

Woonvisie Veldhoven

2010 – 2014

Meer dan wonen alleen

09-02-2010

W O O N V I S I E V E L D H O V E N

Inhoudsopgave

1	SAMENVATTING	1
2	INLEIDING	5
2.1	EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR VELDHOVEN	5
2.2	TOTSTANDKOMING	5
2.3	LEESWIJZER	6
3	INZICHT EN KADERS	7
3.1	INZICHT IN DE WONINGMARKT VELDHOVEN	7
3.2	KADERS EN SPEERPUNTEN OP HOOFDLIJNEN	10
4	DE WOONCONSUMENT CENTRAAL	13
4.1	MEER KEUZEMOGELIJKHEDEN	13
4.2	BLIJVEND AANDACHT VOOR BETAALBAARHEID	15
4.3	MEER KANSSEN VOOR MENSEN MET EEN ZORGVRAAG	22
4.4	EEN GEVARIEERDER AANBOD VAN WONEN MET BEGELEIDING	25
4.5	WOONWAGENBEWONERS EN STATUSHOUDERS	26
5	WOONAAANBOD	29
5.1	MEER ACCENT OP BESTAAND BEBOUWD GEBIED	29
5.2	NIEUWBOUWPROGRAMMA 2010-2020	32
6	NAAR DE PRAKTIJK	37
6.1	DE ROL VAN DE GEMEENTE VELDHOVEN	37
6.2	VAN WOONVISIE NAAR GEBIEDEN EN LOCATIES	38
6.3	OVERIGE INSTRUMENTEN EN SAMENWERKING	39
6.4	EVALUATIE	41
6.5	ACTIVITEITENPROGRAMMA	41
	BEGRIPPEN	51

1

Samenvatting

In de kadernota 2010 heeft de gemeenteraad het beleid voor wonen op hoofdlijnen vastgesteld. Deze kaders zijn samengevat in tabel 1-1. De algemene doelstelling van het programma wonen is om te zorgen dat er een toereikend, passend en gevarieerd woningaanbod is, met speciale aandacht voor senioren, starters en gehandicapten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in de vergadering van 14 juli 2009 aan de hand van de bijbehorende keuzenota de kaders voor de woonvisie vastgesteld. Samengevat zijn dat de volgende kaders:

- Een wooncarrière voor alle inwoners
- Bijdragen aan regionale woonopgaven
- Versterken kwaliteit bestaande wijken
- Samenhang in uitvoering, flexibel, marktgericht en maatwerk

Binnen die kaders zijn er drie speerpunten die bijzondere aandacht krijgen:

- Betaalbaarheid van wonen: voldoende sociale huurwoningen, maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.
- Wonen met zorg: goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen.
- Wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

Hoewel deze punten deels overeenkomen met de kadernota 2010, worden toch enigszins andere accenten gelegd. In deze woonvisie staan vier thema's centraal: meer keuzemogelijkheden, blijvend aandacht voor betaalbaarheid, meer kansen voor mensen met een zorgvraag, zoals senioren, en een gevarieerder aanbod wonen met begeleiding (zie hoofdstuk 4). Deze vier centrale thema's zijn uitgewerkt in richtlijnen voor het woningaanbod (hoofdstuk 5) en in een handelingskader voor de gemeente (hoofdstuk 6). Daarnaast is een actieplan toegevoegd. Tabel 1-

2 geeft een samenvatting van de prioriteiten uit deze woonvisie. In de tabel zijn voor de meeste doelen uit de woonvisie effectenindicatoren benoemd.

