

Beeldvormende raadsavond 12 april 2016

Agenda

Datum	12-04-2016
Aanvang	19:30
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	H.B.P. Kootkar

1 Opening

Inleiding van de raadsavond door Jeroen Ijff, beleidscoördinator afdeling Regie & Ontwikkeling.

2 Actualisatie Woonvisie

Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuwe Woonvisie voor de komende jaren. Op 23 februari jl. is er een participatiebijeenkomst geweest, waarbij veel stakeholders aanwezig waren. Met hen is gesproken over wat wenselijk en nodig is om het wonen in Veldhoven de komende jaren aantrekkelijk te houden. De onderwerpen die de stakeholders naar voren hebben gebracht, de evaluatie van de Woonvisie 2010-2014 en een analyse van onder meer demografische-, woningmarkt- en maatschappelijke ontwikkelingen moeten in relatie tot elkaar worden gezien. Dit geeft de onderbouwing van de keuzes die gemaakt moeten worden in de nieuwe Woonvisie.

[Fotoverslag Participatiebijeenkomst Woonvisie 23-02-2016](#)

[16-wk12 Informatienota Aangepast stappenplan participatieproces Woonvisie 2016 e.v.](#)

- Presentatie door Professor dr. P.J. Boelhouwer over de ontwikkelingen op de woningmarkt.

[Presentatie Prof. Boelhouwer](#)

- Presentatie door Anita van Hezik, beleidsmedewerker volkshuisvesting, over de Woonvisie 2016 e.v.

[Presentatie Woonvisie](#)

3 Herijking De Drie Dorpen en de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling Zilverackers

In 2006 is het Masterplan Veldhoven West opgesteld. Uit deze periode dateren ook de BOR-afspraken over de regionale woningbouwopgave. Het Masterplan is vertaald in een Structuurvisie Zilverackers en bestemmingsplannen: Oerle-Zuid, De WOR en de Drie Dorpen. Vanaf 2008 gaat het slecht met de economie en de woningmarkt. Er worden nauwelijks nog woningen verkocht. De gemeente verlaagt de grondprijs met 20%. In 2012 wordt besloten om Oerle-Zuid te faseren en de Drie Dorpen uit te stellen tot 2018. Inmiddels zijn de plannen weer uit de koelkast gehaald. De woningmarkt trekt aan en besloten is om de Zilverbaan aan te gaan leggen. Toch blijkt de 'de nieuwe werkelijkheid' er anders uit te zien dan voor de crisis. De provincie heeft de woningbehoefteprognoses naar beneden bijgesteld en nieuwe regio-afspraken zijn noodzakelijk. Het geplande maatschappelijke programma behoeft herijking evenals de ambities op het gebied van duurzaamheid, sociale woningbouw en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid van de bouwgrondexploitatie en de samenwerking met marktpartijen nadrukkelijk in beeld. Redenen om de Raad te informeren over de herijking van De Drie Dorpen en de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling Zilverackers.

- Presentatie door Jack de Graaf, projectleider Regie & Ontwikkeling

[Presentatie De Drie Dorpen](#)

(FOTO)VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST WOONVISIE

dd 23 februari 2016

WELKOMSWOORD DOOR WETHOUDER VAN DE LOOIJ

De wethouder heet iedereen welkom. Hij licht toe dat de huidige woonvisie in 2010 is gemaakt. Sinds die tijd is er op de woningmarkt en in wet- en regelgeving zo veel veranderd, dat het noodzakelijk is een nieuwe woonvisie te ontwikkelen.

Vanavond wordt met alle aanwezigen de eerste stap gezet: samen nadenken over wat nodig is om in Veldhoven een prettig woonklimaat te ontwikkelen en te behouden.

INHOUDELIJK TOELICHTING DOOR MEVROUW KRAMER, gemeente Veldhoven

De nieuwe woonvisie bestaat uit een korte evaluatie van de woonvisie 2010-2014; wat is bereikt, wat kan bijgesteld worden en wat moeten we nog doen? De onderbouwing met cijfermateriaal en de context worden ook geschetst. De input van vanavond wordt meegenomen en naast bestaand beleid en wet- en regelgeving gelegd.

De woonvisie 2016 e.v. is een doorkijk naar ontwikkelingen en keuzes in de komende jaren en wat we moeten doen om dat te bereiken en wie daarbij nodig is. De woonvisie richt zich met name op de vier belangrijkste thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
- Duurzaamheid, denk aan onder meer energiezuinige woning, sociale duurzaamheid, duurzame woonomgeving
- Kwaliteit van wonen, woonomgeving en samenleving
- (Bijzondere) doelgroepen, zoals expats, statushouders, wonen voor wie zorg nodig heeft, ouderen, etc.

WORKSHOPS

De heer Biemans, de gespreksleider van vanavond, licht toe hoe de avond eruit ziet. Voordat we beginnen vertoont hij een filmpje waarin te zien is dat niets onmogelijk is: we kunnen het zelfs laten regenen.

<https://www.youtube.com/watch?v=pM8Nw7epHMU>

DROMEN EN WENSEN

Aanwezigen worden gevraagd te dromen over wat zij belangrijk vinden voor het wonen in Veldhoven in de toekomst. Elke wens komt op één geeltje. Men mag zoveel opschrijven als men wil.



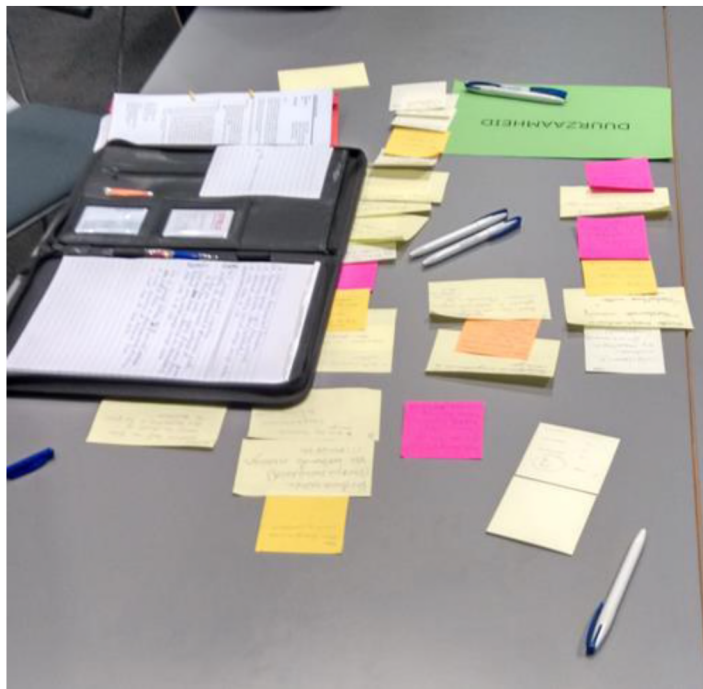
INVULLEN THEMA'S

Hierna wordt gevraagd elk geeltje met een wens of droom op het themabord te plakken waar de droom/wens het best bij past. Naast de vier genoemde thema's, is er een bord dat 'overig thema' is genoemd. Hier worden de geeltjes opgeplakt die niet onder een van de bestaande thema's kunnen worden ondergebracht.



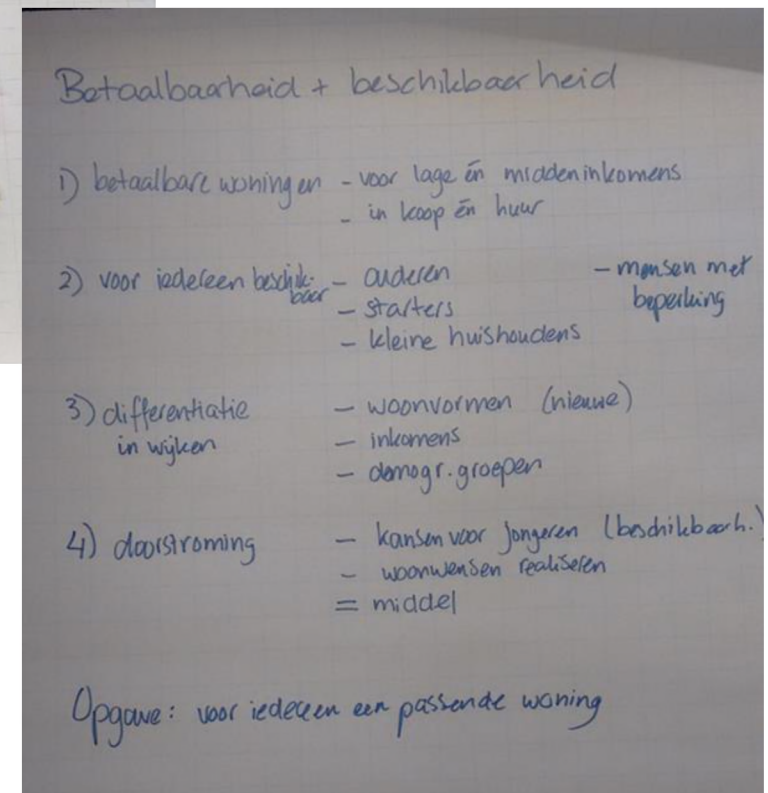
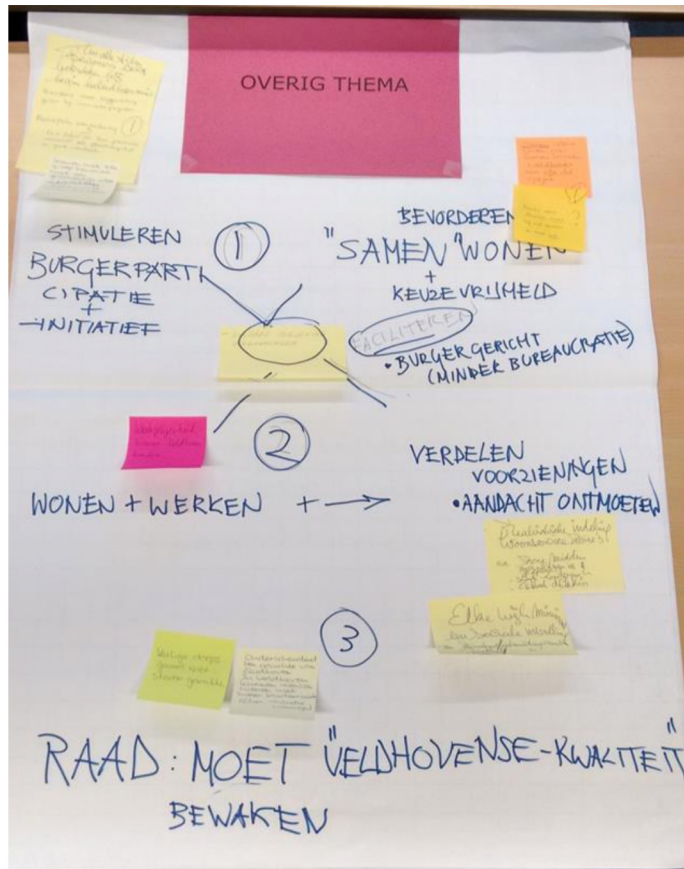
PRIORITEREN

Nu de geeltjes bij de thema's zijn gevoegd worden per thema prioriteiten gesteld. De aanwezigen zijn ingedeeld per thematafel en in de groepjes wordt gediscussieerd over de wensen en wat het belangrijkste is.



PRESENTATIES

Nadat aan elke thematafel een top 5/4/3 is gemaakt van alle onderwerpen bij dat thema, wordt gevraagd dit toe te lichten voor de hele groep.





KWALITEIT VAN WONEN

- 1) Diversiteit bevolkingssamenstelling en dus woningen (8p)
- 2) Veiligheid / sociale controle in de wijk (12p)
- 3) hogere kwaliteit door een levendige omgeving (17p)
- 4)^a - inspraak inrichting openbaar groen (20p)
↳ Kwaliteit niet overdrijven (20p)

DUURZAAMHEID

1. 100 % energie neutrale nieuwbouw.
2. middelen om duurzaamheid te optimaliseren.
3. Duurzaam bouwen
 - levensloop bestendig
 - toekomstbestendig.
4. Bestaande woningvoorraad energiezuiniger maken.
5. Meer groen in de wijk.
biodiversiteit

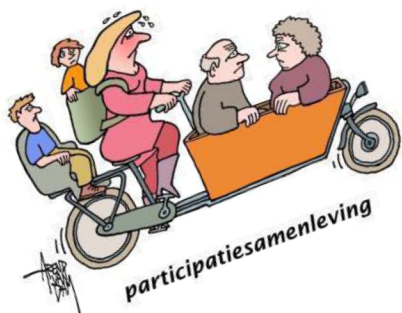
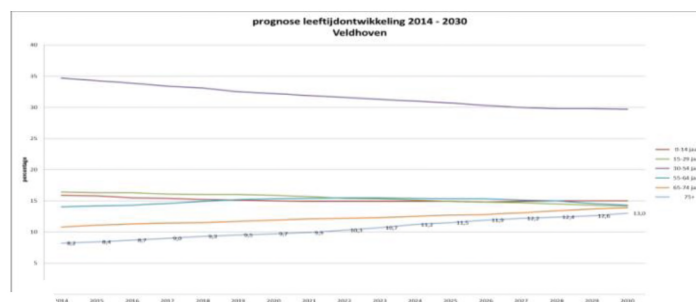
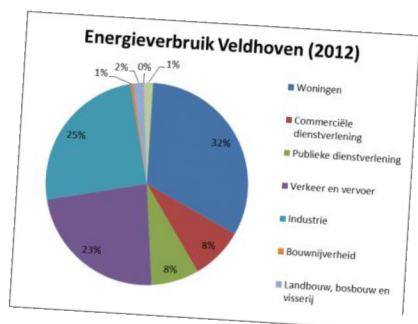
AFSLUITING

Na de presentaties krijgt wethouder Van de Looij het woord. Hij vond het een goede avond met enthousiaste inzet van iedereen. Hij bedankt de aanwezigen voor die inzet.

De heer Biemans sluit af met een toelichting op het verdere traject. De top 5/4/3 die per thema door u is gepresenteerd, lijkt vooral gebaseerd op de meest voorkomende onderwerpen aan de thematafels en niet altijd op basis van wat belangrijk is voor Veldhoven. Er is aangegeven dat ook rekening gehouden moet worden met demografische en maatschappelijke ontwikkelingen.

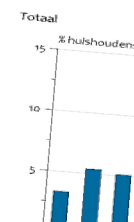
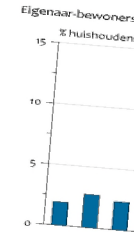
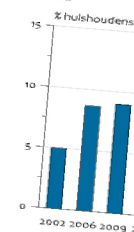
De projectgroep gaat aan het werk met wat vanavond is ingebracht. De ontwikkelingen worden vertaald naar de Veldhovense situatie, de onderwerpen per thema worden hier naast gelegd en vervolgens wordt gekeken naar het belang voor de gemeente. Dit alles komt samen in een denkrichting voor de Woonvisie 2016 e.v..

Op de volgende participatiebijeenkomst leggen we die denkrichting aan u voor en praten we daar met u over verder. De eerder aangekondigde datum van 22 maart vervalt. Er is meer tijd nodig om dit alles te verwerken. Een uitnodiging voor een nieuwe bijeenkomst krijgt u weer gemaild.



Aandeel huishoudens met betaalarisico

Huurders



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006.

PBL/Julia
www.donut.nl/17401

AANWEZIGEN

- Wethouder Van de Looij, gemeente Veldhoven
- Bas Oomen, Van Santvoort BV
- Bart van Esch, Severinus
- Freek Steijlen, Janssen Steijlen Lommers Makelaars
- Maarten Prinsen, VVD
- Ab Hofman, VSA
- Fred de Ruijter, Wijkplatform Ons Zonderwijk
- Piet van de made, De Dommel Veldhoven BV
- Ria Appelo, Woonstichting 'thuis
- Leo Loijen, Wijkplatform Zeelst
- Harry Schoeber, Severinus
- Jef van Loon, Land's Heeren
- Ruud van Splunder, Woonstichting 'thuis
- Ine Schattefor, Woonbedrijf
- Ad Vermeulen, Wijkplatform Ons Zonderwijk
- Henk Dubbelman, Wijkplatform 't Look
- Marianne van Vlimmeren, Drukke Dames
- Yvonne van de Ven, Wijkplatform Heikant/De Kelen
- Aad Bakvis, Wijkplatform De Polders
- Robert Tops, Cordaad
- Johan Camps, SPGV
- Meijndert van Alphen, Wijkplatform Zeelst
- Rob Slegers, Zorgcentrum de Kempen
- Janine van Linden, Wijkplatform De Polders
- Jos van Haren, Seniorenraad
- Natascha Matheeuwsen, Huurdersplatform 'thuis
- Sylvia van der Dennen, Huurdersplatform 'thuis
- Henri Kox, Henri Kox Makelaardij
- Wim de Jonge, seniorenraad
- Marten van der Woude, PVGE/Seniorenraad
- Angelique Vervoort, Cordaad
- Charlie Engelen, VSA
- Johan Couwenberg, Wijkplatform Ons Zonderwijk
- Diana Kramer, gemeente Veldhoven
- Anita van Hezik, gemeente Veldhoven
- Jack de Graaf, gemeente Veldhoven
- Jan-Hein Biemans, gemeente Veldhoven
- Githa Buytels, gemeente Veldhoven
- Annelies Manders, gemeente Veldhoven
- Leoniek van der Hoorn, gemeente Veldhoven



Informatienota raad

Aangepast stappenplan participatieproces woonvisie 2016 e.v.

Voor vragen

Email: Anita.vanHezik@veldhoven.nl
Datum B en W: 15 maart 2016
MyCorsa: 16bs00173

Kennisnemen van

Het aangepaste tijdsplan in het stappenplan participatieproces woonvisie 2016 e.v.

Inleiding

In een eerdere versie van het stappenplan was een tijdsplan opgenomen dat niet realistisch was. Dit tijdsplan is nu aangepast.

Kernboodschap

Het tijdsplan dat nodig is bij de ontwikkeling van de woonvisie is aangepast.

Vervolg

Er wordt uitvoering gegeven aan het participatieproces zoals beschreven in het stappenplan.

De eerste stap, de bijeenkomst met stakeholders op 23 februari jl., is conform de planning al gezet. In april zijn raadsbijeenkomsten waarin uw raad zijn overwegingen mee kan geven voor de keuzes die in de concept-woonvisie worden gemaakt. Eind april of begin mei volgt een tweede participatiebijeenkomst. In de zomer ligt de conceptvisie ter inzage, waarna in september en oktober het besluitvormingstraject in de raad plaatsvindt.

Communicatie en samenspraak

Het stappenplan beschrijft de communicatie en samenspraak tijdens de ontwikkeling van de woonvisie. Dat ziet er als volgt uit.

Op 23 februari is input opgehaald van stakeholders (bewoners, het maatschappelijk middenveld en ondernemers). Dit wordt samen met demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en de uitdagingen die dat op het vlak van wonen voor Veldhoven met zich meebrengt, verwerkt in discussiedocument. Uw raad wordt aan de hand van dit discussiedocument in de gelegenheid gesteld om zijn overwegingen mee te geven tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 19 april. Voorafgaand daaraan wordt uw raad geïnformeerd tijdens de beeldvormende raadsvergadering op 12 april.

In de tweede participatiebijeenkomst worden de denkrichtingen getoetst bij de stakeholders. Alle inwoners van Veldhoven krijgen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen als de concept-woonvisie ter inzage ligt.

Bijlagen

1. stappenplan participatieproces woonvisie 2016 e.v. dd 15 maart 2016

STAPPENPLAN PARTICIPATIEPROCES WOONVISIE

AANGEPAST OP NIEUWE PLANNING

15 maart 2016 / Anita van Hezik

Inleiding

De woningwet 2015 schrijft voor dat elke gemeente woonbeleid moet hebben, op basis waarvan prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging worden gemaakt.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt de laatste jaren is de huidige woonvisie van de Gemeente Veldhoven toe aan vernieuwing. De nieuwe woonvisie wordt de komende maanden ontwikkeld. Om daarna snel tot goede prestatieafspraken te kunnen komen is het van belang dat bovengenoemde, maar ook andere, stakeholders de woonvisie dragen. Dit wordt bereikt door de woonvisie op te stellen in overleg met de stakeholders.

Vanwege de deadlines vanuit het Rijk moet de woonvisie 2016 e.v. komend najaar door de raad worden vastgesteld. Er zit dus enige tijdsdruk op het proces, vandaar een zeer compact proces.

Doel

Stakeholders betrekken bij de ontwikkeling van de visie op een manier waarop zij vertrouwen krijgen (en houden) in het feit dat een gezamenlijk belang wordt gediend. Dit doen we door:

- Ideeën ophalen uit de buitenwereld.
- Samen afspreken wat de kaders van de visie zijn, met andere woorden hoe gedetailleerd is de visie (verwachtingenmanagement)
- Bevestigen van wat we al weten en wat er al is.
- Vaststellen wat de bestaande beleidsontwikkelingen op aanpalende terreinen zijn waar we rekening mee moeten houden.

