

Drie dilemma's voor de nieuwe woonvisie voor Veldhoven

Bestaande woningen, wijken en dorpen

Veldhoven heeft een aantal kenmerken dat het wonen uniek maakt. We zijn een moderne gemeente, sterk gegroeid door de naoorlogse werkgelegenheid in het naburige Eindhoven, met een relatief jonge woningvoorraad. Toch is het karakter ook dorps gebleven: de vier oorspronkelijke kerkdorpen Veldhoven, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle zijn niet kopje-onder gegaan in de grootschalige bouw van na de oorlog, maar hebben hun eigen karakter weten te behouden. De combinatie van stedelijke voorzieningen dichtbij en het landelijke gevoel van een kleine gemeente, maakt Veldhoven inmiddels een populaire woongemeente. Inwoners van Veldhoven voelen zich verbonden aan de stad, maar zeker ook aan hun eigen woon- en leefomgeving. En dat is in Veldhoven voor sommigen het centrum, voor anderen de woonwijken en voor weer anderen hun dorp.

De huishoudenssamenstelling verandert, naast in gezinnen wonen mensen ook op andere manieren samen of alleen. Dit vraagt aanpassingen aan de woningen die er al staan: splitsen, levensloopbestendig maken of samenwonende jongeren met friendscontracten. Ook meer stedelijke inbreidingslocaties binnen de wijken en transformatie van bestaand vastgoed naar andere woningen. Dit kan als een bedreiging voelen in wijken waar mensen al 40 jaar vooral in gezinswoningen bij elkaar wonen.

De nieuwbouwopgave is groot, maar de meeste woningen die we in 2030 nodig hebben staan er al. De bestaande woningen, wijken en dorpen kunnen een bijdrage leveren aan de opgaven waar we voor staan:

- We kunnen bestaande woningen splitsen;
- We kunnen bestaande vastgoed in Veldhoven met een oorspronkelijk andere functie ombouwen naar woningen;
- We kunnen kleinschalig nieuwbouw realiseren op de juiste plekken, voor de juiste doelgroepen (denk aan kleinschalige woonvormen voor ouderen in de eigen wijk, nabij voorzieningen);
- We kunnen kwetsbare doelgroepen en mensen uit andere culturen, met andere gewoontes in bestaande wijken huisvesten op een manier die goed is voor de doelgroep zelf én de omwonenden ('zachte landing');
- Er ligt een grote opgave voor verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving (naar energieneutraal, beperken CO₂-uitstoot) met een opgave om woningen en woonomgeving gereed te maken voor de toekomst: gasloos, energieneutraal, veranderend klimaat, opgave voor natuurinclusieve wijken, circulariteit;
- De andere huishoudensopbouw maakt dat we deels ook op een andere manier gaan wonen. Er wonen niet meer alleen gezinnen in de huizen in onze wijken. Woningsplitsing, kamerbewoning, appartementen in de wijken geven een andere dynamiek. Maar we kunnen niet alleen met nieuwbouw volstaan;
- Dilemma: noodzaak aanpassingen versus draagvlak en behoud identiteit.

De vragen

- We kijken al naar:
 - Op welke manier we onze bestaande voorraad toekomstbestendig kunnen maken (duurzaamheid en langer thuis);
 - Hoe we onze inwoners hiertoe kunnen motiveren (koopwoningen eigen verantwoordelijkheid);
 - Hoe we de ontwikkelende partijen kunnen meenemen in bouwen voor de juiste doelgroepen.
- Welk aanvullend beleid moet worden ontwikkeld om ingrepen in de bestaande voorraad te beoordelen, zoals woningsplitsing, kamerbewoning, huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters, arbeidsmigranten en vergunninghouders.
- Hoe zorgen we voor voldoende draagvlak voor deze veranderende manier van samenleven in onze wijken en dorpen?
- Welke aanvullende overwegingen geeft u ons mee?

Een passend nieuwbouwprogramma

Er is sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Het huidige aanbod van woningen sluit niet goed aan op de veranderende vraag. Vooral één- en tweepersoonshuishoudens zoeken naar een woning. Veldhoven heeft een vrij traditionele woningvoorraad: veel eengezinswoningen, daarnaast appartementen die niet allemaal geschikt zijn voor mensen met een beperking. Nederland vergrijst, er zijn te weinig woningen die geschikt zijn voor het langer thuiswonen van senioren. Mensen met een fysieke of geestelijke hulpvraag wonen vaker in een eigen woning. Ook vluchtelingen met een verblijfsstatus en internationals (w.o. arbeidsmigranten) zoeken een plek om te wonen. Ook vallen middengroepen op de woningmarkt buiten de boot: hun inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te laag voor de meeste koopwoningen (met de huidige prijsniveaus).