Tabel 1-1 Kaders volgens kadernota 2010

	Te bereiken effect	Effectdoel	Effectindicator
2.1	Zoveel mogelijk starters aan een woning helpen	Van het aantal te realiseren woningen, worden <i>naar behoefte</i> woningen aan starters beschikbaar gesteld.	<i>Het aantal woningen dat aan starters beschikbaar wordt gesteld.</i>
Bron:	Kadernota 2009	Kadernota 2009; <i>amendement</i>	Afdeling MSO/Projectbureau
2.2	Voldoende sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten	Van alle nieuwbouwwoningen is 28% een sociale woning	Percentage sociale woningen ten opzichte van het totale aantal nieuwbouwwoningen
Bron:	Kadernota 2009	Kadernota 2009	Afdeling MSO/Projectbureau
2.3	Woningen in Veldhoven zijn levensloopbestendig	Toename van het aantal levensloopbestendige woningen (huur en eigendom) t.o.v. 2007	Percentage levensloopbestendige woningen ten opzichte van het totale aantal woningen
Bron:	Kadernota 2009	Kadernota 2009	Afdeling MSO/Projectbureau
2.4	Voldoen aan de regionaal afgesproken taakstelling in netto aantal nieuwe woningen	De gemeente heeft vóór 2010 de maximale inspanning (= het veilig stellen van de juridische plancapaciteit) verricht om aan de taakstelling te voldoen.	Netto aantal nieuwe woningen per jaar
Bron:	Regionale afspraken woningbouwprogrammering	Kadernota 2009	Afdeling MSO/Projectbureau

Tabel 1-2 Kaders woonvisie Veldhoven 2010 - 2014

	Te bereiken effect	Effectdoel	Effectenindicator
4.1	Meer keuzemogelijkheden	De gemeente wil de inwoners de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen. Ingezet wordt op een gevarieerd aanbod op het niveau van buurten en wijken en meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.	Variatie aan woningaanbod op buurt- en wijkniveau. De waarderingscijfers uit de wijkatlas die bewoners aan hun wijk geven op de gebieden algemeen, de woonomgeving en het gehecht zijn aan de wijk kunnen daarnaast een indicatie zijn voor het bereikte resultaat.
4.2	Blijvend aandacht voor betaalbaarheid	A) De gemeente Veldhoven wil het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een laag inkomen. Met het oog op de kansen voor de doelgroep wordt ingezet op een voldoende omvang van de voorraad huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens, met daarbinnen voldoende betaalbare huurwoningen. Dit komt eveneens ten goede aan de middeninkomens B) Voor de middeninkomens streeft de gemeente naar een betere bereikbaarheid van de koopsector. Daarmee komt in de huursector meer ruimte vrij voor de doelgroep. Een deel van de middeninkomens blijft echter afhankelijk van de huursector. C) Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal aan woonlasten. De gemeente heeft de opvatting dat de corporaties de verantwoordelijkheid moeten nemen voor het beperken van de energielasten in de bestaande voorraad.	A) Totaal aantal woningen tot de huurtoeslaggrens en aantal woningen in het betaalbare segment. Het aantal woningen tot de huurtoeslaggrens dient verhoogd te worden van 4.700 (nu) tot 5.000 in 2020. Mutatiegraad sociale huur. B) Het aantal gerealiseerde goedkope koopwoningen. In de planperiode tot 2020 is een aantal van 310 opgenomen. C) Het aantal nieuwe energieneutrale woningen. Aantal huurwoningen waarvan het energielabel verbeterd is. Aantal particulieren die advies en/of subsidie voor energiebesparing ontvangen.
4.3	Meer kansen voor mensen met een	De gemeente wil mensen met een zorgvraag (waaronder veel senioren) in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig in	Het aanbod aan zorggerelateerde woningen in