Resultaat

De woonvisie wordt gedragen door de stakeholders; zij gebruiken dit document de komende jaren dan ook als kader. De woonvisie vormt de basis waarop prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt.

Rollen, taken, en verantwoordelijkheden

Rol en inbreng van iedereen vooraf met elkaar duidelijk krijgen. Evenals de verantwoordelijkheid: de woonvisie is een product van de gemeente.

In willekeurige volgorde staat hieronder een lijst van stakeholders met hun rollen en taken die zij in het proces (kunnen) hebben. Op 28 januari 2016 is expliciet met 'thuis, Woonbedrijf en de respectievelijke huurdersvertegenwoordigers besproken hoe zij hun rol in het samenspraakproces en in het verdere proces bij het maken van de prestatieafspraken zien.

Woonbedrijf en 'thuis worden ook gevraagd om vast onderdeel uit te maken van de projectgroep, samen met enkele beleidsmedewerkers (Wonen, duurzaamheid en zorg en welzijn) van de gemeente.

Raadsleden worden als toehoorder uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten. In een apart overleg met de raad worden resultaten van die bijeenkomst besproken. Uiteindelijk zal de woonvisie ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

Partij	Rol en taken
Gemeente:	Maakt woonvisie en is verantwoordelijk voor de inhoud. Levert projectleider. Vanuit diverse beleidsvelden wordt een inhoudelijke bijdrage geleverd.
Gemeenteraad:	Raadsleden worden uitgenodigd voor de eerste participatiebijeenkomst. In een apart overleg met de raad worden resultaten van die bijeenkomst besproken.
Corporaties:	Leveren een inhoudelijke bijdrage op het brede vlak van wonen en leefbaarheid. Zij blijven het hele proces nauw betrokken (de twee grootste corporaties maken onderdeel uit van de projectgroep) en zij moeten de visie, nog meer dan andere stakeholders, dragen. Zij werken de komende jaren mee om de visie tot stand te brengen.
Ontwikkelaars/beleggers:	Leveren op onderdelen een inhoudelijke bijdrage vanwege hun kennis van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Hun belang ligt in de eerste instantie bij de korte termijn. Zij zijn financieel belanghebbende en ervaren de directe consequenties van keuzes die in de visie worden gemaakt.
Huurders/inwoners:	Leveren een inhoudelijke bijdrage. Zij spreken als ervaringsdeskundige op persoonlijke titel en niet namens 'de huurders' of 'de wijk'.
Makelaars:	Vanuit kennis van de vraagkant van de koopwoningmarkt leveren zij op onderdelen een inhoudelijke bijdrage.
Zorgpartijen:	Hebben kennis van de actuele ontwikkelingen op het gebied van het 'scheiden wonen en zorg' en wat dat betekent voor het wonen en de woonomgeving. Zij leveren op dit onderdeel hun bijdrage.
Welzijnsorganisaties:	Kennen de buurten en weten hoe mensen daar participeren en al dan niet betrokken zijn bij hun leefomgeving. Zij leveren op dit onderdeel op gezette tijden hun bijdrage.
Expat Center Eindhoven:	Geven specifiek advies op het onderdeel huisvesting voor expats.
Ondernemers/winkeliers	Leveren inhoudelijk bijdrage vanuit hun werkterrein op wat een aantrekkelijk gemeente is.
(sub)regio:	Adviserende rol en bewaken de relatie met ontwikkelingen en visies in de (sub)regio.

Externe en interne stakeholders worden gericht uitgenodigd, waarbij we maximaal twee personen per organisatie vragen aanwezig te zijn.

Wat is er al gedaan

Kick off:

In het voorjaar 2015 zijn kick offs georganiseerd; een interne, waarbij veel beleidsdisciplines aanwezig waren en een externe kick off met alleen corporaties. Tijdens de kick offs zijn thema's opgehaald die volgens betrokkenen een plekje in de woonvisie moeten krijgen. De suggesties variëren van strategisch: 'behoud dorpse kernen', tot operationeel: 'geen auto's op de stoep'.

Gezamenlijk zijn de volgende thema's benoemd waar in de woonvisie aandacht voor moet zijn:

- kwaliteit van wonen, woonomgeving en voorzieningen
- duurzaamheid
- beschikbaarheid en betaalbaarheid

- (bijzondere) doelgroepen; wonen-zorg, statushouders, vluchtelingen, expats, arbeidsmigranten, etc

Inhoud:

Er zijn al veel cijfers verzameld over demografische ontwikkelingen, prognose huishoudenssamenstelling, bezit van de corporaties in prijs en type, huidige woningvoorraad, woonbehoefteonderzoek, gegevens uit de wijkatlas, etc. Voordat het samenspraakproces start, worden deze cijfers geanalyseerd en geduid.

Eerste participatiebijeenkomst:

De eerste bijeenkomst met vertegenwoordigers van corporaties, huurdersverenigingen, wijkplatforms, makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen en welzijnsorganisaties heeft op 23 febr. jl. plaatsgevonden. Hier is in workshopvorm gezocht naar de belangrijkste onderwerpen per thema die in de visie aan de orde moeten komen.

Werkwijze

Tijdens het participatietraject werkt de projectleider woonvisie nauw samen met de samenspraakregisseur. De samenspraakregisseur is relatiegericht op het proces en de projectleider is resultaatgericht op de inhoud. In de bijeenkomsten met de stakeholders is dit de rolverdeling.

Dat betekent niet dat de projectleider geen oog heeft voor het proces. Tijdens de ontwikkeling van de woonvisie is het proces en de relatie met collega's en externe stakeholders een belangrijk gegeven.

De gemeentelijk beleidsmedewerkers van de diverse disciplines hebben tijdens de bijeenkomsten ook een inhoudelijke inbreng.

Werkvorm

De werkvorm tijdens de bijeenkomsten wordt in overleg bepaald en hangt af van het doel van de bijeenkomst, de onderwerpen die aan de orde komen, de grootte van de groep en de achtergrond van betrokkenen.

De werkvorm van de eerste bijeenkomst staat vast: dit is een droomsessie waar out off the box nagedacht wordt over hoe het wonen en leven er in Veldhoven over een aantal jaren uitziet. De 'dromen' worden daarna gegroepeerd in thema's die bij de kick off zijn opgehaald.

De werkvorm voor de andere bijeenkomst wordt te zijner tijd in overleg met de samenspraakregisseurs bepaald

Planning

- Januari/februari is de periode waarin cijfermateriaal en andere relevante gegevens zijn verzameld, geanalyseerd en geordend.
- Begin februari heeft het college het stappenplan participatie vastgesteld, met een informatienota naar de raad.
- Daarna zijn tussen februari en mei de participatiebijeenkomsten en de bijeenkomsten met raad, zie overzicht hieronder:

<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.
12 april	Beeldvormende raad; kennisoverdracht en daarna inzoomen op Veldhovense situatie.	Gemeenteraad

<i>19 april</i>	Oordeelvormende raad; in een document worden de denkrichting en onderbouwing geschetst. Aan de hand van vragen wordt raad om een oordeel gevraagd over de richting die woonvisie uitgaat	Gemeenteraad
<i>Eind april</i>	Participatiebijeenkomst; terugkoppeling met check of stakeholders zich kunnen vinden in de uitwerking	Alle interne en externe stakeholders. Raadsleden als toehoorder.

- In de maanden maart, april en mei wordt de conceptvisie geschreven en vormgegeven. Dit schrijfwerk gaat gelijk op met de input die van buiten en door de raad wordt geleverd. Gezien de tijdsdruk moeten deze trajecten parallel lopen. De projectgroep is nauw betrokken en leest mee en levert eventueel tekstvoorstellen aan.
- In mei beoordeelt het college of de concept visie ter inzage kan.
- In juli en de eerste helft van augustus zijn ligt de concept woonvisie ter inzage.
- In september en oktober vindt besluitvorming plaats.

Een gedetailleerde planning is opgenomen in bijlage 1.

Beleidskaders

- Wet- en regelgeving van rijksoverheid
- Stadsvisie Veldhoven
- Wonen met zorg voor bijzonder doelgroepen
- Regionale woonvisie
- Coalitieprogramma 2014 - 2018
- Beleidsuitgangspunten van corporaties en zorgpartijen
- Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

BIJLAGE 1

- 2 febr: stappenplan participatie in college
- 23 febr: eerste participatiebijeenkomst
- 29 mrt: richtinggevend document in college
- 31 mrt: richtinggevend document naar griffie
- 12 april: beeldvormde raad
- 19 april: oordeelvormende raad
- Net voor vakantie laatste participatiebijeenkomst
30 april - 6 mei *meivakantie*
- 14 juni: eerste concept woonvisie in college
- 23 juni: eerste concept woonvisie ter informatie in PoHo SGE
- 28 juni: tweede concept woonvisie in college
- 29 juni: aankondiging ter inzage
- tot 3 augustus: ter inzage
8 - 26 aug *bouwvak*
- 11-12 aug: verwerken zienswijzen
- 30 aug: definitief concept woonvisie in college
- 1 sept: aanleveren bij griffie
- 20 sept: oordeelvormende raad
- 22 sept: aanleveren bij griffie
- 11 okt: besluitvormende raad

Trends en beleid op de woningmarkt

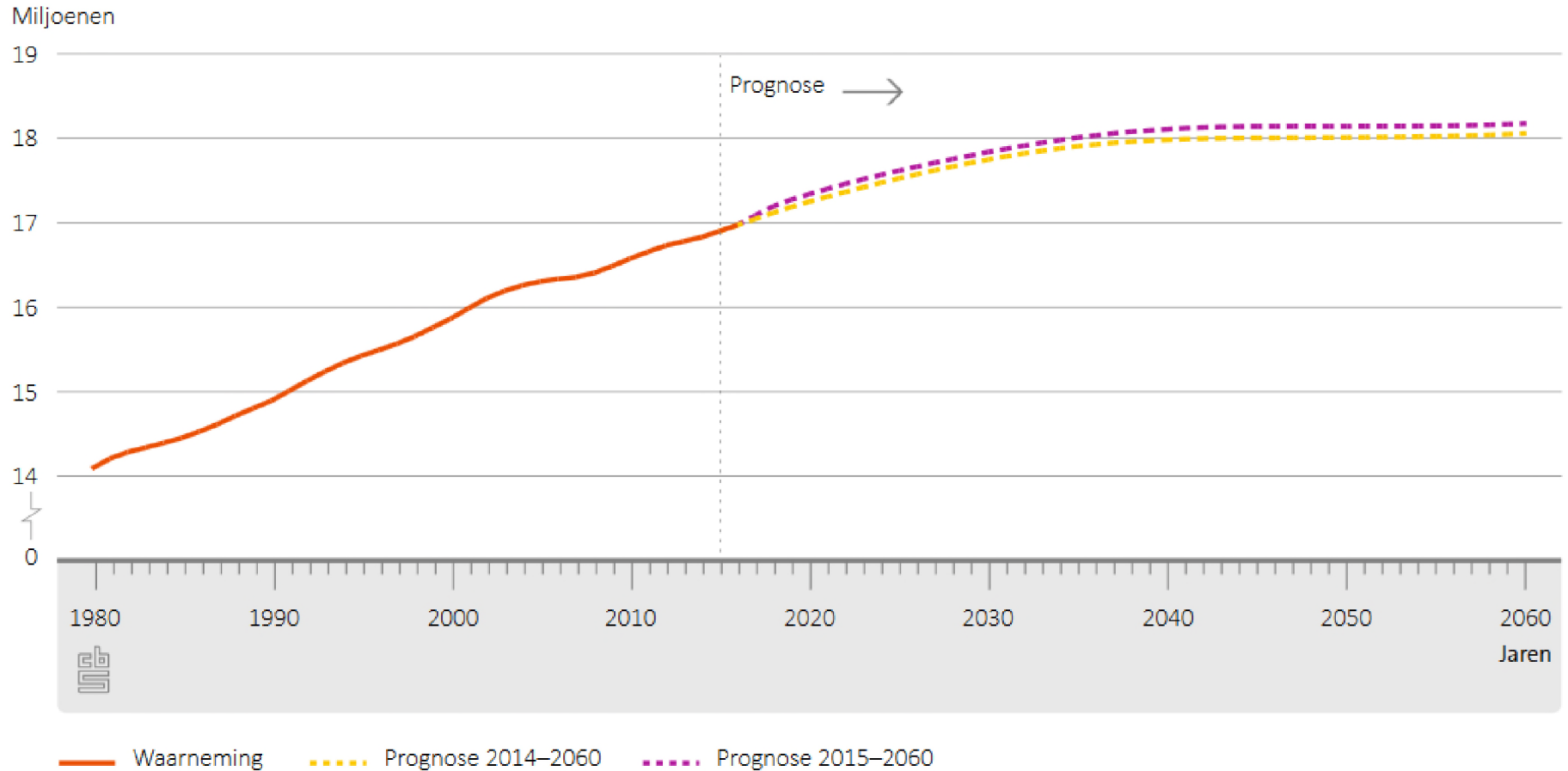
Peter Boelhouwer

12-04-2016

Inhoud

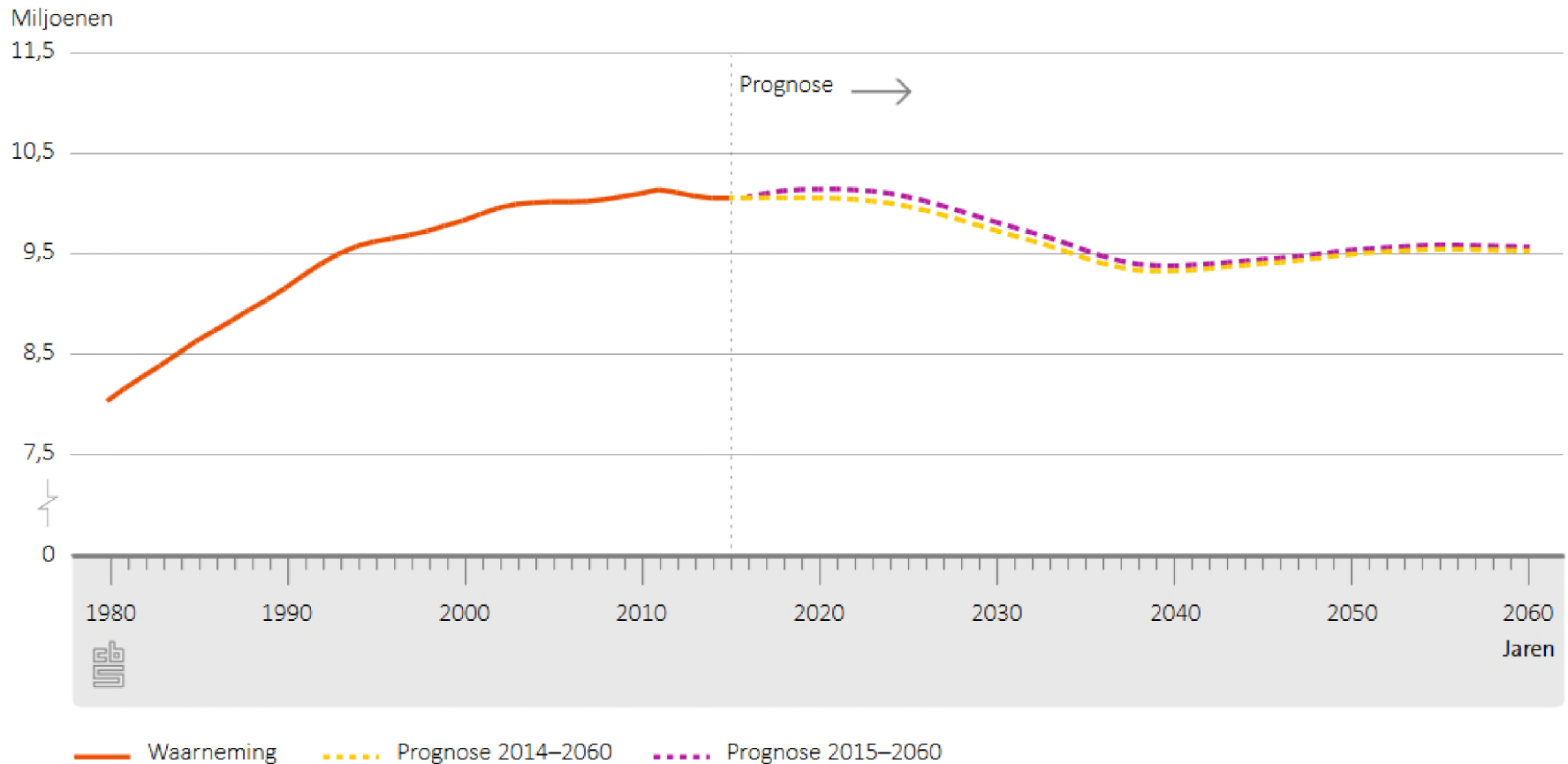
- Demografie ontwikkelingen
- Sociaal-culturele ontwikkelingen
- Ontwikkeling koopwoningmarkt: hoe groot is het herstel?
- Ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt
- Ontwikkelingen in de sociale-huursector
- Lokaal woonbeleid