Er is ook een mismatch bij de woningzoekenden: de verwachtingen welke woning men kan krijgen voor een bepaalde prijs zijn door de huidige prijsniveaus soms niet realistisch. Zeker als we de gestegen bouwkosten (materiaal, personeel) meerekenen. Dit maakt dat mensen minder geneigd zijn of minder mogelijkheden zien om door te stromen naar een andere woning die past bij hun levensfase. Het moet anders dan voorheen: sneller, flexibeler, betaalbaarder.

Kwalitatief

- Nationale Woonagenda:
 - 2/3 betaalbaar
 - 30% sociale huur (in voorraad)
 - Integrale benadering ruimtelijke opgaven (onder andere verduurzaming, klimaat, gezondheid, mobiliteit, bereikbaarheid, parkeren)
- Lokaal:
 - 22% sociale huur in voorraad, huidig beleid is dit voortzetten, wachttijden lopen op, starters maken weinig kans
 - Betaalbaarheid voor starters/lage- en middeninkomens in het geding
 - Sturing op voldoende sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Kwantitatief

- Nationale Woonagenda: + 900.000 tot 2030
- Regionaal afsprakenkader en verstedelijkingsakkoord: + 62.000 tot 2040
- Veldhoven: +5.000 woningen tot 2040
- Versnelling als gevolg van groei ASML: +5.000 tot 2030?

De vragen

- We kijken al naar:
 - de balans tussen ingrijpen in de bestaande voorraad en nieuwbouw;
 - Naar haalbaarheid vs. woningbehoefte;
 - Naar maatwerk per wijk/gebied;
 - Naar een combinatie van sturen op prijssegmenten en sturen op kwaliteit van de woningen;
 - De verhouding met andere gemeenten in de regio (Stedelijk Gebied Eindhoven, SGE);
 - Naar de specifieke woonbehoefte van de doelgroepen die we in onze regio en gemeente moeten huisvesten.
- Welke aanvullende overwegingen geeft u ons mee?

Wonen en zorg

Daarnaast hebben een aantal maatschappelijke en demografische ontwikkelingen een grote invloed op de woningmarkt. Nederland vergrijst en Veldhoven zeker ook, maar er zijn te weinig woningen die geschikt zijn voor het langer thuiswonen van senioren. Er is sprake van dubbele vergrijzing: het aantal ouderen stijgt en zij worden ook ouder. Meer mensen met een toenemende fysieke of geestelijke hulpvraag wonen vaker en langer in een eigen woning. Ook vluchtelingen met een verblijfsstatus en internationals arbeidsmigranten zoeken een plek om te wonen. Het is dringen op de woningmarkt.

Tegelijkertijd is het proces ingezet om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, en niet meer in intramurale instellingen. Dat zal ook niet gaan, gezien de toenemende tekorten aan arbeidskrachten in de zorg. Dat geldt voor ouderen (waaronder mensen met lichamelijke beperkingen of dementie), maar ook voor kwetsbare doelgroepen als mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, mensen uit GGZ-instellingen, kwetsbare jeugd, gehandicapten, et cetera.

Dat brengt de volgende opgave en dilemma's met zich mee:

- Opgave voor geschikte woonvormen in iedere wijk en dorp van Veldhoven;
- Extramuralisering (minder mensen in instellingen, meer mensen zelfstandig in gewone woningen) brengt opgave voor goede organisatie van zorg en begeleiding in de wijken en dorpen met zich mee;
- Een goede organisatie van voldoende zorg en begeleiding in de wijken wordt een randvoorwaarde voor prettig samenleven en voorkomen van vereenzaming en overlast;
- Risico van concentratie van kwetsbare mensen op bepaalde plekken, waardoor een goede balans tussen 'vragers' en 'draggers' verstoord wordt;
- Een goede balans binnen Veldhoven (wijken en dorpen), maar ook tussen Veldhoven en omliggende gemeenten. Goede afstemming tussen wát op regionaal niveau en wát lokaal is nodig;
- Dilemma: opgave is groot, maar er zijn ook grote personeelstekorten.

De vragen

- We kijken al naar:
 - Welke vormen van wonen en zorg er in de toekomst nodig zijn in Veldhoven;
 - Op welke thema's of doelgroepen binnen wonen met zorg regionale afstemming nodig is;
 - (Gebiedsgerichte) samenwerking met zorg-, welzijns- en woonpartners om onze inwoners een fijne plek te bieden;
 - Welke effecten of voorwaarden dit heeft op andere beleidsterreinen in het fysiek en sociaal domein;
 - Welke rol we als gemeente hierin hebben en welke verantwoordelijkheden bij bv. Zorgverzekeraars of zorgkantoor liggen.
- We kunnen niet alles, en we kunnen het niet alleen.
- Welke aanvullende overwegingen geeft u ons mee?