4 SAMENVATTING

	zorgvraag	Veldhoven te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving. Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Eerder is in Veldhoven al gekozen voor het realiseren van woonservicezones. Daarbinnen wordt gestreefd naar een variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning mogelijk zijn.	nieuwbouw en bestaande bouw.
4.4	Een gevarieerd aanbod wonen met begeleiding	De gemeente wil meer aandacht schenken aan begeleid wonen. Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het (weer) zelfstandig wonen.	Het aantal verzoeken dat leidt tot huisvesting.
4.5	Woonwagenebrowsers en statushouders	Continueren bestaand beleid.	Het aantal bestaande standplaatsen handhaven. Voldoen aan jaarlijks opgelegde wettelijke taakstelling tot huisvesting van statushouders.
5.1	Meer aandacht voor bestaand bebouwd gebied	De komende periode is meer aandacht nodig voor het bestaande bebouwde gebied, vooral in de wijken Zonderwijk, 't Look, d' Ekker en Cobbeek: kwaliteitsverbetering van bestaande woongebieden. Aanpak op kleine schaal waarbij woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur in samenhang worden aangepakt, met aandacht voor duurzaamheid. Doel van de aanpak is de variatie aan woningtypen op wijkniveau te vergroten, de kwaliteit van woningen en woonomgeving waar nodig te verhogen en de sociale structuur waar nodig te versterken.	De scores in de wijkatlas.
5.2	Nieuwbouw	De gemeente streeft naar nieuwbouw van ongeveer 3.100 woningen in de periode 2010-2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken en de in hoofdstuk 4 gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.	Het aantal gereed gemelde woningen van de diverse categorieën uit het indicatief woningbouwprogramma 2010-2020 zoals beschreven in hoofdstuk 5.
6.1	Rol van de gemeente Veldhoven op het gebied van wonen	De gemeente kiest voor een sturende rol op hoofdlijnen op basis van de koers in deze woonvisie, en wil realisatie zoveel mogelijk aan derden overlaten. De gemeente richt haar inzet op ambities die niet vanzelf worden gerealiseerd (kwetsbare groepen en lastige binnenstedelijke locaties). Dit betreft een gecombineerde en gerichte inzet van middelen die niet alleen bij volkshuisvesting, maar ook bij andere beleidsterreinen beschikbaar zijn.	Jaarlijkse evaluatie van de woonvisie met betrokken partijen.
6.2	Van woonvisie naar gebieden en locaties	De woonvisie geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties. Voor iedere locatie is een specifiek programma denkbaar, redenerend vanuit de functie en kansen van het betreffende gebied. In totaliteit moeten de programma's voor de afzonderlijke locaties de in deze woonvisie gerealiseerde ambities verwezenlijken.	Alle individuele programma's dienen getoetst te worden aan de uitgangspunten die vastgelegd zijn in de woonvisie.

2

Inleiding

2.1 Een nieuwe woonvisie voor Veldhoven

Voor u ligt de nieuwe woonvisie voor Veldhoven. In deze woonvisie zet de gemeente haar ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Het startpunt is positief: de inwoners van Veldhoven zijn tevreden over woning en woonomgeving. Daar is Veldhoven trots op. De gemeente wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Dat laatste is ook nodig. Ondanks de hoge tevredenheid zijn er wel degelijk zaken en plekken die aandacht behoeven. Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, zoals op de locatie 'Zilverackers', maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden.

De koers voor deze woonvisie sluit aan bij de ambities zoals die zijn verwoord in de Stadsvisie 'Het beste van Veldhoven' en de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (RSVV). In deze woonvisie zijn de woonaspecten daarvan uitgewerkt en de relaties gelegd met aanpalende beleidsterreinen (zoals ruimtelijke ordening, zorg en welzijn). Deze woonvisie fungeert als afwegingskader voor keuzen die gaandeweg op de gemeente afkomen, zoals besluiten over de invulling van concrete locaties en over de inzet van mensen en middelen. De woonvisie legt daarmee ook een basis onder communicatie en samenwerking met derden.

2.2 Totstandkoming

De start van het traject is gemarkeerd tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst van 19 maart 2009. Het traject om te komen tot deze nieuwe woonvisie bestond vervolgens uit een fase van verkennen en een fase van formuleren en uitwerken van de visie. Een van de onderleggers is het woningmarktonderzoek dat het SRE in 2007 heeft uitgevoerd. Dat is aangevuld met effectverkenningen van de huidige economische crisis en met kennis, opvattingen en verwachtingen van mensen

binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Gesproken is met de corporaties en met een brede delegatie van diverse gemeentelijke afdelingen. Een uitgebreider gezelschap van externen (aanbieders van zorg en welzijn, vertegenwoordigers van consumentenorganisaties, banken en bouwers) is gehoord tijdens een werkconferentie. Op basis van deze informatie heeft de raad de kaders voor de woonvisie vastgesteld. Deze kaders zijn in een projectgroep met vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties vertaald in de voorliggende woonvisie.

2.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 leidt u in vogelvlucht door de woningmarkt in Veldhoven: hoe zit die in elkaar. Uitgebreidere informatie hierover vindt u in het woningmarktonderzoek van het SRE (Woningmarktonderzoek 2007-2008, Wonen in Zuidoost-Brabant, deelrapport Veldhoven).

Vervolgens beschrijft dit hoofdstuk de kaders voor de woonvisie: waar willen we naartoe. Deze kaders worden uitgewerkt in hoofdstuk 4 (naar mensen en thema's) en hoofdstuk 5 (naar woonaanbod). Het laatste hoofdstuk gaat in op de rol en inzet van de gemeente. Aan het einde is een begrippenlijst opgenomen.