Inwonertal; waarneming, prognose 2015-2060 en prognose 2014-2060



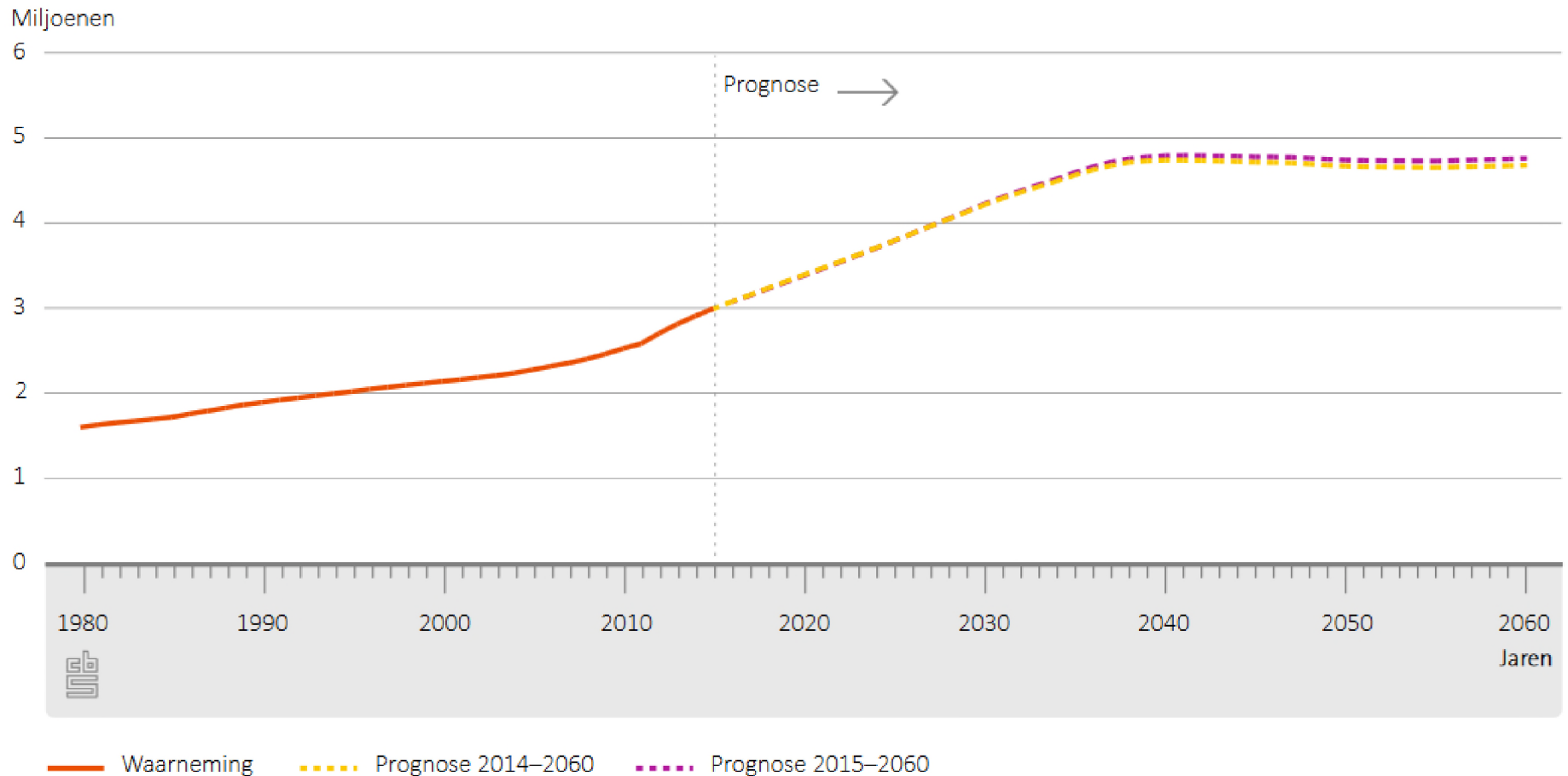
Bron: CBS

Aantal 20- tot 65-jarigen; waarneming, prognose 2012-2060 en prognose 2013-2060



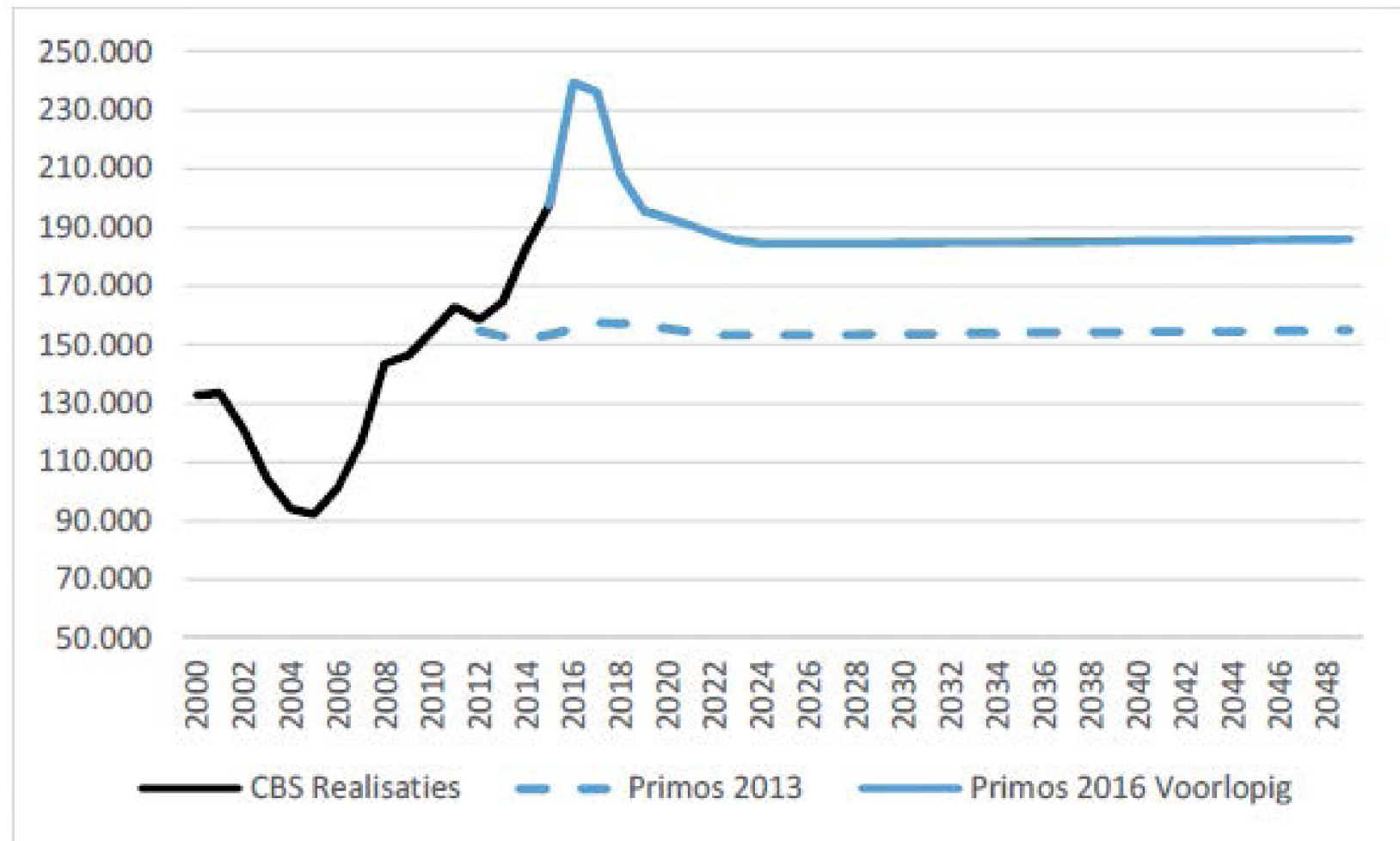
Bron: CBS

Aantal 65-plussers; waarneming, prognose 2012-2060 en prognose 2013-2060



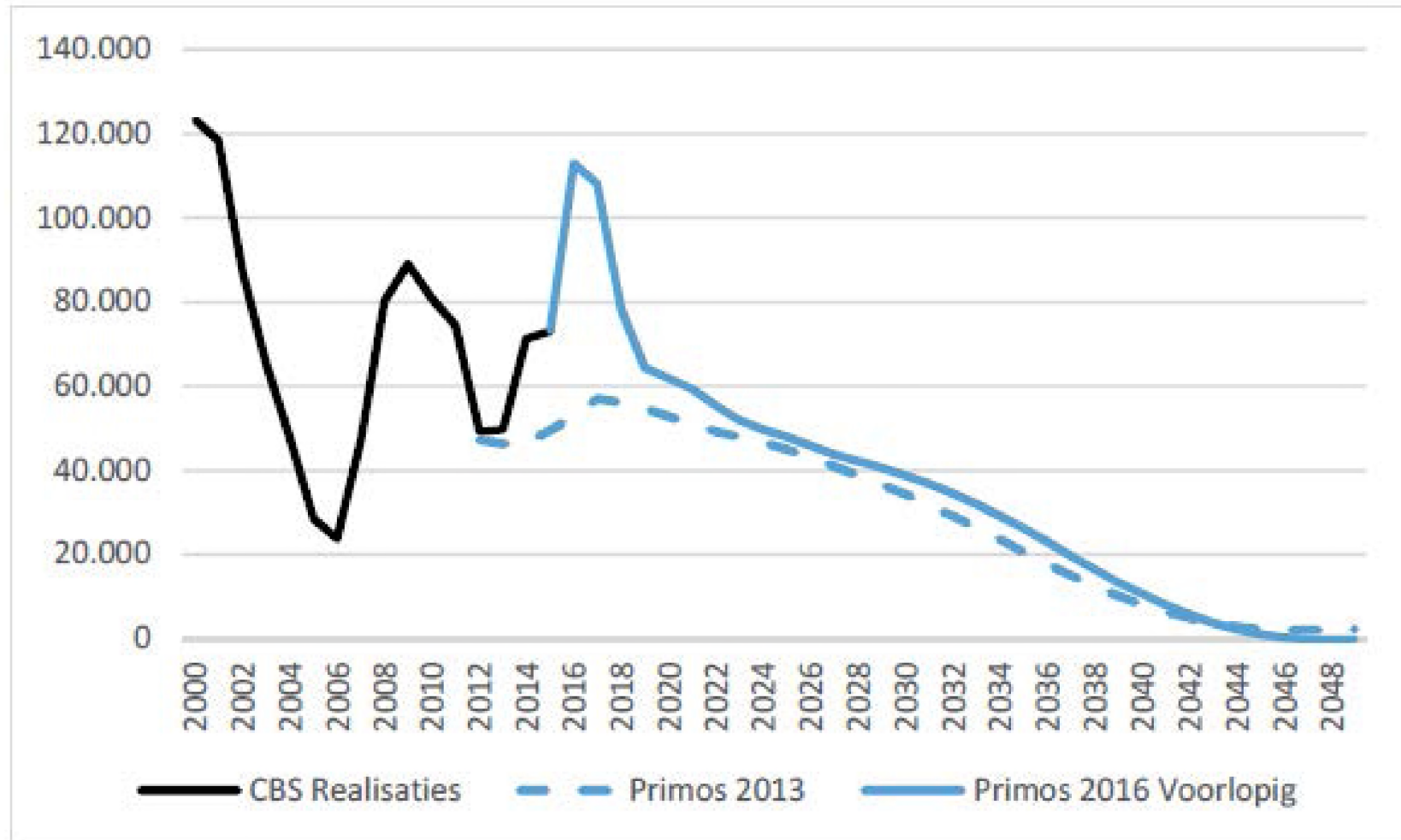
Bron: CBS

Immigratie 2000-2030



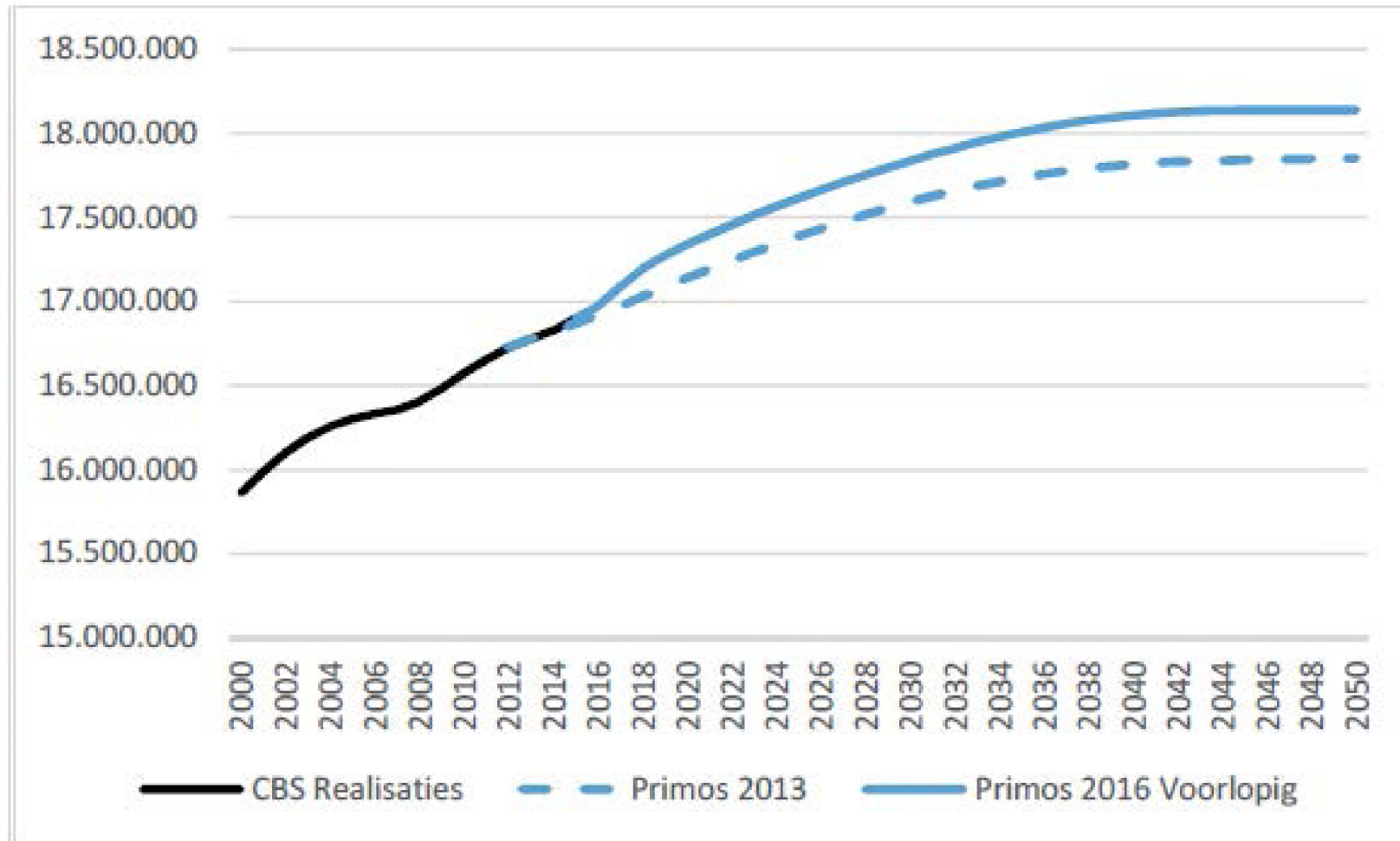
Bron: ABF Research

Groei van het aantal inwoners, 2000-2050



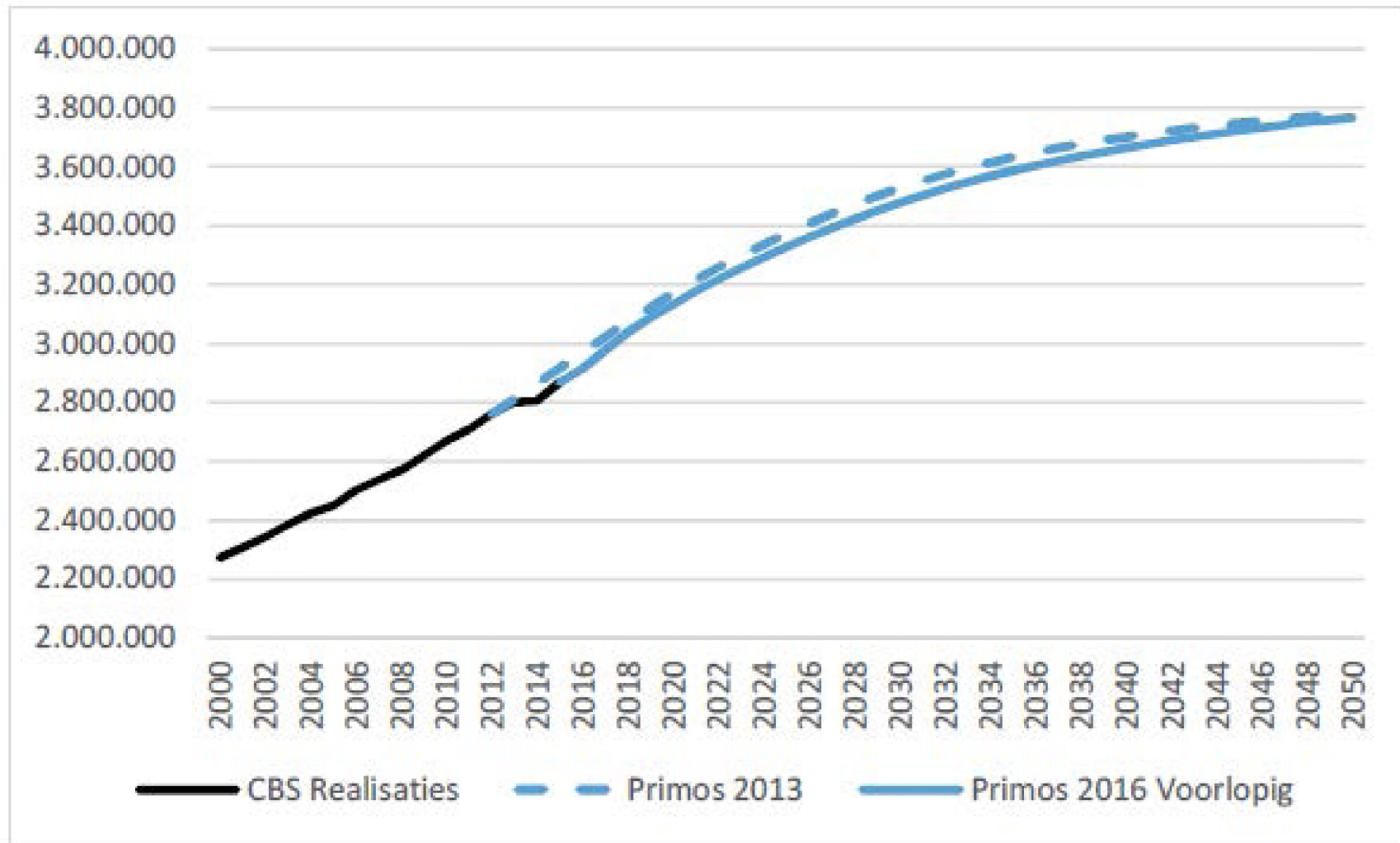
Bron: ABF Research

Totaal aantal inwoners, 2000-2050



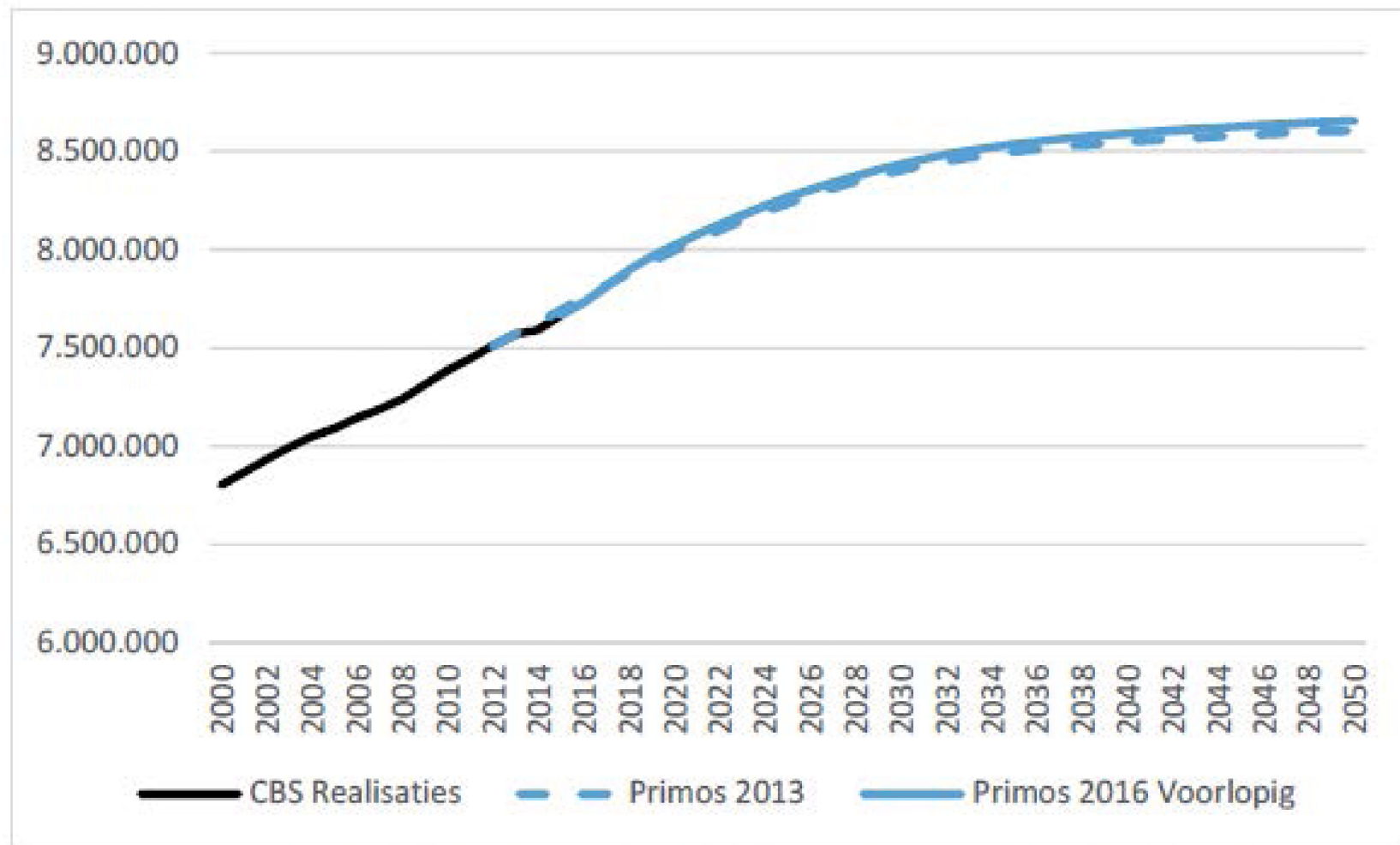
Bron: ABF Research

Aantal alleenstaanden, 2000-2030



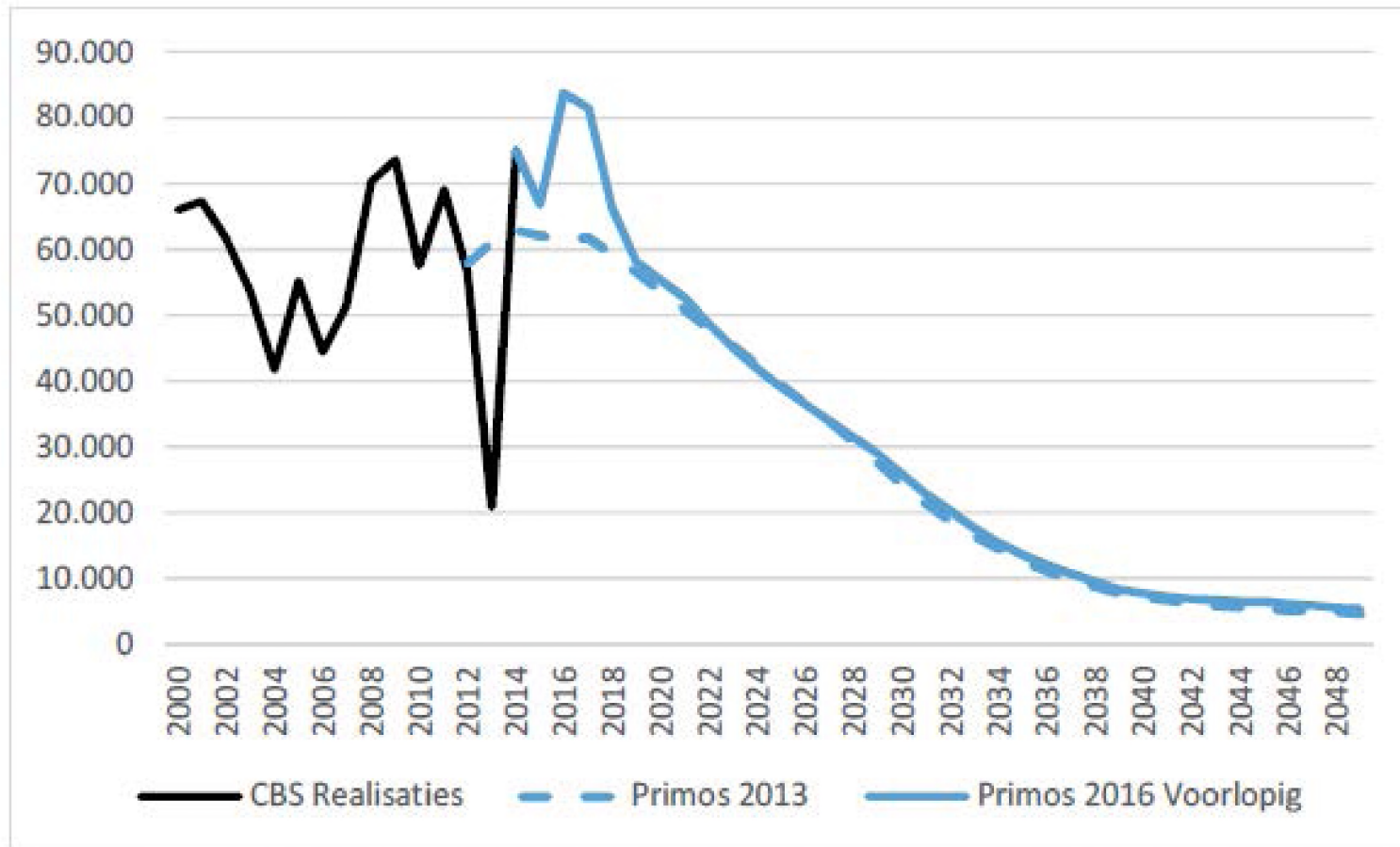
Bron: ABF Research

Totaal aantal huishoudens, 2000-2030



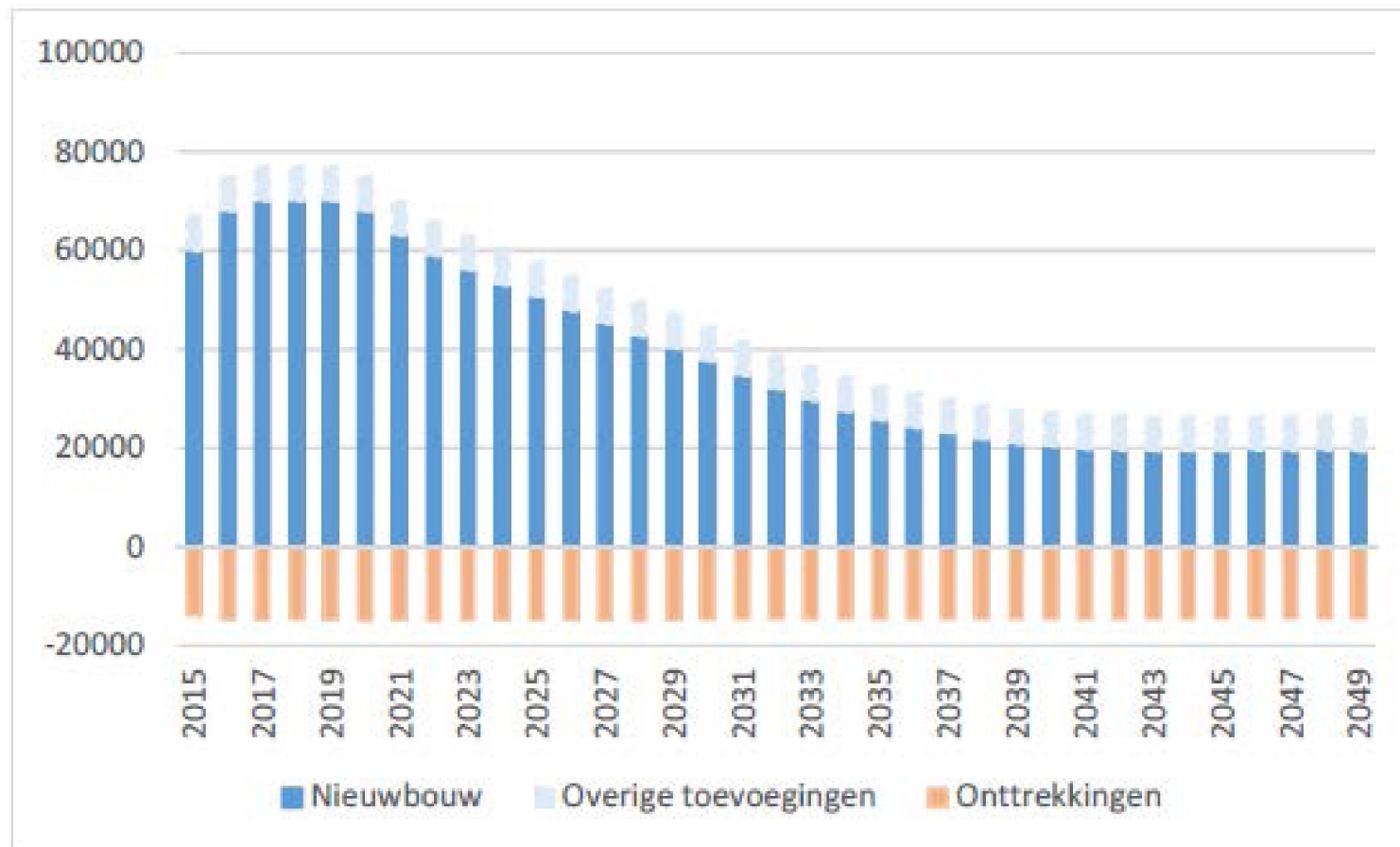
Bron: ABF Research

Jaarlijkse toename aantal huishoudens, 2000-2030



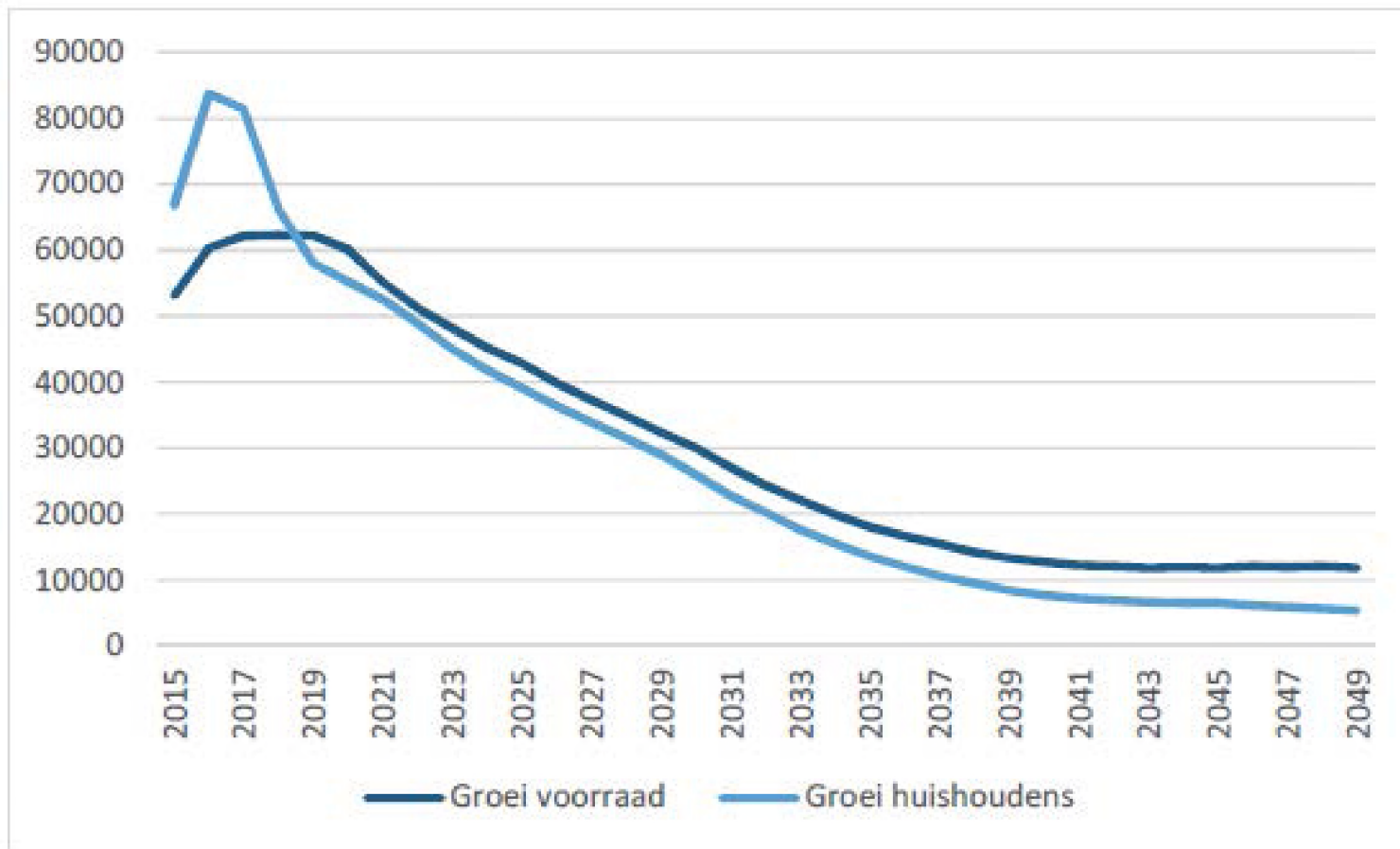
Bron: ABF Research

Veronderstelde aantal m.b.t. nieuwbouw en onttrekkingen, 2015-2049



