onderwerpen als het aanbod van verschillende typen woonmilieus, de woningbehoefte en de bijbehorende woningbouw aantallen, een urgentieregeling voor woningzoekenden en een gezamenlijk webportaal om het totale woningaanbod in beeld te brengen.

Zo is bijvoorbeeld op basis van het Afsprakenkader wonen SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven), dat op 19 december 2017 in de raad is vastgesteld, een bestuursopdracht geformuleerd om tot nadere afspraken te komen over de negen majeure woningbouwlocaties in de regio, waaronder Zilverackers. Deze bestuursopdracht is inmiddels afgerond en laat zien dat de aanbevelingen en suggesties voor Zilverackers, goed aansluiten op de insteek van de strategische verkenning van de Drie Dorpen van Zilverackers.

Uit de interne en externe gesprekken blijkt dat Veldhoven binnen het SGE, zowel ambtelijk als bestuurlijk, een actieve rol speelt om deze samenwerking te voeden en vorm te geven. Veldhoven wordt gekwalificeerd als een actieve en constructieve partner.

Het overleg met woningcorporaties is sterk gericht op het maken van de jaarlijkse (wettelijk verplichte) prestatieafspraken. Op basis van deze prestatieafspraken wordt concreet invulling gegeven aan de diverse bouwplannen. Door de woningcorporaties wordt aangegeven dat de samenwerking met de gemeente bij het opstellen van de prestatieafspraken in het algemeen goed verloopt. Gesproken wordt over een 'soepele samenwerking'.

Wel wordt de wens uitgesproken om de voorbereidingen voor deze afspraken wat eerder op te starten en daarbij ook prioriteiten vanuit de gemeente aan te reiken. De beperkte personele capaciteit bij de gemeente op dit beleidsveld maakt dit overigens lastig, zo wordt door de corporaties geconstateerd. Dat leidt er ook toe dat het tempo in de uitvoering van afspraken nog wel eens onder druk staat.

Het overleg met ontwikkelaars vindt plaats aan de hand van concrete projectlocaties. Daarvoor worden afspraken gemaakt over het programma, in termen van aantal en soort woningen, de eisen vanuit ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, parkeren, e.d.

Vanuit de Seniorenraad wordt aangegeven dat men wel wordt benaderd bij de uitvoering van het woonbeleid, maar dat men graag wat eerder en intensiever zou worden ingeschakeld. De contacten met de gemeente worden als 'goed' gekwalificeerd, en toch wordt men soms verrast door een voorstel. Een visie op de middellange termijn voor de seniorenhuisvesting wordt gemist, mede gelet op de ontwikkelingen in de Veldhovense bevolkingssamenstelling als (dubbele) vergrijzing. Daarbij wordt een wijkgerichte benadering voorgestaan, waarin de ontwikkelingen in de bevolking, de woningvoorraad en de voorzieningen in samenhang worden beschouwd. Het idee van de woonservicezones wordt onderschreven. Daarbij is voor mensen met een zwaardere zorgbehoefte al veel geregeld. De uitwerking voor mensen met een lichtere zorgbehoefte vraagt echter nog wel aandacht, zo wordt gesteld. Dit zou ook vorm kunnen krijgen via een meerjarig uitvoeringsprogramma (het liefst uitgewerkt voor de verschillende wijken). Aan de hand daarvan zou ook het overleg met de externe partners kunnen worden gestructureerd, zo wordt aangegeven.

Overzicht geïnterviewde personen¹

Hoofd Regie en Ontwikkeling gemeente Veldhoven
Projectleider gemeente Veldhoven
Directeur Stichting Woonbedrijf SWS Hhvl
senior beleidsadviseur wonen gemeente Veldhoven
wethouder wonen gemeente Veldhoven
voorzitter Seniorenraad
voorzitter portefeuillehouders overleg wonen SGE
Directeur en medewerker woonstichting 'Thuis'
Directeur corporatie Wooninc

¹ In verband met de privacyregels van de AVG blijft naamsvermelding in dit overzicht achterwege.