3

Inzicht en kaders

3.1 Inzicht in de woningmarkt Veldhoven

In deze paragraaf vindt u een korte samenvatting van de situatie op de woningmarkt in Veldhoven. Deze samenvatting is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van het SRE (Woningmarktonderzoek 2007-2008, Wonen in Zuidoost-Brabant, deelrapport Veldhoven).

Inwoners zijn tevreden

Het is goed wonen in Veldhoven. De inwoners uiten hoge waardering over het wonen in Veldhoven. Dat geldt voor zowel de woning en woonomgeving, als voor de sociale aspecten zoals veiligheid, sfeer en buurtbewoners. Het algemene oordeel van inwoners over het wonen in de wijk ligt tussen de 7,3 en 7,8. Uitzondering vormt Zonderwijk met een 6,6 gemiddeld (Wijkatlas Veldhoven 2008).

Dorps wonen met stedelijke accenten

Het wonen in Veldhoven wordt door de gemeente zelf getypeerd als 'dorps met stedelijke voorzieningen'. Veldhoven is de derde stad van Zuidoost-Brabant (na Eindhoven en Helmond), maar onderscheidt zich door het groene en dorpse karakter.

De gemeente Veldhoven telt circa 43.000 inwoners, verdeeld over ongeveer 18.000 huishoudens. Bijna 40% van de huishoudens is een gezin met kinderen, bijna 30% een eenpersoonshuishouden. De leeftijdsopbouw in Veldhoven wijkt iets af van het gemiddelde in de regio: de gemiddelde leeftijd ligt iets hoger dan in de steden Eindhoven en Helmond, maar lager dan in de meeste randgemeenten. De afgelopen jaren is het inwonertal toegenomen, zij het in zeer beperkte mate. Het aantal huishoudens is vanwege gezinsverdunning sterker gegroeid.

In Veldhoven staan circa 18.000 zelfstandige woningen. Ongeveer 70% daarvan is een koopwoning. De huurwoningen staan vooral in de wijken Zonderwijk, Meer-veldhoven, d' Ekker en Cobbeek/Centrum. In Veldhoven staan voornamelijk een-

gezinswoningen (85%). Van de appartementen wordt tweederde verhuurd. De woningvoorraad is de afgelopen veertien jaar (1995 t/m 2008) met 2.900 woningen uitgebreid. Gemiddeld is dat een groei van 207 woningen per jaar. De nieuwbouw kende pieken: de grootste groei zat in de periode tot en met 2000 en in 2004-2005. In de jaren 2006, 2007 en 2008 zijn er relatief weinig woningen gebouwd. Voor 2009, 2010 en 2011 wordt weer een piek verwacht.

Spanning op de woningmarkt

Van de zelfstandig wonende huishoudens wil ongeveer een kwart binnen vijf jaar verhuizen, waarvan de helft binnen twee jaar. Daarnaast zijn er starters die de woningmarkt willen betreden. Ongeveer de helft van de starters zoekt een huurwoning, de andere helft een koopwoning. Starters zoeken volgens de cijfers iets vaker een appartement dan een eengezinswoning, voornamelijk in de goedkope en middeldure categorieën; de beleving van betrokkenen is dat juist eengezinswoningen gewilder zijn. Senioren (55+) zoeken vaker een huur- dan een koopwoning en hebben beduidend vaker de voorkeur voor een appartement dan een eengezinswoning. De verhuiscapabele senioren willen vrijwel allemaal in Veldhoven blijven wonen.

Uit het SRE-onderzoek blijkt een gespannen woningmarkt: wanneer de vraag van alle woningzoekenden (doorstromers en starters) naast het aanbod wordt gelegd, dan blijkt er een tekort van circa 1.500 woningen. De spanning is het grootst in de meergezinswoningen (voornamelijk huur) en de eengezinskoopwoningen. Als iedereen die wil verhuizen dat ook doet, dan ontstaat er enige ontspanning in de eengezinshuur. Deze ontspanning doet zich in de praktijk niet voor. In tegendeel: er staan nog genoeg mensen in de rij voor dit type woning. Het geeft wel een kwalitatieve spanning weer. Kennelijk zijn er meer mensen die naar een gelijkvloerse woning of naar een koopwoning willen verhuizen, maar de stap (nog) niet (kunnen) zetten.