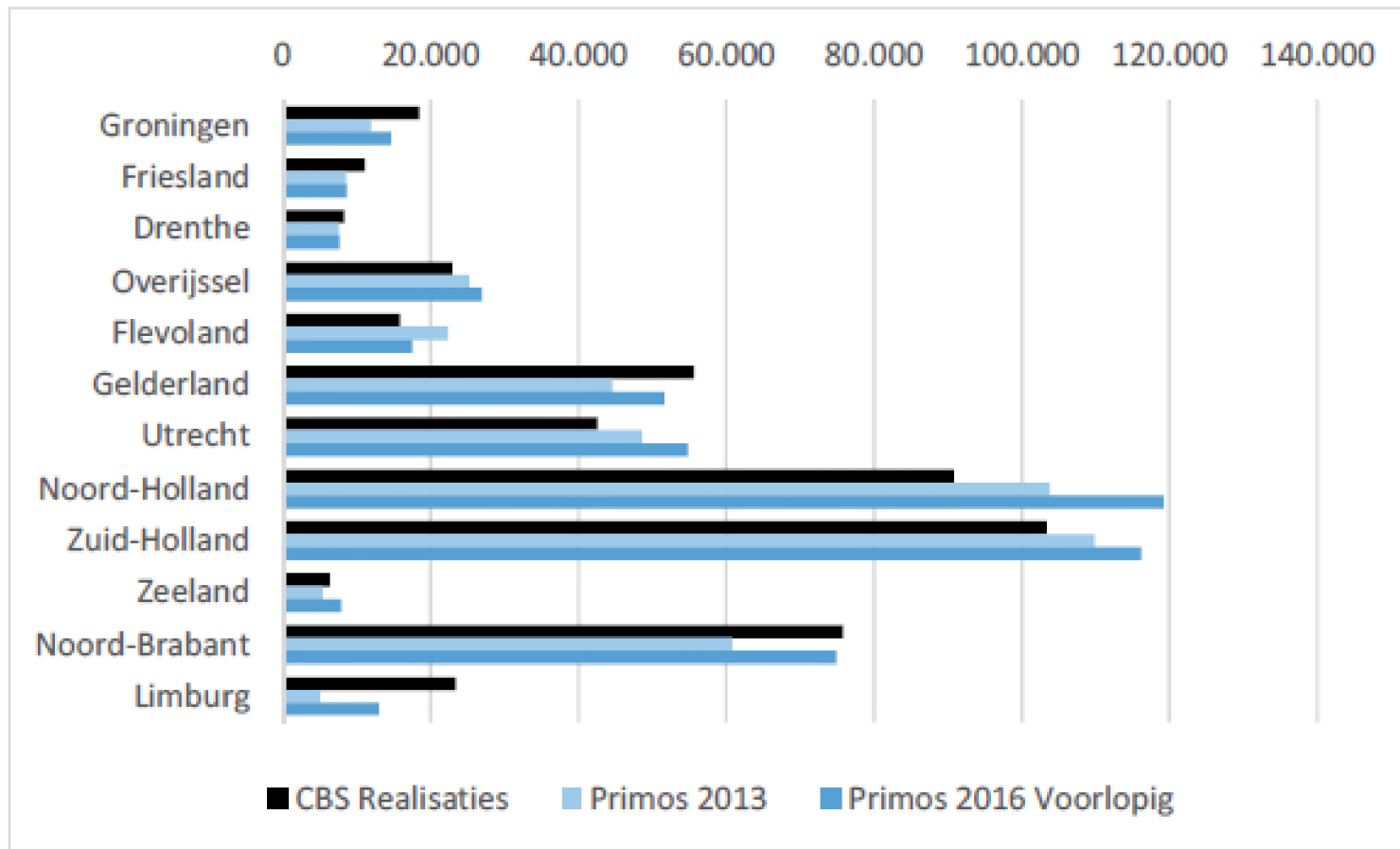
Bron: ABF Research

Groei van de voorraad versus groei van het aantal huishoudens, 2015-2049



Bron: ABF Research

Toename van het aantal huishoudens voor de jaren 2007-2015 (CBS/GBA) en 2015-2022 (Primos-prognose 2013 en 2016)



Bron: ABF Research

Sociaal-culturele trends in het wonen

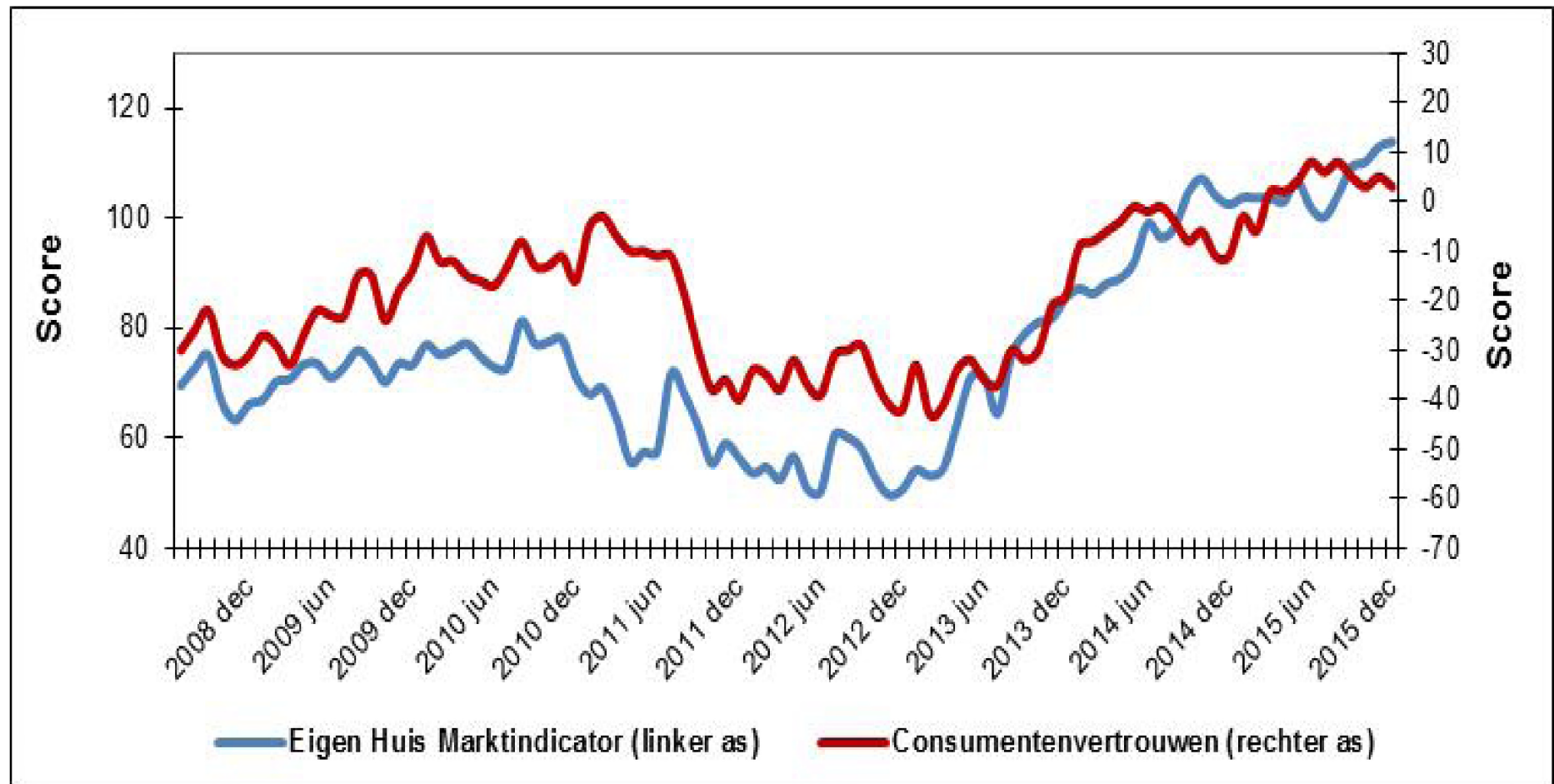
- Wonen onder gelijkgestemden
- Transnationaal wonen en meerhuizigheid
- Toenemende vraag naar comfort en gemak

Wonen onder gelijkgestemden

- Afgesloten woondomeinen, privatisering openbare ruimte
- Hoogbouwcomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen
- Etnische woon-zorgcomplexen
- Collectief particulier opdrachtgeverschap
- Wonen als thematisch spel
- Historiserend bouwen
- Duurzame wijken met energie neutrale woningen
- Woongroepen voor gescheiden vaders: parentshuis IJburg
- Concentratie van streng gelovige christenen

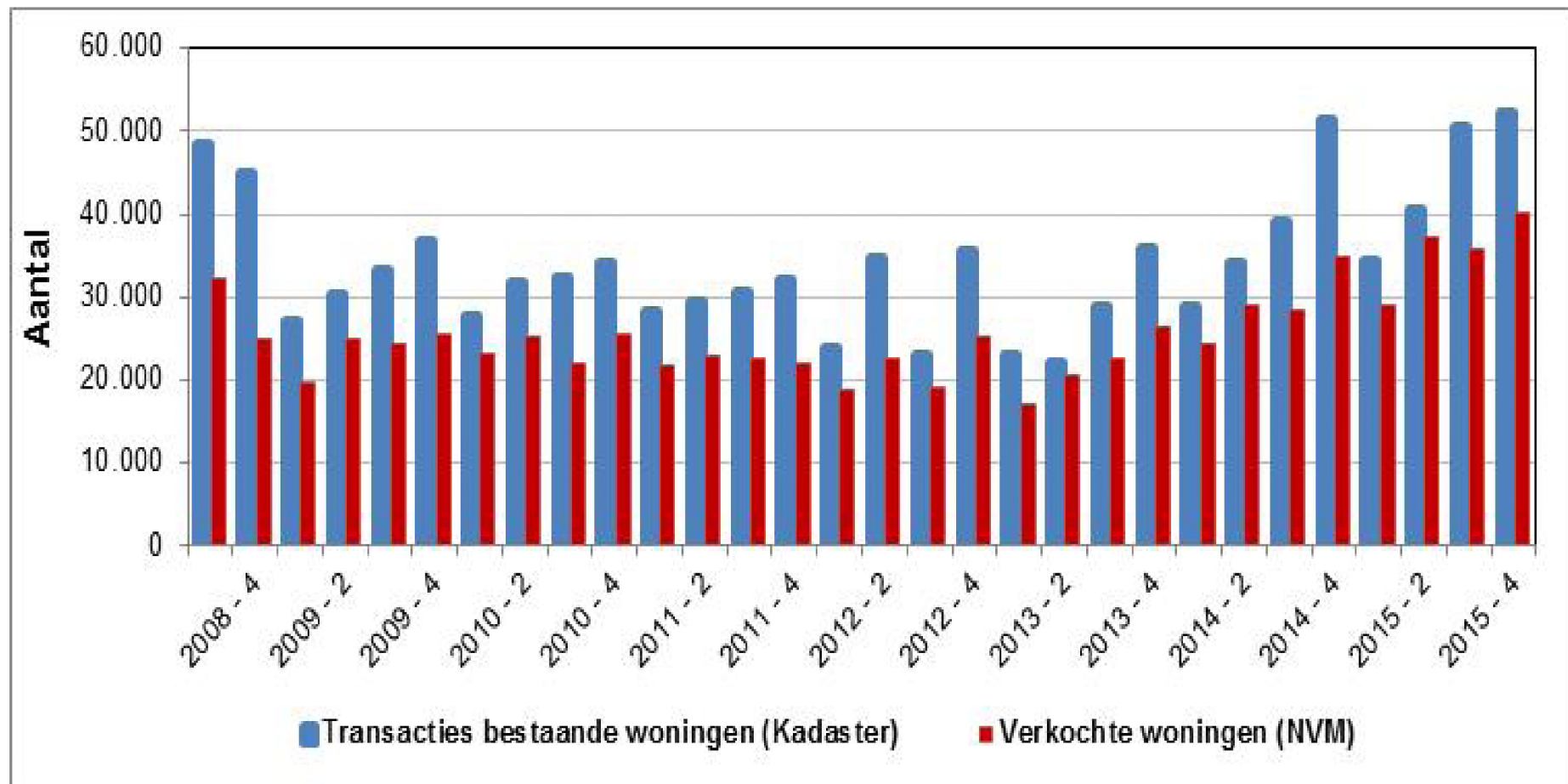
Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt: hoe groot is het herstel?

Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2015Q4



Bron: OTB/CBS

Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2015Q4



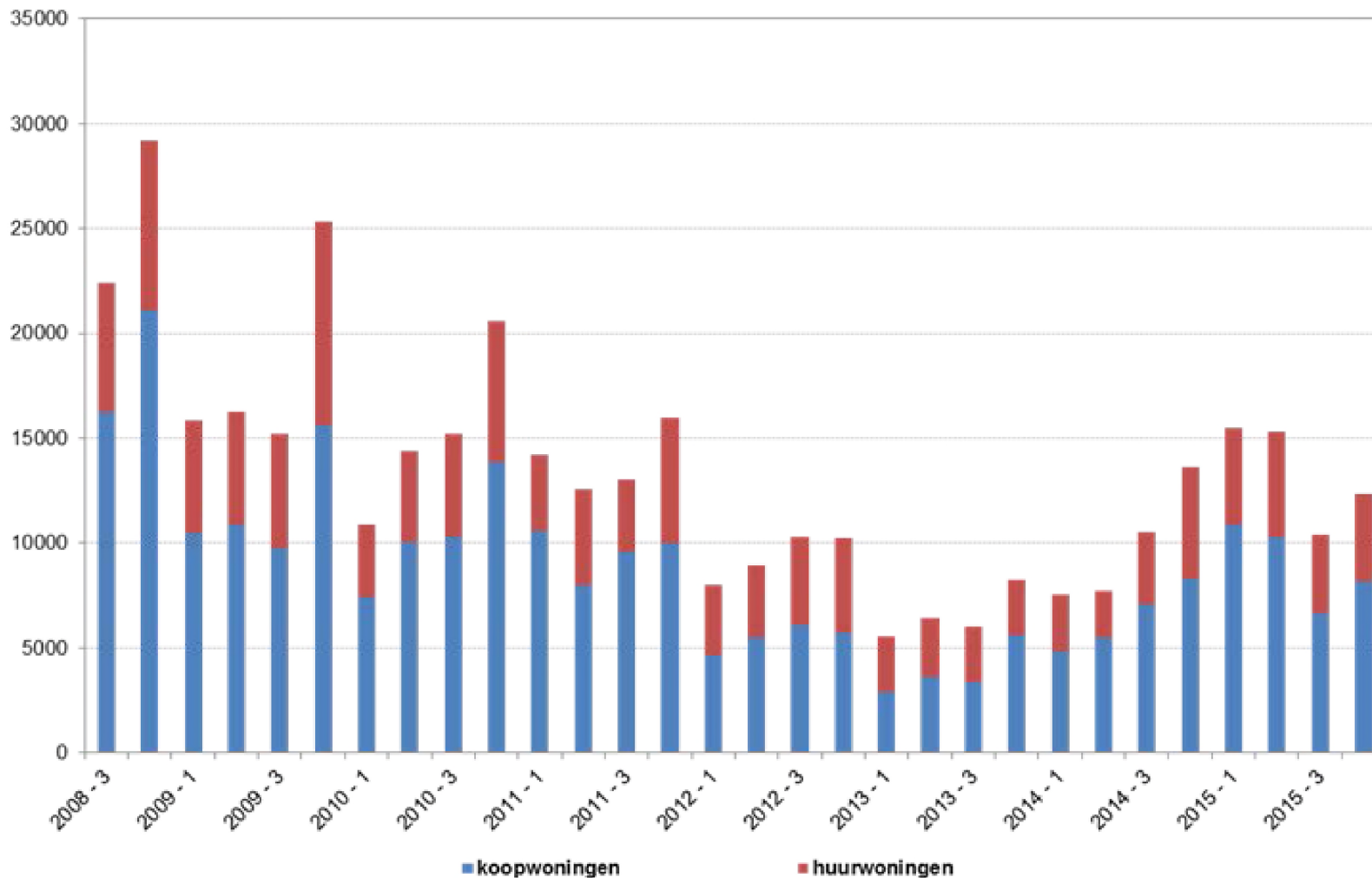
Bron: Kadaster, NVM

Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2006-2015Q4



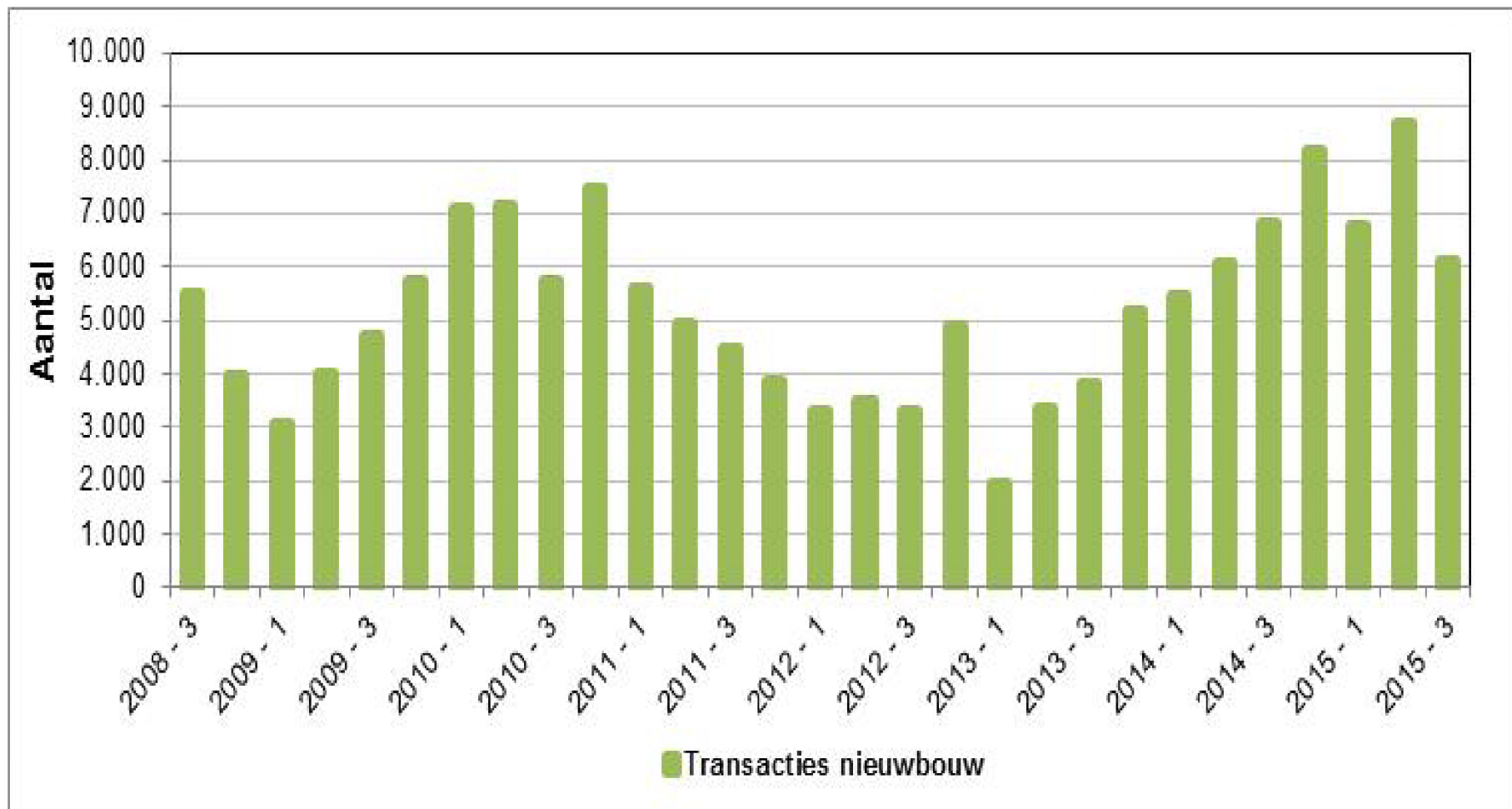
Bron: Kadaster, NVM

Verleende bouwvergunningen 2006-2015 Q4



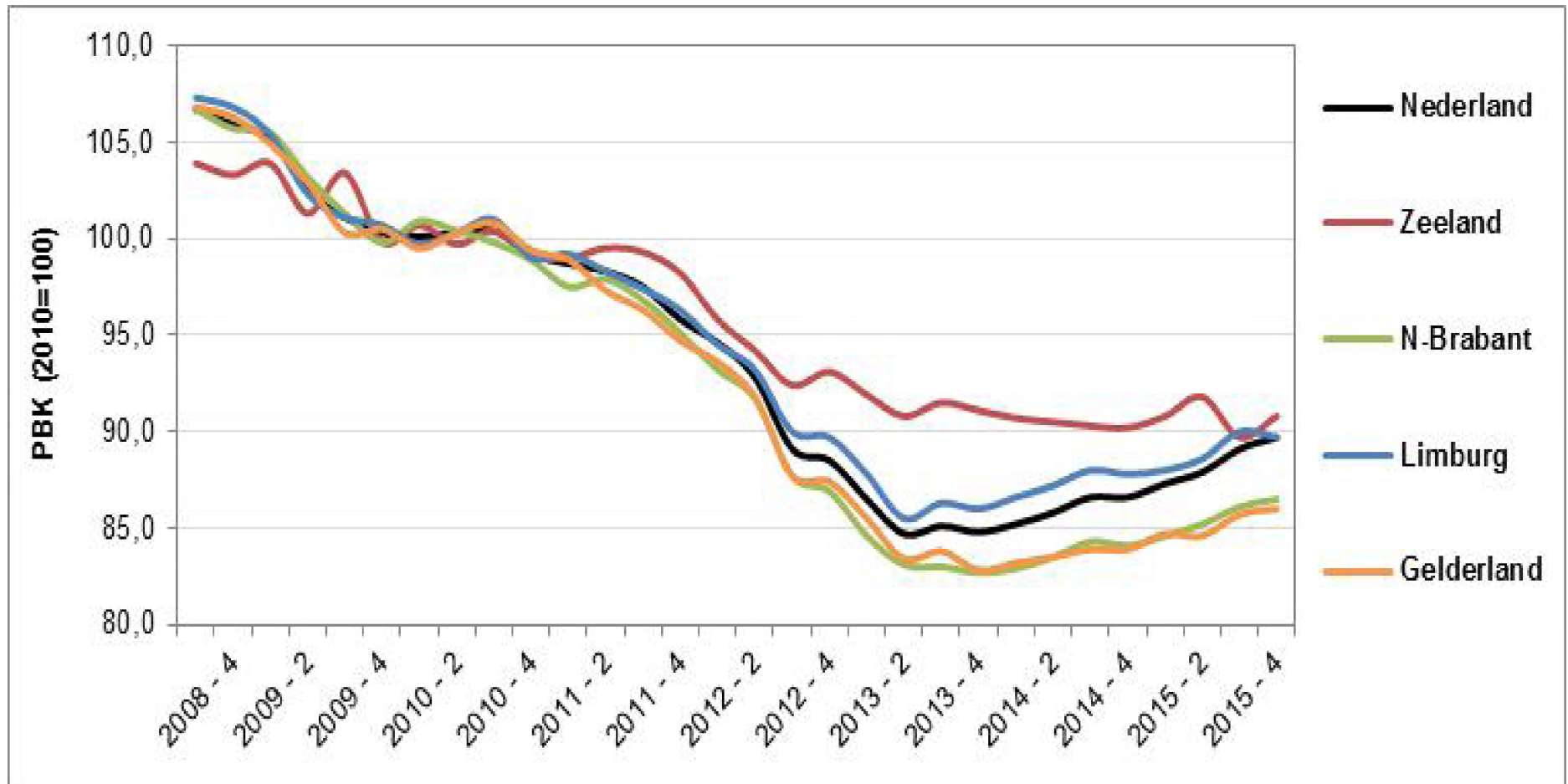
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Aantal transactie nieuwbouwoopwoningen 2008-2015 Q3



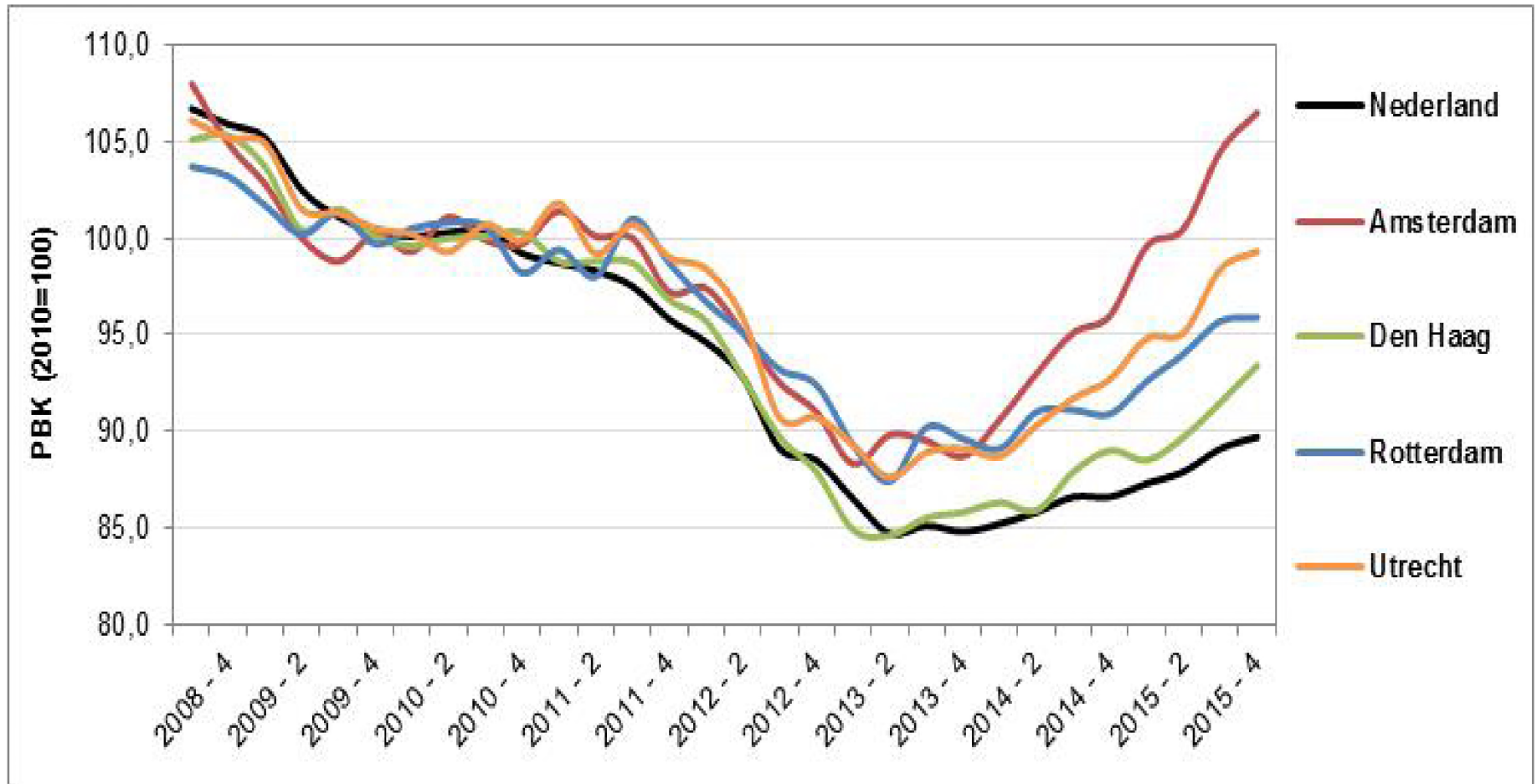
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen naar provincie 2006-2015Q4



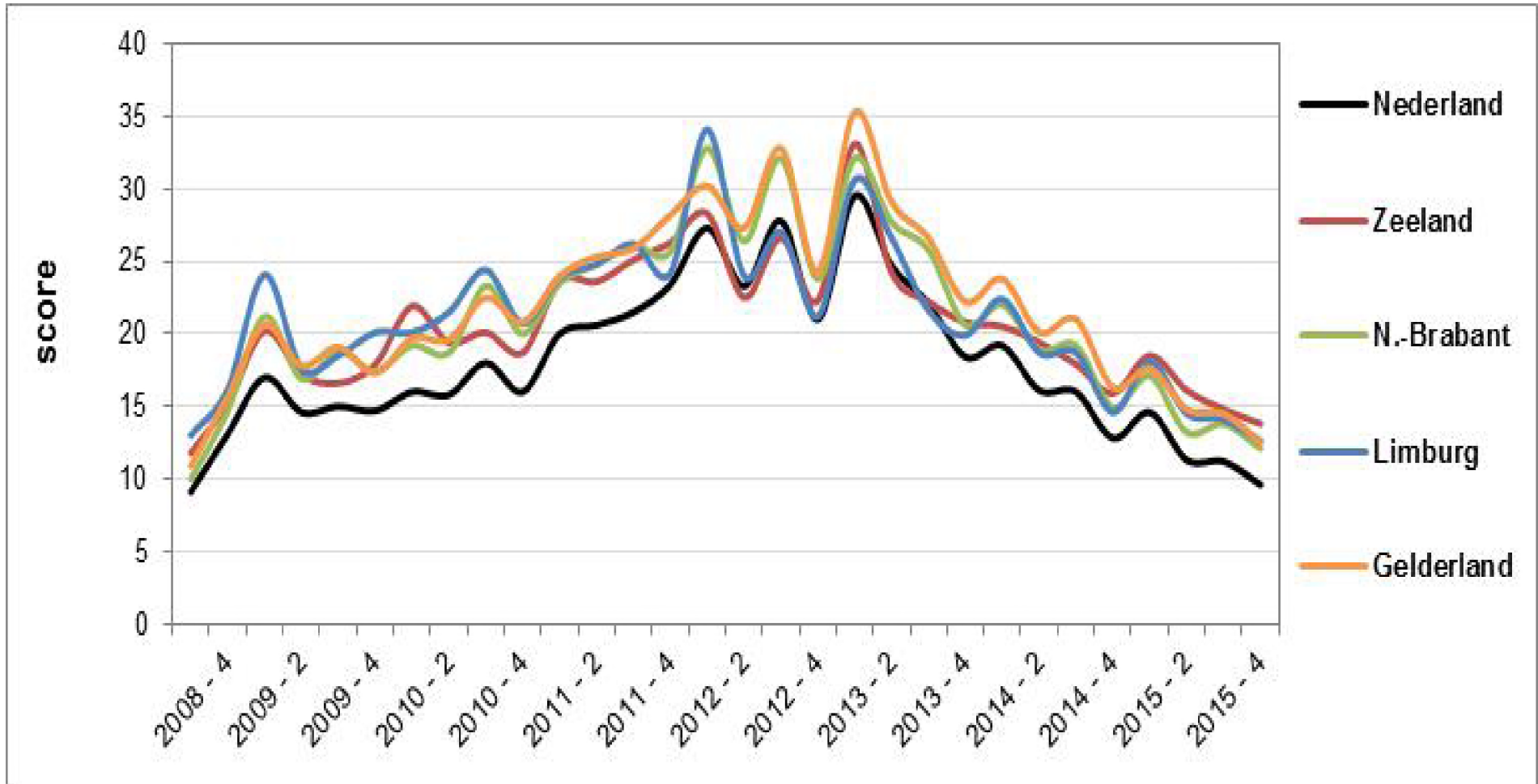
Bron: Kadaster, NVM

Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2006-2015Q4



Bron: Kadaster, NVM

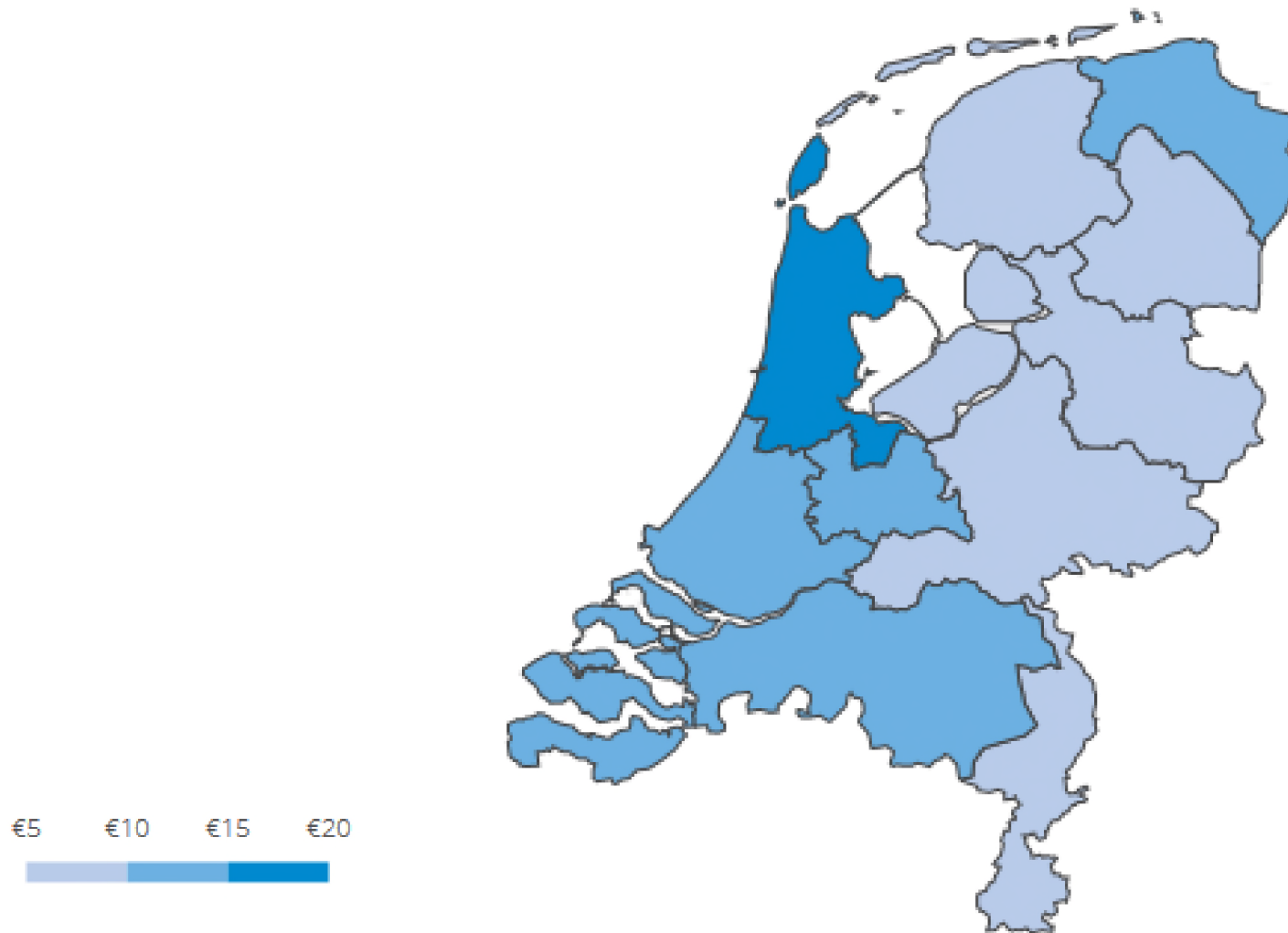
Krapte op de woningmarkt in vier provincies 2006-2015Q4