Het woonwensenonderzoek is gehouden in tijden van economische voorspoed. Op dit moment verandert vanwege de kredietcrisis het verhuisgedrag. Dit heeft gevolgen voor de vraag (mensen stellen hun verhuiscapaciteit uit of passen de eisen aan) en voor het aanbod (als mensen de verhuiscapaciteit uitstellen komen minder woningen in de bestaande voorraad vrij). Verwacht mag worden dat de dynamiek afneemt (mensen stellen een verhuizing uit) en de druk op de huurmarkt toeneemt (mensen kunnen of willen nu de stap naar een koopwoning niet zetten).

Betaalbaarheid

Gemiddeld genomen is de inkomenspositie van de Veldhovense huishoudens relatief gunstig. Veldhoven kent (vergeleken met het Nederlandse gemiddelde en met de andere gemeenten in het SRE-gebied) weinig huishoudens met een beneden-

modaal inkomen (37%, circa 6.670 huishoudens). Een kwart van de huishoudens heeft een inkomen van twee keer modaal of hoger.

Ruim de helft van de huishoudens met een inkomen tot modaal, woont in een huurwoning en dan vooral in het betaalbare segment. De corporaties bezitten bijna 4.700 woningen waarvan ruim 4.000 betaalbare (tot de tweede aftoppingsgrens)¹. Driekwart van deze woningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot modaal. De goedkope koopvoorraad omvat ruim 900 woningen. Hier wonen voornamelijk jongeren en huishoudens met een minimuminkomen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan uitbreiding van de betaalbare huurvoorraad en dan vooral in de gelijkvloerse sfeer. Het SRE-onderzoek laat zien dat er ook behoefte is aan woningen boven het betaalbare segment (tot de huurtoeslaggrens en ook in het segment daar net boven).

Wonen met zorg

Met de toenemende vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg toe. Het beleid is om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. De zorgvraag komt overigens niet alleen van ouderen, maar ook van jongere mensen met een beperking; deze laatste groep wordt echter in het SRE-woningmarktonderzoek niet onderscheiden. Uit onderzoek blijkt dat zowel in de categorie toegankelijke woningen als in de woonzorgcombinaties uitbreiding gewenst is.

Toekomst

Voor zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens wordt groei verwacht tot 2020, hoewel de verwachte groei voor het aantal huishoudens (ruim 200 per jaar) beduidend groter is dan voor het aantal personen (bijna 100 per jaar). Verder neemt naar verwachting het aandeel eenpersoonshuishoudens toe van circa 29% nu tot circa 37% in 2020. Het aandeel jonge huishoudens met een hoofdbewoner tot 29 jaar blijft daarbij ongeveer constant (9-10%), maar het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 64 jaar neemt af van 68% nu tot 56% in 2025. Het aandeel 65+-ers neemt toe van 23% nu tot circa 35% in 2025, ofwel een toename van 50%.

Kwaliteit woningen en woongebieden

De woningvoorraad in Veldhoven is over het algemeen van goede kwaliteit. Dat neemt niet weg dat ingrepen nodig blijven, bijvoorbeeld om eenzijdigheid te doorbreken en om in te kunnen spelen op veranderende woonwensen. Gezien het woningaanbod en de woonomgeving vragen de wijken Zonderwijk, d'Ekker, 't Look en Cobbeek om aandacht.

voetnoot

¹ Bron: monitor wonen 2008.

3.2 Kaders en speerpunten op hoofdlijnen

Deze paragraaf beschrijft de kaderstellende uitgangspunten voor het wonen in Veldhoven. Uitspraken uit de Stadsvisie, de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven en diverse gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten zijn daarin meegewogen. Deze paragraaf beschrijft de visie op hoofdlijnen en geeft daarmee richting aan de uitwerking naar mensen, thema's, woningen en woongebieden in de volgende hoofdstukken.

Wonen in Veldhoven betekent, kort samengevat, wonen in een stad met dorpse woonmilieus. De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorpse groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De gemeente kiest er in deze woonvisie voor om het goede van deze twee werelden te behouden en waar nodig te versterken. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning zelf, maar ook van alle aanverwante zaken. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

3.2.1 Inwoners van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen

Veldhoven kenmerkt zich door een diversiteit aan huishoudens. Veldhoven is geen villawijk van Eindhoven of seniorendorp van de regio, maar een plek waar jong en oud, arm en rijk kunnen wonen en werken. Daar is de gemeente trots op en zij wil dat de komende jaren zo houden. De gemeente zet in op een gevarieerd woonaanbod op het niveau van wijken en buurten en meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.