Bron: Kadaster, NVM

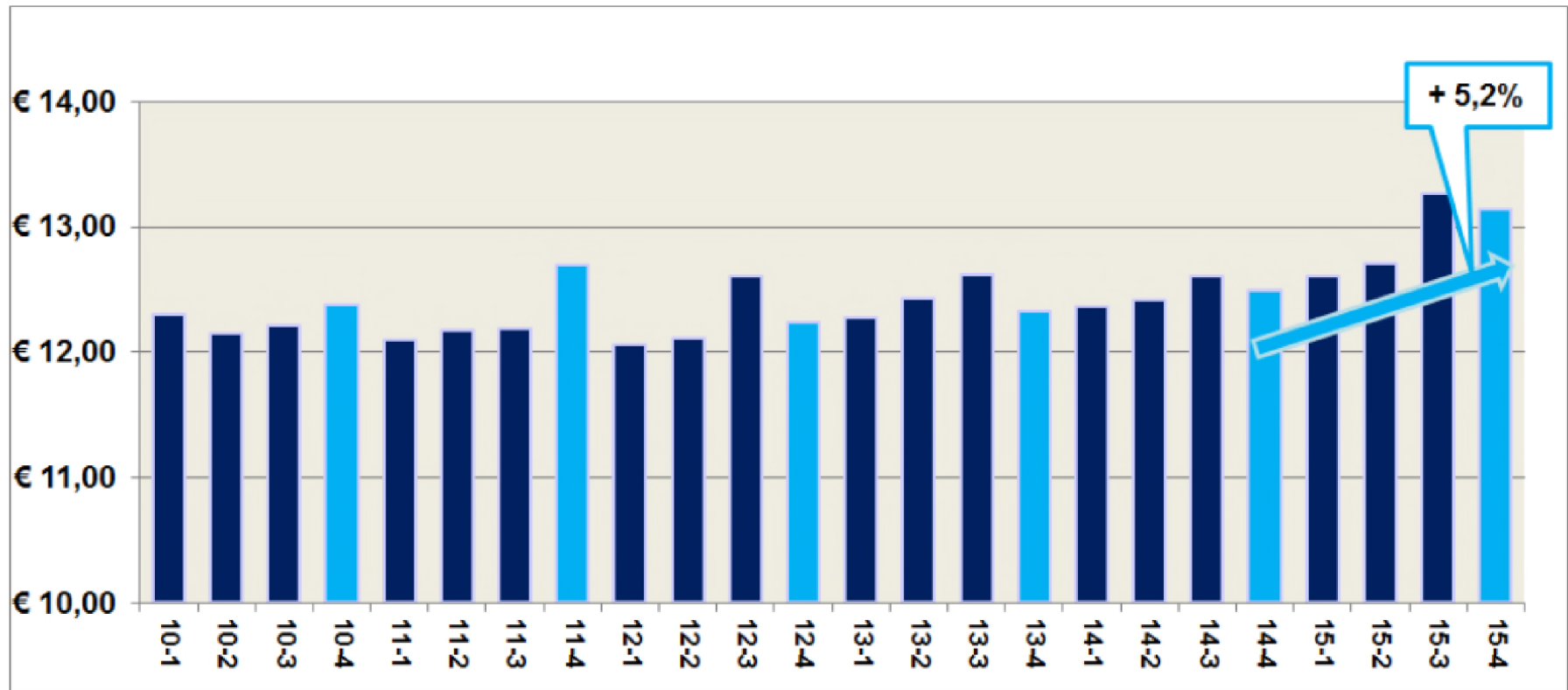
Ontwikkelingen particuliere huurmarkt

Gemiddelde huurprijs per m2



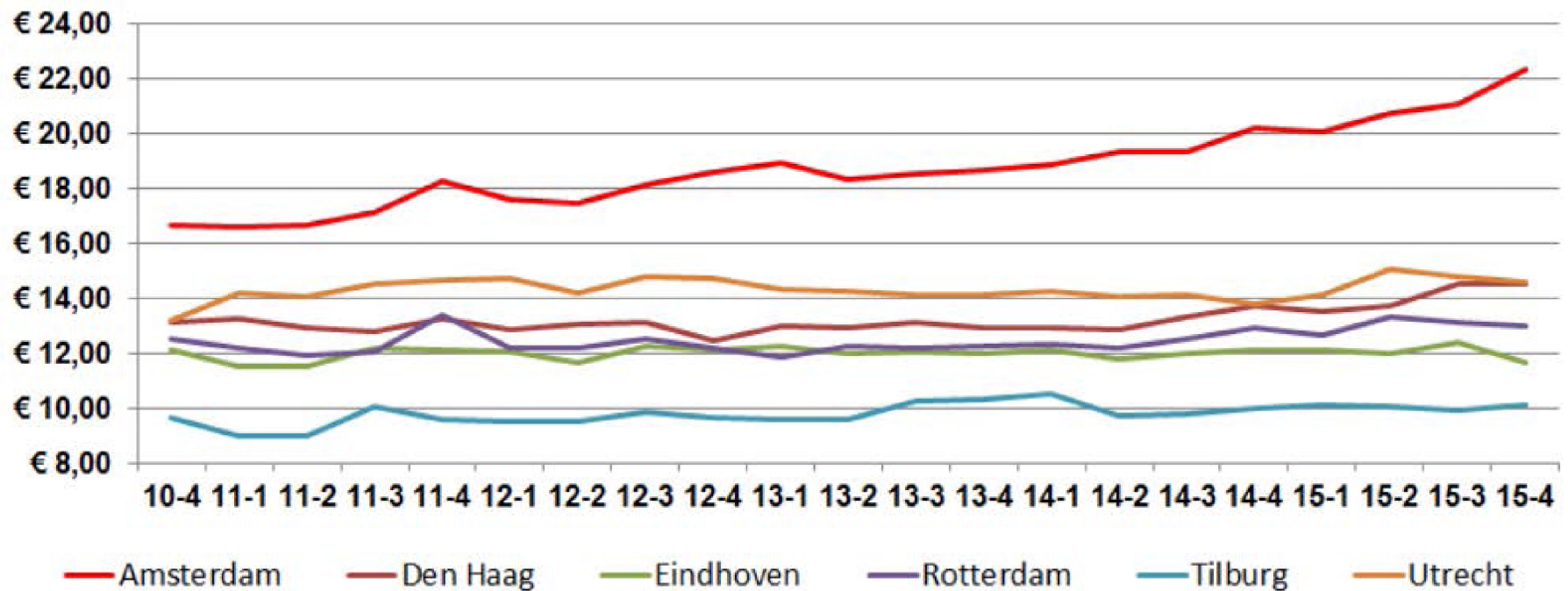
Bron: Pararius.nl

Huurprijsontwikkeling in Nederland per kwartaal (€ per m²/mnd)



Bron: Pararius.nl

Huurprijsontwikkeling per m²/mnd in zes grootste steden



Bron: Pararius.nl

Ontwikkelingen in de sociale huursector

Ontwikkelingen in de sociale huursector

- Investeringscapaciteit o.a. door verhuurdersheffing sterk teruggelopen
- Betaalbaarheidsproblemen in de sociale huursector
- Corporaties gaan terug naar hun kerntaken
- Vanwege passendheidstoets strakkere huur-inkomenstabellen bij woningtoewijzing
- Corporaties investeren nog maar in een woningmarktgebied
- Gemeentelijke woonvisie wordt leidend voor prestatie afspraken tussen corporaties en gemeenten
- Huurdersinvloed toegenomen

Verhouding Gemeente-corporatie (1)

- Gemeente moet toestemming verlenen voor niet-DAEB activiteiten van corporaties
- Corporatie voert naar redelijkheid het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit (moet dan wel woonvisie of meerjarige voorstellen)
- Gemeente voert overleg met huurdersorganisaties en bewonerscommissies
- Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties: omvang kernvoorraad, gewenste kwaliteit van de kernvoorraad, beschikbaarheid voor bepaalde (inkomens)groepen, gewenste verdeling tussen DAEB en niet-DAEB tak, verkoop van huurwoningen; huurdersorganisaties worden hierbij betrokken

Verhouding gemeente-corporatie (2)

- Geen afspraken met corporatie mogelijk wanneer er geen vastgelegd volkshuisvestingsbeleid ligt
- Rijksbeleidskader volkshuisvesting kan neerslaan in woonvisie gemeente: Staat van de volkshuisvesting
- 1 juli verstrekt de corporatie aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (rekening houden met gemeentelijk begrotingsproces en met begroting corporatie) (bod aan de gemeente, na overleg met huurders)
- 1 januari levert corporatie haar overzicht van de voorgenomen meerjarige werkzaamheden aan minister en gemeente
- Gemeente kan in beroep bij de geschillenbeslechtingprocedure bij de minister (kan ook via mediation of arbitrage)
- Gemeente kan (financiële) gegevens opvragen bij de corporatie
- Corporatie stelt volkshuisvestingsverslag op en gemeente geeft zienswijze hierop

Lokaal woonbeleid (1)

- Ontwikkel heldere woonvisie
- Organiseer regionale afstemming
- Biedt ruimte aan de particuliere huursector
- Richt je op een goede betaalbare kwaliteit
- Kies voor traditionele woonproducten waar de markt om vraagt: dus niet voor beton en staal
- Besteed aandacht aan de plek en de inrichting van de openbare ruimte
- Denk aan het belang van de menselijke maat: kleinschaligheid en buurtgevoel hooggewaardeerd in met name stedelijke woonmilieus
- Meng

Lokaal woonbeleid (2)

- Streef naar authenticiteit
- Houdt op met ballast: verzwaar bouwen niet onnodig
- Raak schieten helpt: ontwikkelen met een specifieke doelgroep voor ogen; kies voor leefstijlen
- Houd niet alle ballen in de lucht en wees selectief met het maken van plannen
- Probeer gezamenlijk het woningbouwproces te stroomlijnen: flexibele bestemmingsplannen, toets plannen niet dubbel en heb oog voor de positie en belangen van de diverse partijen

EINDE



12-04-2016

Woonvisie 2016 e.v.

Context, ontwikkelingen, discussie

Beeldvormende raad 12 april



Doel van deze presentatie

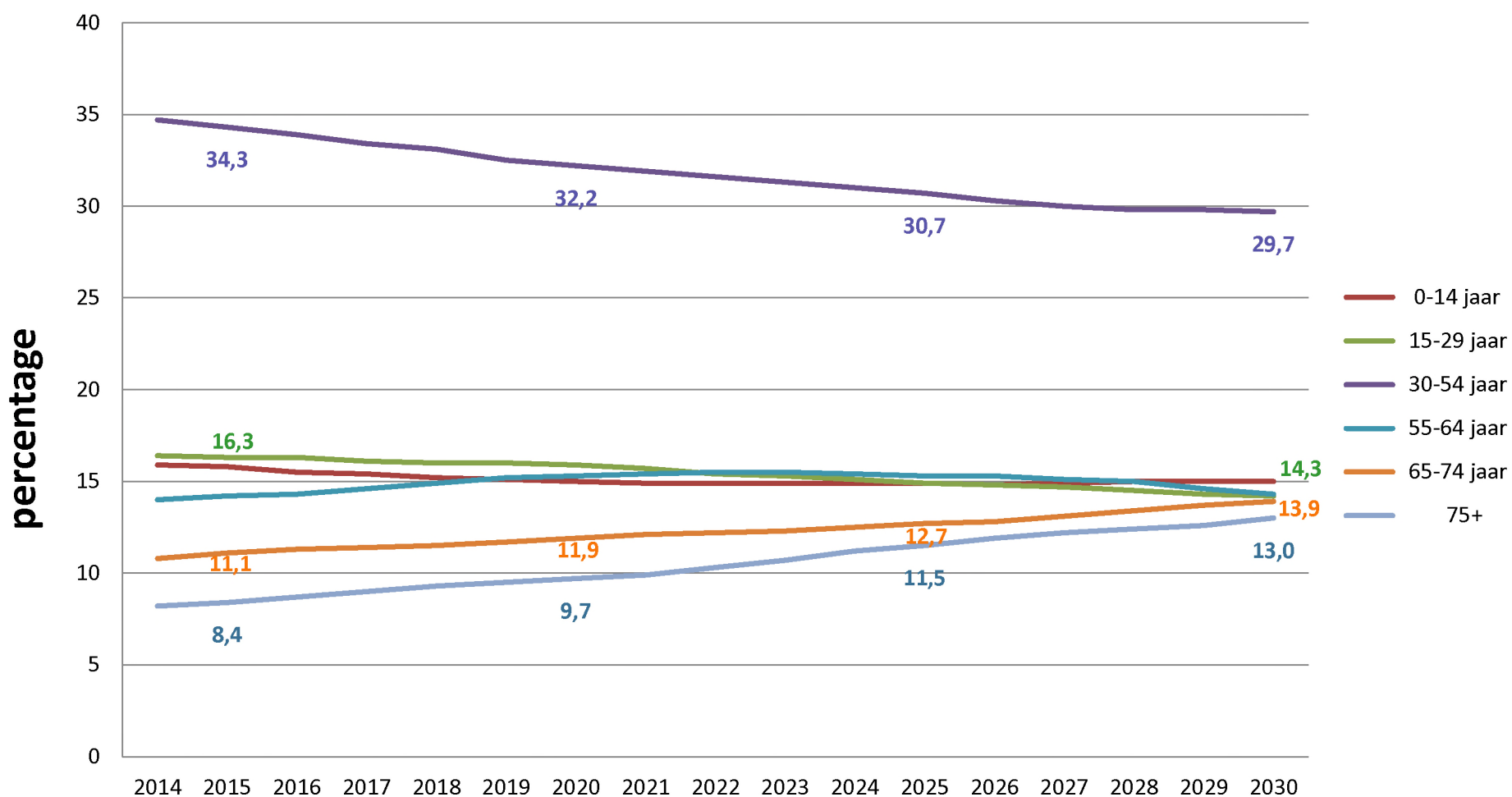
- ◆ Voorbereiding raadsvergadering 19 april
- ◆ Ontwikkelingen Veldhoven
- ◆ Terugkoppeling participatiebijeenkomst
- ◆ Uitdagingen voor woonvisie

De context

- ◆ Woningwet 2015
- ◆ Demografische ontwikkelingen
- ◆ Maatschappelijke ontwikkelingen

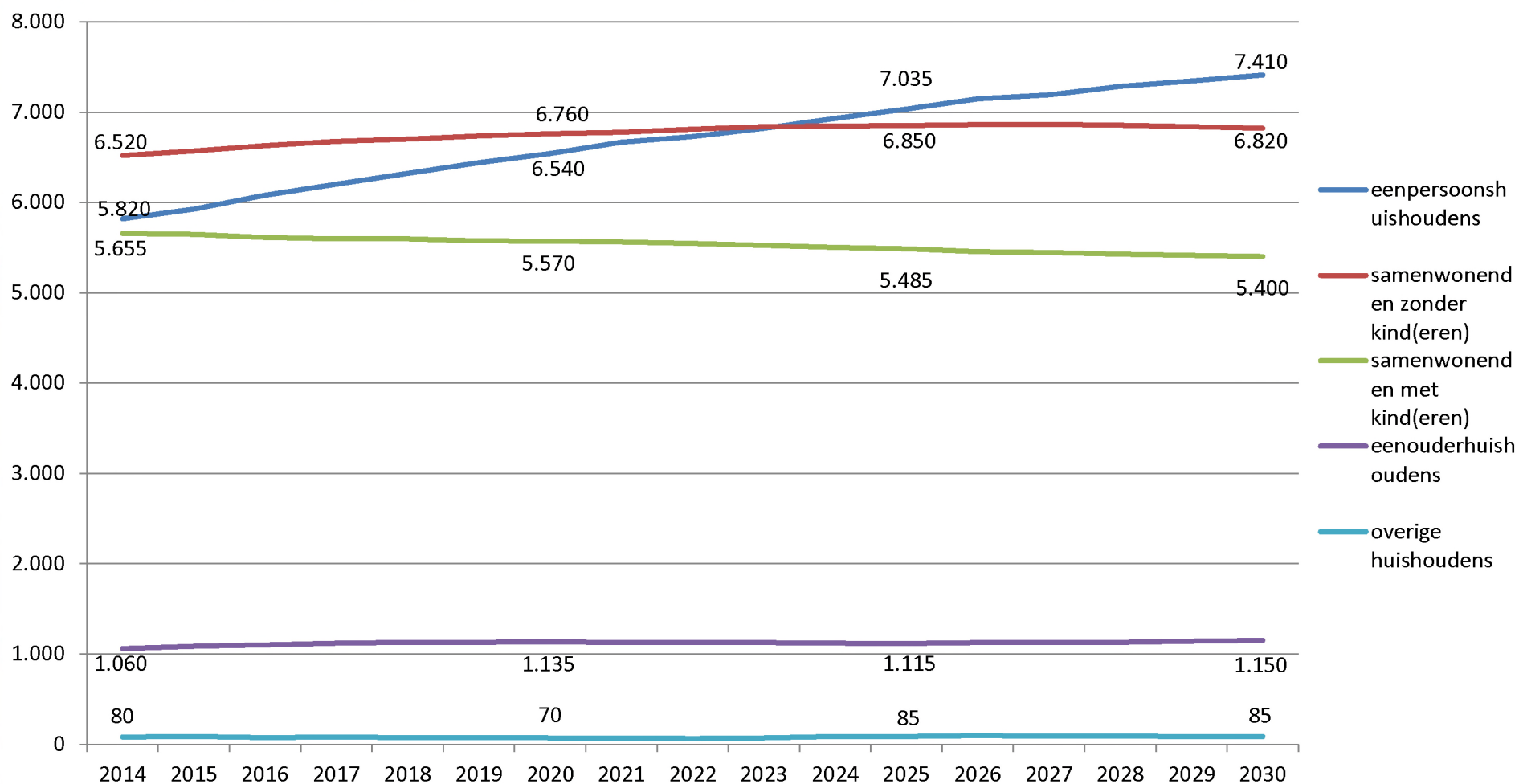
Demografische ontwikkelingen Veldhoven

Bron: Provincie Noord-Brabant



Huishoudensontwikkeling Veldhoven

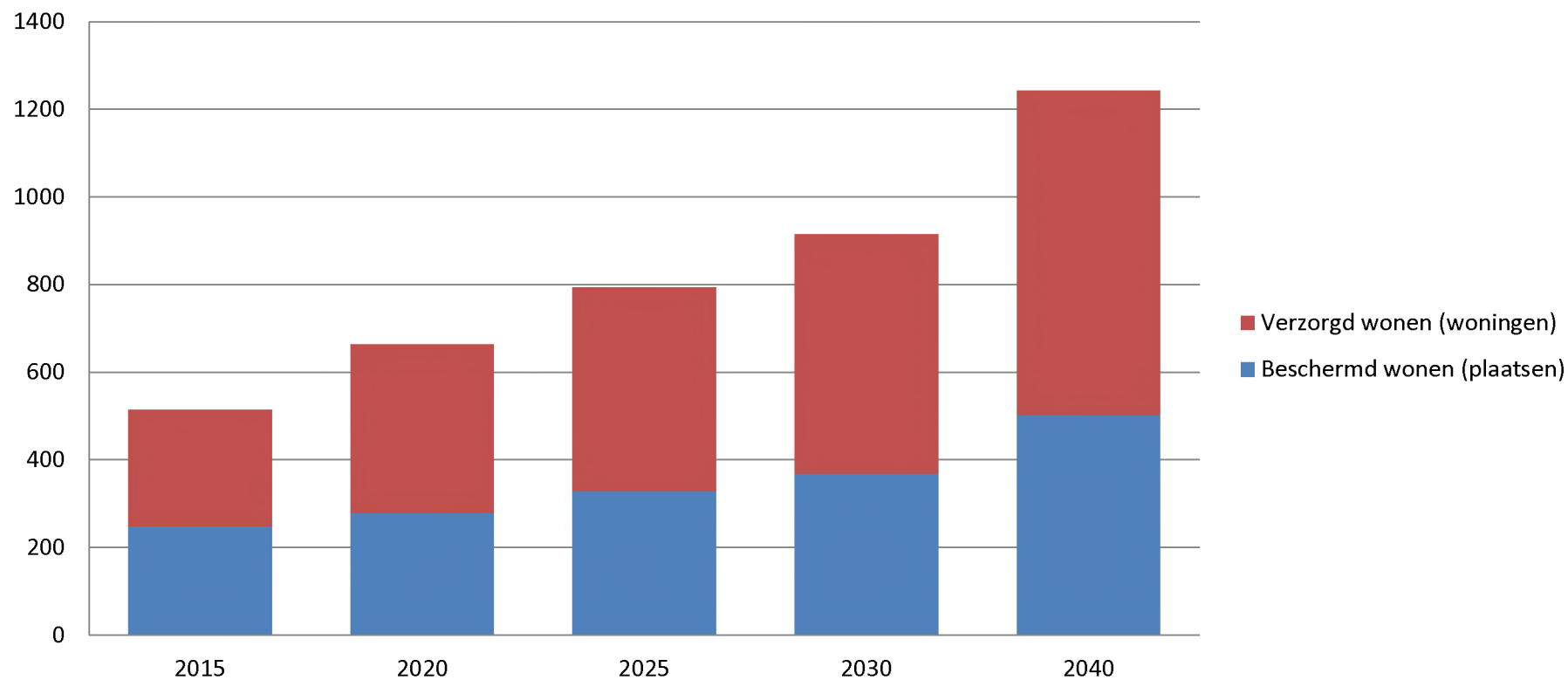
Bron: Provincie Noord-Brabant



Bijzondere woonvormen

Bron: Fortuna 2011. Prognose Wonen met Zorg. ABFresearch.

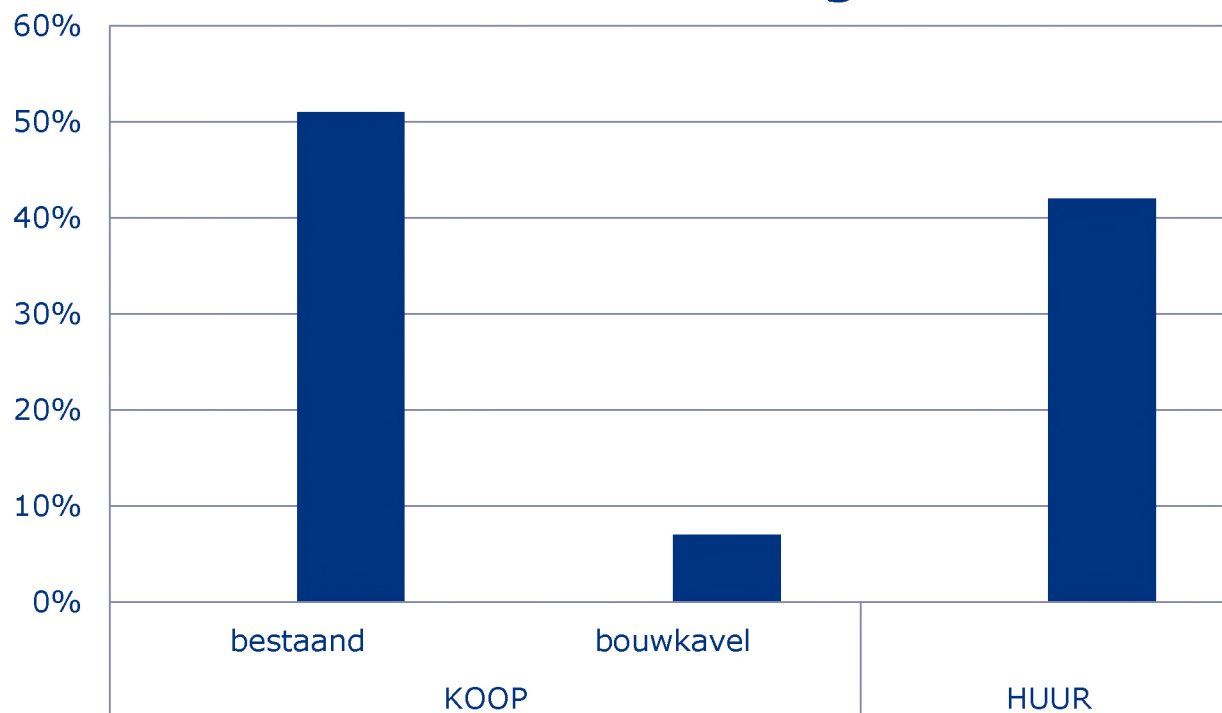
Opgave (vraag minus aanbod)



Woonwensen in Veldhoven

Bron: Woonbehoefte Veldhoven; gemeentelijke rapportage Woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant. Jan. 2014

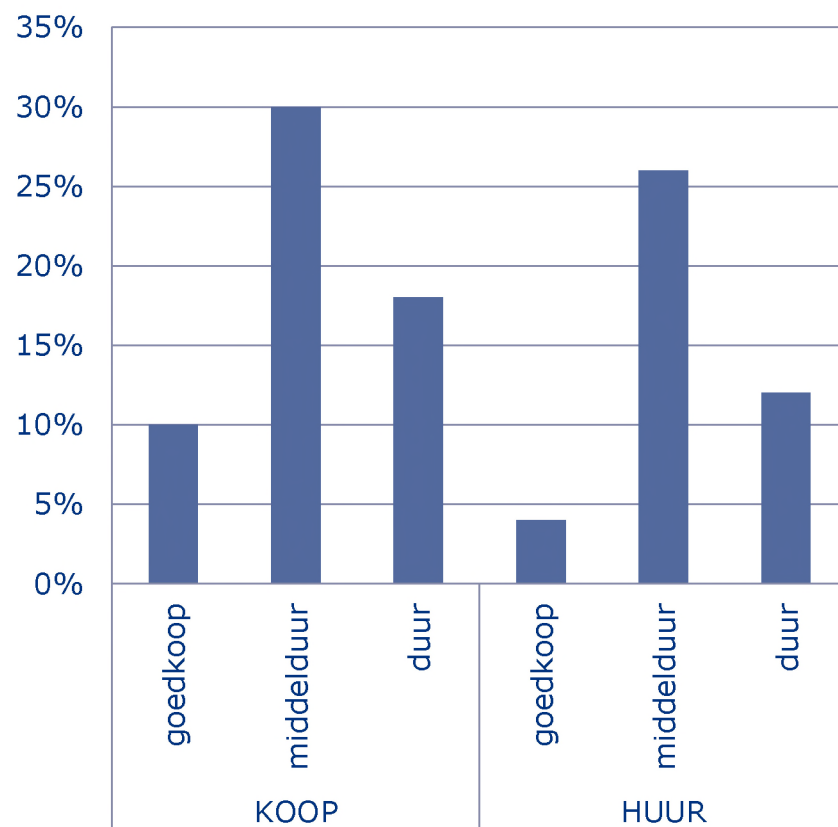
Woonwens naar eigendom



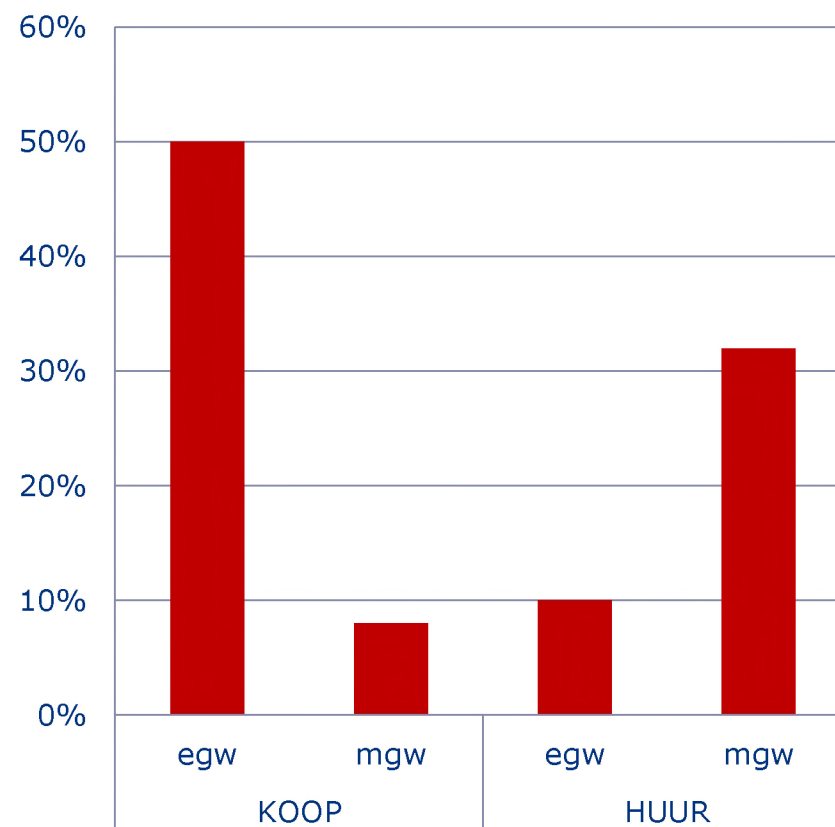
Woonwensen in Veldhoven

Bron: Woonbehoefte Veldhoven; gemeentelijke rapportage Woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant. Jan. 2014

Woonwens naar prijs



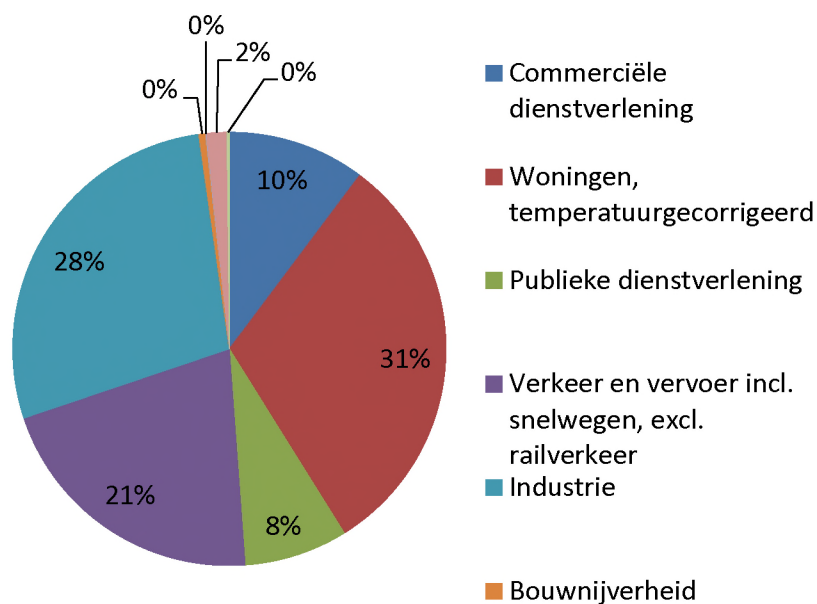
Woonwens naar type



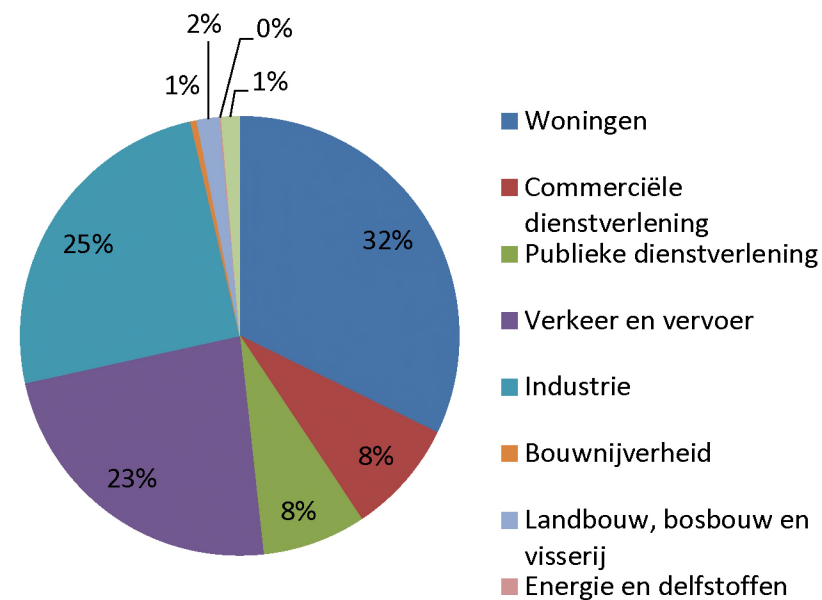
CO₂ uitstoot en energieverbruik

Bron: Klimaatmonitor

CO₂-uitstoot Veldhoven (2010)



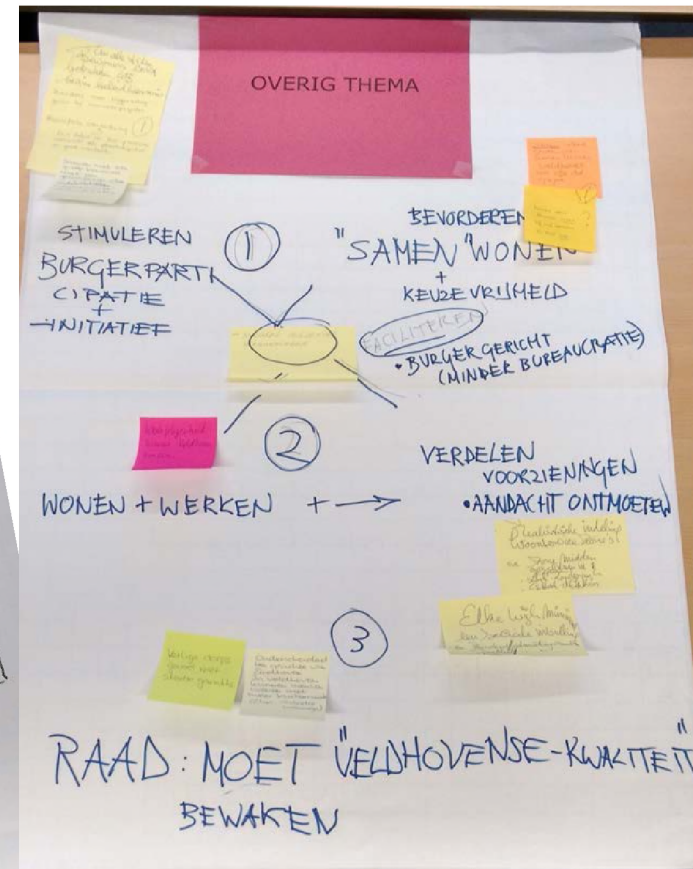
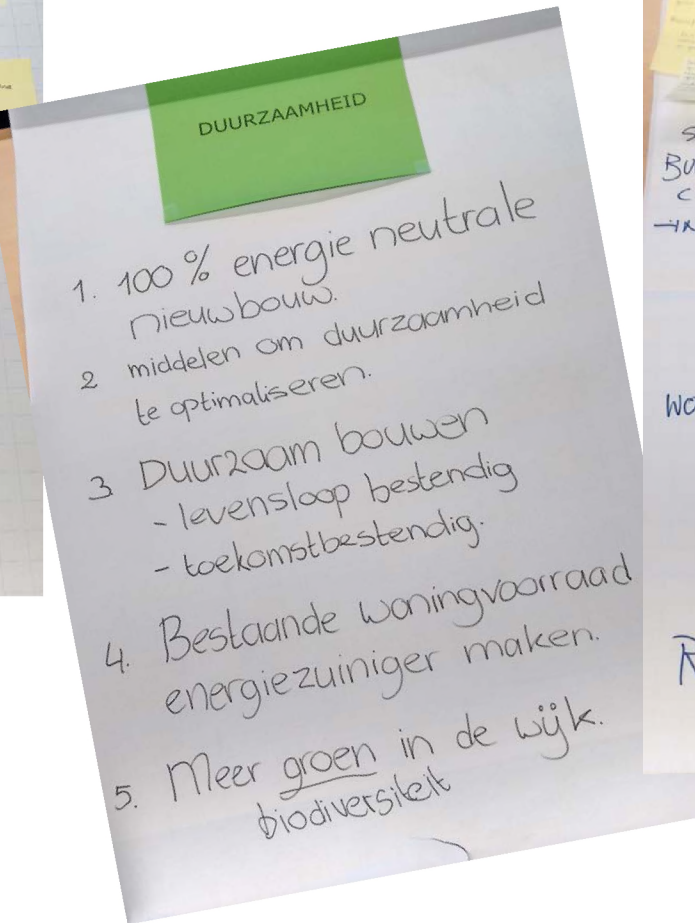
Energieverbruik Veldhoven (2012)



De buurt als jas

- ◆ De buurt past in een bepaalde levensfase
- ◆ Roltrapfunctie: instroom – verhuizing
- ◆ Wisselwerking tussen sociaal-economische status, huishoudenssamenstelling, etniciteit en leeftijd
- ◆ De stad als systeem; onderscheidende woonmilieus
- ◆ Geen segregatie

Participatiebijeenkomst 23 februari jl.



Participatiebijeenkomst

- ◆ **Wonen – de mens centraal**
 - Sociale kwaliteit
 - Slaapwijken voorkomen
 - Mensen kennen elkaar
 - Variatie binnen wijken
 - Kwetsbare groepen verspreid in/over wijken

Wonen - de mens centraal

- ◆ Blijven investeren in sociale kwaliteit
- ◆ Maatwerk per wijk
- ◆ Aansluiten op kracht van de wijk

Niet achteroverleunen omdat het goed gaat.

Participatiebijeenkomst

- ◆ De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid
 - Voor ieder inkomen betaalbare woning
 - Diversiteit binnen wijken
 - Woonlasten als geheel bezien
 - Goedkopere en dus kleinere woningen
 - Doorstroming bevorderen

De basis op orde

- ◆ Voldoende aanbod in gevarieerde wijken
- ◆ Rol marktpartijen in middeldure sector
- ◆ Kwalitatieve ambities: afwegen wat, waar, wanneer en waarom
- ◆ Bouw in lijn met prognoses

Alleen voor starters bouwen brengt geen verhuisketen op gang. Bouwen in lijn met de identiteit van de wijk. Zeg ook af en toe 'nee'.

Participatiebijeenkomst

- ◆ **Veldhovense kwaliteit van wonen**
 - Veilig dorpsgevoel met stadse gemakken
 - Onderscheidend ten opzichte van Eindhoven
 - Elke wijk minimaal een sociale voorziening
 - Invloed op eigen woonomgeving
 - Burgerinitiatieven mogelijk maken

Veldhovense kwaliteit

- ◆ Wijkidentiteit onderkennen
- ◆ Differentiëren naar identiteit
- ◆ Burgergericht handelen
- ◆ Dynamiek in wijken laten ontstaan

Voorkomen dat alle wijken op elkaar gaan lijken. Versterk wijkidentiteiten, dus duidelijke keuzes maken --> brengt discussie met zich mee. Zaak van lange adem: vasthouden aan strategie en goede onderbouwing.

Participatiebijeenkomst

- ◆ **Wonen op maat voor (bijzondere) doelgroepen**
 - Ook kwetsbare mensen wonen in de wijk
 - Spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken
 - Diversiteit in bevolkingssamenstelling per wijk

Wonen op maat

- ◆ Welke doelgroepen hebben extra steun nodig?
- ◆ Grote vraag naar geschikt wonen

Is er geld en menskracht om alle groepen te ondersteunen? Denk aan: starters, ouderen die zorg nodig hebben, kwetsbare inwoners, urgenten, arbeidsmigranten, groepswonen, statushouders, etc.