Daarbinnen is er in het bijzonder aandacht voor betaalbaarheid, mensen met een zorgvraag en mensen die begeleiding nodig hebben.

Blijvende inzet op betaalbaarheid van wonen voor mensen met een beperkt inkomen.

Dat geldt voor zowel de doelgroep (inkomensgrenzen uit de Huurtoeslagwet) als voor de middeninkomens (tot pakweg 1,5 keer modaal, ± €2.475 netto per maand). Ook de middeninkomens hebben namelijk steeds minder keuzemogelijkheden op de woningmarkt.

Bovenstaande vraagt om een voldoende voorraad betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens, €548 tijdvak 2009-2010) en dure huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€647, met huurtoeslag bereikbaar voor huishoudens van 65-jaar en ouder, een groeiende groep binnen de doelgroep). Ook de goedkope koop (tot €194.000) is van belang, net als alternatieve eigendomsvormen en duurdere huur (€650-850), om de kloof tussen huur en koop te overbruggen.

Met de aandacht voor de doelgroep en middeninkomens wordt ook de positie van starters versterkt, omdat starters voornamelijk tot deze inkomensgroepen behoren.

Bijzonder aandachtspunt is de inzet op energiebesparende maatregelen. Voor de langere termijn is dat nodig om de energie- en daarmee woonlasten te kunnen beperken.

Meer kansen voor mensen met een zorgvraag om binnen Veldhoven te blijven wonen.

In de Uitwerkingsnota Zorgzame wijken 2008 t/m 2011 heeft de gemeente gekozen voor het realiseren van vier (in de toekomst vijf) woonservicezones. Daarbinnen moet gezorgd worden voor een variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning mogelijk zijn.

Essentieel voor het bieden van goede woonzorgcombinaties is een goede samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie én met externe aanbieders van wonen, welzijn en zorg. Alleen op die manier kan een sluitende keten aan wonen en dienstverlening ontstaan.

Meer kansen op de woningmarkt voor mensen die begeleiding nodig hebben.

Er is een vraag van bijzondere doelgroepen (psychiatrische patiënten, mensen met een verstandelijke beperking enzovoort) ten aanzien van (gewoon) wonen in combinatie met begeleiding. De gemeente wil hieraan bijdragen door het organiseren van een gestructureerd netwerk. Daarbij gaat het om afstemming binnen de gemeentelijke organisatie en met derden, zodat adequaat ingespeeld kan worden op verzoeken uit de samenleving.

De gemeente zorgt (samen met verhuurders) voor het huisvesten van statushouders volgens de taakstelling en voor een goede woonsituatie voor woonwagenbewoners.

3.2.2 Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden

De kwaliteit van woningen en openbare ruimte is over het algemeen goed. Inwoners geven desgevraagd hoge cijfers (Wijkatlas). Dat neemt niet weg dat er wijken zijn waar behoefte is aan meer variatie in het woonaanbod, uitbreiding van voorzieningen en/of investeringen in de sociale structuur van de wijk. Voor de komende jaren gaat de aandacht vooral uit naar Zonderwijk, d'Ekker, 't Look en Cobbeek. Het gaat om maatwerk op kleine schaal.

Nieuwbouw blijft nodig. De komende jaren staat een groot aantal nieuwbouwprojecten op stapel, waarvan Zilverackers de voornaamste is. De woonvisie beschrijft de kwalitatieve richting voor het nieuwbouwprogramma. De vraag uit de markt en

de hiervoor beschreven ambities ten aanzien van variaties en aandachtsgroepen zijn daarbij leidend.

Bovenstaande betekent dat de aandacht niet meer alleen bij nieuwbouwlocaties ligt, maar dat daarnaast nadrukkelijk aandacht is voor bestaande woongebieden.