Participatiebijeenkoms

- ◆ **Zorgen voor / om de toekomst**
 - Bestaande woningvoorraad energiezuiniger
 - Nieuwbouw energieneutraal
 - Duurzaamheid is meer dan energiezuinig:
 - Biodiversiteit
 - Klimaatbestendige stad
 - Sociale duurzaamheid
 - Betaalbaarheid en duurzaamheid in balans

Zorgen voor de toekomst

- ◆ Duurzaamheid in relatie tot betaalbaarheid
- ◆ Sociale duurzaamheid
- ◆ Bewustwording

Keuze maken waar wat wenselijk is. Niet alleen het grote gebaar. Verlies andere maatregelen niet uit het oog. Denk ook aan: community building om daarmee kleinschalige duurzaamheidsinitiatieven te laten ontstaan.

PLANNING WOONVISIE	2016								
	febr.	mrt.	apr.	mei	juni	juli	aug.	sept.	okt.
PROJECTGROEPBIJEENKOMST									
inhoudelijke bijdragen: discussie/tekst									
verwerken zienswijzen									
PARTICIPATIE									
participatiebijeenkomst externen									
participatie raad:									
beeldvormende raad									
oordeelsvormende raad									
participatiebijeenkomst externen									
concept woonvisie bij college									
overleg huurdersplatform en corporaties									
woonvisie ter inzage									
BESLUITVORMING									
definitief concept bij college									
oordeelsvormende raad									
besluitvormende raad									





ZILVER ACKERS

WONEN IN HET GROEN MET DE STAD OM DE HOEK



gemeente 
Veldhoven

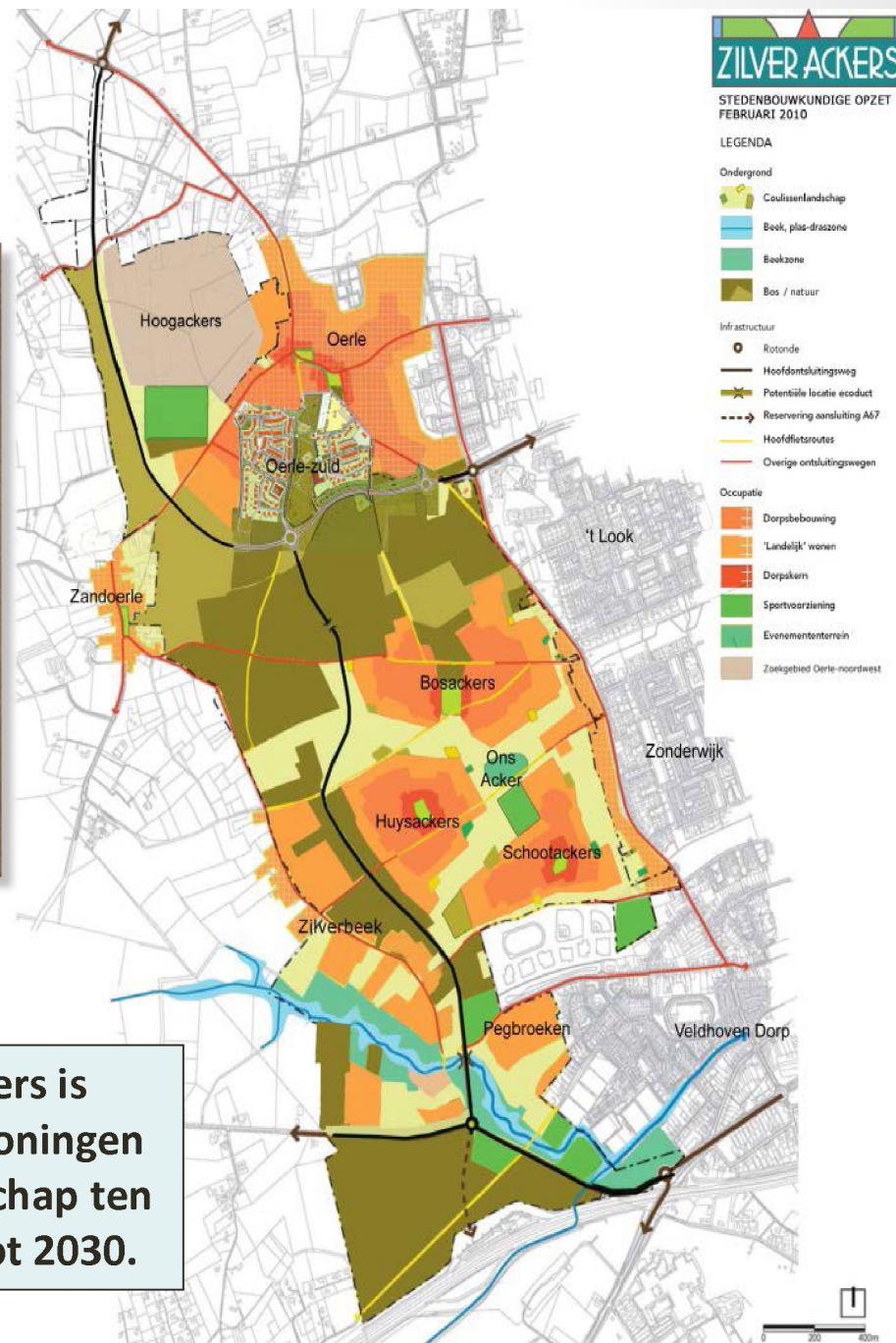
De Drie Dorpen
Beeldvormende Raad
12 april 2016

Agenda :

- Terugblik en Stand van Zaken Zilverackers
- Actualiseren programma van eisen De Drie Dorpen 2010
- Ontwikkelstrategie
- Vervolgstappen Plan van Aanpak



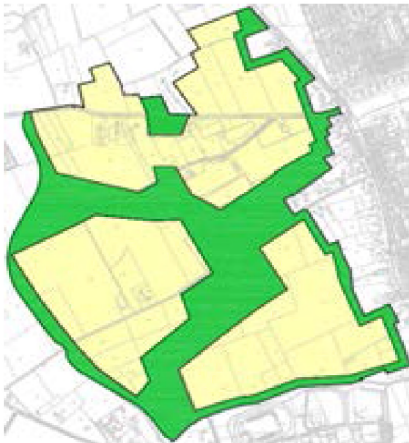
Terugblik: Structuurvisie 2009



Het eindresultaat van het programma Zilverackers is een gebiedsontwikkeling met ongeveer 2700 woningen inclusief infrastructuur, voorzieningen en landschap ten westen van Veldhoven te realiseren van 2010 tot 2030.

Terugblik Zilverackers:

- 2007: Masterplan Veldhoven West + MER
2009: Structuurvisie Zilverackers + Gebiedsvisie + Bestemmingsplan Oerle-Zuid
2010: Exploitatieplan + Landschapsplan + Duurzaamheidsvisie
2011: Bestemmingsplan Zilverbaan + De Drie Dorpen
Structuurschets De Drie Dorpen + SP/BKP Huysackers
2012: *Oorspronkelijke planning: start bouw Huysackers 2012*



Terugblik:

Ontwikkeling woningmarkt sinds 2008



Gevolgen Crisis voor Zilverackers:

- Daling verkopen en grondprijzen (-20%)
- \pm 5 jaar vertraging (oplopende boekwaarde)
- Financieringsproblemen Woningbouw (Hypotheek/Corporaties)
- Onzekerheid woningbouwbehoefte/programma
- Uitstellen/prioriteren Projecten

Aanvalsplan Crisisaanpak Wonen Werken (Raad 2012):

Maatregelen Zilverackers:

- Oerle-Zuid in 3 fasen, planning aangepast
- De Drie Dorpen volgtijdelijk (>2018)
- De WOR in fasen
- Aankopen bevroren
- Verkopen wat niet nodig is
- Beëindigen Hoogackers, Landschapsplan en Zilverackers Algemeen (Zilverbeek/Pegbroeken)

Stand van Zaken: 1^e dorp Zilverackers: Oerle-Zuid

Planning:

- 2011: bestemmingsplan onherroepelijk
- 2012: 1^e fase bouwrijp + 1^e fase verkoop
- 2013: 1^e woningen gereed
- Prijsvragen geschrappt; gefaseerde planoptimalisatie in overleg met lokale partijen (oa bouwclaim)
 - ± 350 woningen in 4 fasen (± 70 woningen per jaar)
- 2014: voorbereiden fase 2 met lokale marktpartijen
- 2015: verkoop + realisatie fase 2
vorbereiden fase 3
- 2016: verkoop fase 3 start woonrijpmaken
- 2017: realisatie fase 3
- 2018: afronden woonrijpmaken

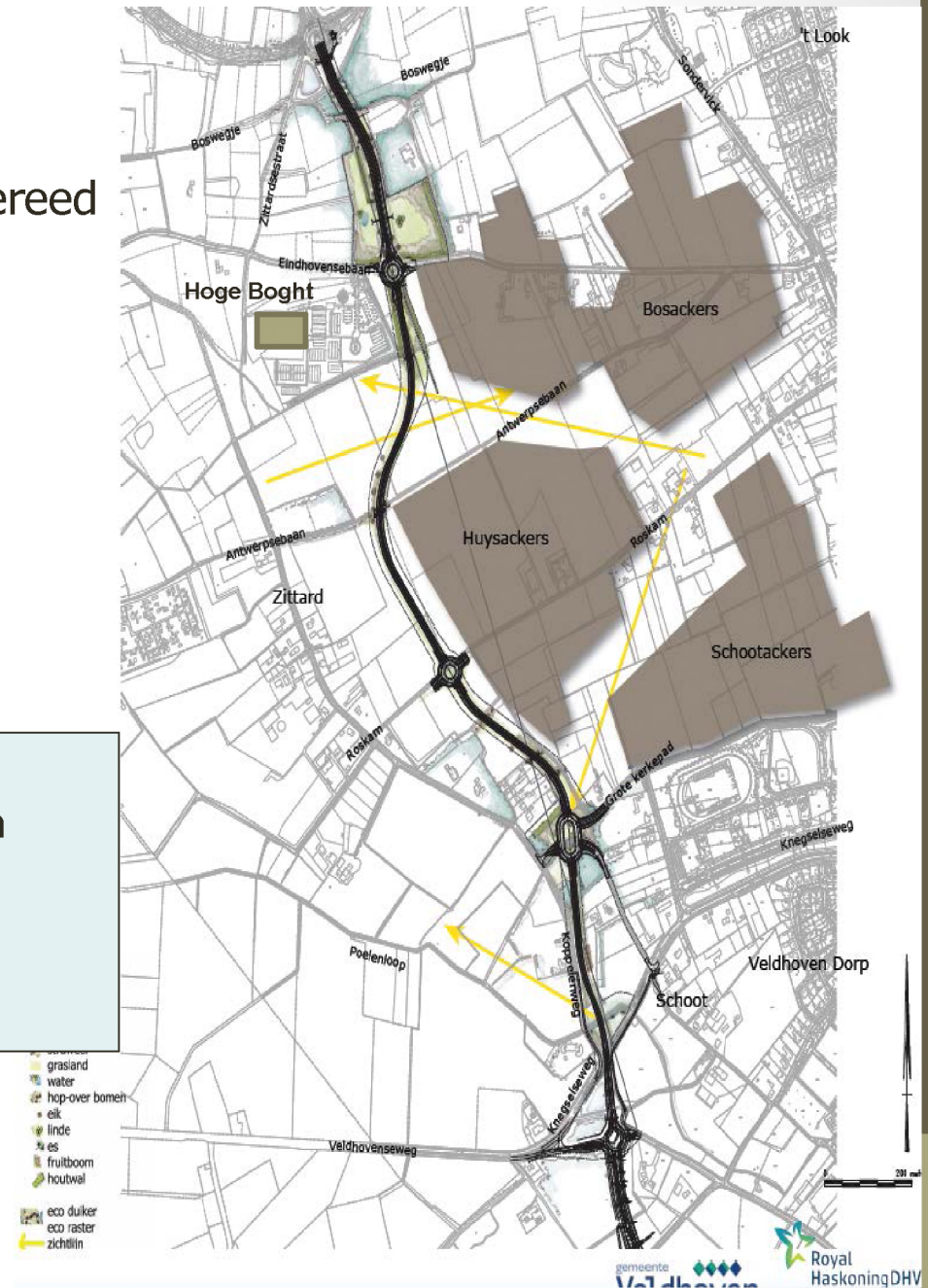


Stand van Zaken: Zilverbaan

Doorgetrokken Oersebaan en Heerbaan gereed

Planning

- 2015: Verwerving resterende percelen
- 2016: Uitwerking ontwerp/technische voorbereiding/aanbesteding
- 2017: Uitvoering door aannemer
- 2018: Zilverbaan gereed



Stand van zaken De Drie Dorpen



Planning:

Voorjaar 2015:	doorstart project binnen vastgestelde kaders: Masterplan/Structuurvisie + bestemmingsplan
Zomer 2015:	ontwikkelingen beleid + markt
Zomer 2016:	actualisatie in college en raad
Najaar 2016:	uitwerkingsplan Huysackers + afspraken marktpartijen
2017:	aanleg Zilverbaan + voorbereiding verkoop + voorbereiding uitvoering
2018:	start realisatie (bouwrijpmaken + bouw 1 ^e woningen)

Programmabegroting 2016-2019:

Programma's: Stedelijke Ontwikkeling/Wonen/Financiën:

De ontwikkeling van Zilverackers verloopt afhankelijk van demografische ontwikkelingen en marktvraag. Actualiseren plannen 2010 in overleg met marktpartijen en komen tot een realisatiestrategie, rekening houdend met (regionale) woningbouwontwikkelingen en hoge schuldenlast gemeente.

BGE De Drie Dorpen (onderdeel paragraaf grondexploitatie):

- Obv uitgangspunten 2010 (VO Huysackers, kencijfers)
- Looptijd 2018-2028 (1500 wo/10 jaar)
- Actuele rente (1,8%)
- Actuele boekwaarde (66 miljoen)
- Resultaat (+ 8 miljoen)
- Beschikbaarheid bouwgrond vanaf 2018

Boekwaarde in BGE De Drie Dorpen:

• Eigendom	33 miljoen
• Bovo	12 miljoen
• Rente	16 miljoen
• <u>Plankosten</u>	<u>5 miljoen</u>
	66 miljoen
	± €92/m ²

Actualisatie De Drie Dorpen:

Doel: afstemmen plannen op huidige behoeftes, ambities, marktomstandigheden en in kaart brengen risico's en kansen.

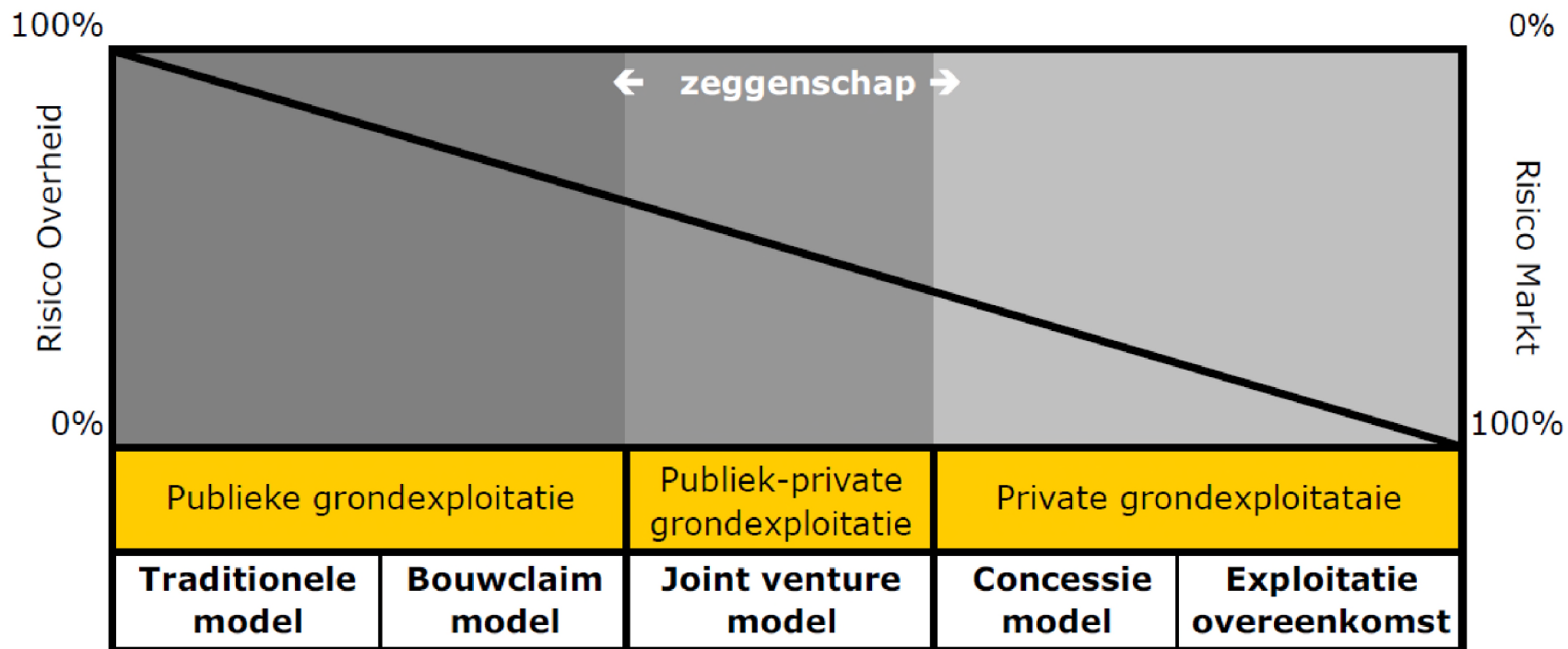
Belangrijkste onderwerpen:

- Woonvisie: ontwikkelingen bevolking en woningmarkt (regio/doelgroepen/betaalbaarheid)
- Maatschappelijke voorzieningen/sport (+dekking)
- Ambities: toekomstbestendige woonomgeving (openbare ruimte, duurzaamheid)
- Risico's en kansen (ruimtelijk/financieel)
- Nota Grondbeleid: Ontwikkelstrategie + samenwerking marktpartijen (regie vs actieve grondpolitiek)

Belangrijke Aandachtspunten:

- Programma: nieuwe prognoses/behoefte (aantal + type woningen, doorlooptijd en houdbaarheidsdatum bestemmingsplan, verantwoording Ladder en regionale afspraken)
- Ambities: stapelen van ambities en eisen i.c.m. beperkte flexibiliteit kan leiden tot afhaken consumenten/marktpartijen
- geen PvE maar ambitiedocument (geen dichtgetimmerd eisenpakket)
- Programma: opbrengst parkeren moeilijk te realiseren en teveel maatschappelijk programma
- VPB-regelgeving: belasting afdragen over 'winst' (grondbedrijf)
- Hoger rentepercentage
- Kavelprijs: opbrengsten woningbouw zijn in Veldhoven meer gedaald dan in regio, momenteel stijgen woningbouwpreizen weer
- Verwerving en inrichting landschappelijk groen: meer kavels en woningen handhaven en zoeken alternatieve 'groene' invulling van de groene mal

Samenwerkingsvormen en ontwikkelstrategie:



Figuur 7 Risicoverdeling, samenwerking en zeggenschap in grondexploitaties

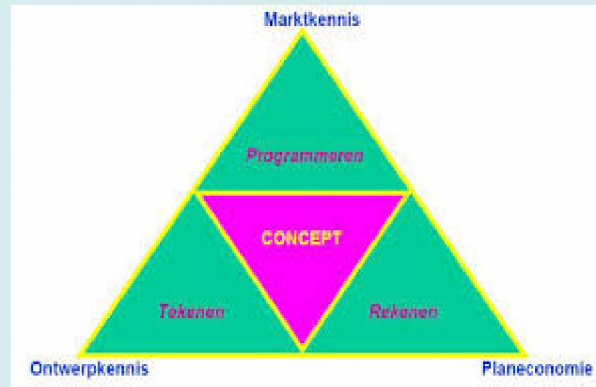
Relevant voor nu:

- Woningmarkt op korte termijn vraagt om starten met 1^e dorp/Huysackers (niet langer wachten)
- Bestemmingsplan De Drie Dorpen en Structuurvisie Zilverackers vooralsnog handhaven als ruimtelijk kader en ambitie
- Onzekerheden woningmarkt op lange termijn vragen flexibiliteit in programma en fasering (zowel wonen als voorzieningen)
- Voorlopig ontwerp 2010 vraagt om aanpassing na herijking evenals grondexploitatieberekening (rekenen en tekenen)
- Uitwerking plannen in overleg met Marktpartijen
- Samenwerking Marktpartijen kan mogelijk schuldenpositie en afzetrisico verkleinen (+ aflossen bouwclaim)

Plan van Aanpak/vervolgstappen:

1. Actualisatie + Ambitiedocument

2. Overleg Marktpartijen



3. Besluitvorming (plan, bge, ontwikkelstrategie)

4. Planuitwerking

- Planologische procedure (vooronderzoeken + uitwerkingsplan)
- voorbereiding uitvoering (inrichtingsplan + BKP)
- Bestekken + aanbesteding

5. Realisatie

2016

2017

2018

Vragen?