3.2.3 Bijdragen aan de regionale woonopgaven

De gemeente Veldhoven voelt zich medeverantwoordelijk voor goed wonen in de regio. De gemeenten in de regio hebben gezamenlijk woonambities neergelegd in de Regionale Woonvisie SRE (Samen wonen in zeven ambities, 2004) en vervolgens de Agenda Wonen 2010-2020 (2009). Parallel aan dit woonvisietraject worden in de regio nieuwe verstedelijkingsafspraken gemaakt over aantallen woningen en het aandeel sociaal daarin. Uitgangspunten zijn dat de meeste verstedelijking plaatsvindt in het Stedelijk Gebied (waarvan ook Veldhoven deel uitmaakt) en dat meer evenwicht in de betaalbare voorraad moet komen tussen stad (Eindhoven) en randgemeenten. Gemeenten kunnen het programma verder zelf invullen, passend bij de vraag van de inwoners. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze woonvisie.

Ook in de bijdrage aan de regionale opgave is variatie de inzet van de gemeente, maar met een accent op het huisvesten van jonge huishoudens. Dit past bij de aantrekkingskracht van Veldhoven: dorps wonen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Veldhoven herbergt een groot aantal arbeidsplaatsen. Veldhoven heeft de ambitie meer jonge huishoudens die in Veldhoven werken ook een goede woonplek te bieden.

3.2.4 Meer samenwerking en maatwerk

Voorgaande punten vragen om een verandering van kijken en werken: van afzonderlijke projecten naar een samenhangende ontwikkeling op wijk- en buurniveau van woningen en woonomgeving (openbare ruimte, leefbaarheid, veiligheid en voorzieningen); van algemene beleidsmaatregelen naar maatwerk en flexibiliteit binnen de uit te werken kaders.

Maatwerk in bestaand bebouwd gebied is doorgaans complexer en kostbaarder dan nieuwbouw op uitleglocaties. Dit vergt een stevige regierol van de gemeente: proactief op zoek naar kansen, een steviger samenwerking tussen de verschillende afdelingen binnen de gemeente, een hechtere samenwerking met externe partijen, en het specifiek richten van de eigen inzet (mensen en middelen, bijvoorbeeld meer variatie in het grondbeleid, flexibiliteit in bestemmingsplannen, een impuls aan het volkshuisvestingsfonds en capaciteit voor ruimtelijke ingrepen in bestaande woongebieden).

De gemeente investeert in goede relaties met de woningcorporaties, met marktpartijen en met de aanbieders van zorg en welzijn, en maakt met deze partijen afspraken over het verwezenlijken van de ambities.

4

De woonconsument centraal

De slag die Veldhoven wil maken is meer aandacht voor de consument en het bestaande aanbod en minder accent alleen op nieuwbouw. In dit hoofdstuk staat de consument centraal en is de hoofdvraag wat gedaan moet worden om aan zijn wensen tegemoet te komen. Hoofdstuk 5 concretiseert dit vervolgens richting het woonaanbod in Veldhoven.

4.1 Meer keuzemogelijkheden

Ambitie

De gemeente wil de inwoners de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen. Ingezet wordt op een gevarieerd aanbod op het niveau van buurten en wijken en meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.

Met het oog op keuzemogelijkheden wil de gemeente huishoudens die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten de kans geven dat binnen Veldhoven te doen. Navolgende paragrafen gaan over de prioriteiten die daarin worden gesteld (betaalbaarheid, wonen met zorg en wonen met begeleiding). De gemeente zet in op het vergroten van de keuzemogelijkheden in het algemeen: variatie in het woonaanbod, meer ruimte voor invloed op vormgeving en indeling van de woning.

Bouwen wat de consument wil! Een veelgehoorde kreet tijdens de gesprekken met derden over deze woonvisie. De variatie die dit vraagt is een belangrijk uitgangspunt bij het bouwprogramma. Daarnaast wil de gemeente de mogelijkheden verruimen om zelf veranderingen aan te brengen in de huidige woning of invloed uit te oefenen op de nieuwe woning.

Voor de bestaande voorraad worden de regels (bestemmingsplannen, welstand) bekeken: wat is daarin de ruimte voor de consument. Eventuele belemmeringen

worden op hun waarde beoordeeld en zullen waar mogelijk worden weggenomen. De gemeente gaat in gesprek met de corporaties over de inbreng van de huurders bij renovatie of nieuwbouw.

Bij nieuwbouw is ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en wordt er bij bouwers op aangedrongen de consument (meer dan via meerwerk) invloed te geven op de bouw. Dit kan bijvoorbeeld door keuzen te bieden in ontwerp en indeling, maar ook door het realiseren van casco- of groeiwoningen.

Veldhoven is in het bijzonder aantrekkelijk voor (jonge) **gezinnen**. Het dorpse woonmilieu met de stedelijke voorzieningen binnen handbereik, hebben de afgelopen jaren veel gezinnen aan Veldhoven weten te binden. Behouden en versterken van de aantrekkingskracht voor gezinnen is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren.

Een bijzondere groep als het gaat om doorstroming zijn de **actieve senioren**². De wensen van de actieve senioren zijn net zo gevarieerd als die van andere huishoudens. Zichtbaar is de wens naar meer gemak (minder onderhoud aan huis en tuin) en dat rekening gehouden wordt met een eventuele afnemende mobiliteit. Sfeer van de woonomgeving en bereikbaarheid van voorzieningen zijn van belang. De senior is overigens beperkt verhuisgeneigd. De meesten zijn tevreden met de woonsituatie en verhuizen pas als zeer aantrekkelijk aanbod voorbijkomt of een zorgvraag daartoe noodzaakt.

Samengevat

- Het bouwprogramma kent een grote variatie, rekening houdend met de diversiteit in huishoudens. Het bouwprogramma is flexibel zodat ingespeeld kan worden op veranderende woonwensen.
- De gemeente streeft naar een grotere diversiteit in de bestaande woningvoorraad, binnen de sturingsmogelijkheden die zij daarvoor heeft. Paragraaf 5.1 gaat nader in op hoe de gemeente hier vorm aan wil geven.
- Er worden vrije kavels uitgegeven en bij bouwers wordt aangedrongen op een grotere invloed van de consument.
- Bestemmingsplannen en welstandsregels worden bezien op belemmeringen voor de consument. Waar mogelijk worden deze weggenomen.

voetnoot

² N.B. Paragraaf 4.3 gaat over de mensen met een zorgvraag. In deze paragraaf gaan we in op de wensen van ouderen die nog geen zorgvraag hebben, de zogenaamde 'actieve senioren'.

4.2 Blijvend aandacht voor betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat niet alleen over de **doelgroep** (huishoudens met een dusdanig laag inkomen dat ze aanspraak kunnen maken op huurtoeslag), maar ook over de **middeninkomens** (huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal). De afgelopen jaren zijn de kansen op de woningmarkt voor de middeninkomens geslonken.

Ambitie

De gemeente Veldhoven wil het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een laag inkomen door 29% goedkope koopwoningen en betaalbare huurwoningen te realiseren. Met het oog op de kansen voor de doelgroep wordt ingezet op een voldoende omvang van de voorraad huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens³. Daarbinnen moeten voldoende betaalbare huurwoningen⁴ gerealiseerd worden. Dit komt eveneens ten goede aan de middeninkomens. Dit past ook binnen de regionale afspraken.

Voor de middeninkomens streeft de gemeente naar een betere bereikbaarheid van de koopsector. Daarmee komt in de huursector meer ruimte vrij voor de doelgroep. Een deel van de middeninkomens blijft echter afhankelijk van de huursector.

Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal aan woonlasten. De gemeente zet samen met de corporaties nadrukkelijk in op het beperken van de energielasten in de bestaande voorraad.

Om bovengenoemde ambitie waar te maken is het volgende van belang:

- Voldoende huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens en het vergroten van de beschikbaarheid daarvan (terugdringen wachttijden), met daarbinnen voldoende betaalbare huurwoningen;
- Verbeteren bereikbaarheid van de koopsector;
- Beperken woonlasten via energiebesparende maatregelen.

In navolgende wordt dit verder uitgewerkt.

4.2.1 Voldoende huurwoningen tot de huurtoeslaggrens

De voorraad huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens vervult een belangrijke functie in het huisvesten van de doelgroep en van de middeninkomens. De gemeente vindt het belangrijk dat deze huurvoorraad ook in de toekomst van voldoende omvang en van voldoende kwaliteit is om de doelgroep vol-

voetnoot

³ De huurtoeslaggrens is €647.

⁴ Tot de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens, €548.

doende keuze te bieden. Het gaat om alle huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€647⁵). Daarbinnen behoort voldoende variatie in prijsklassen te zijn: goedkope (tot de kwaliteitskortingsgrens, €357) en betaalbare (tot de aftoppingsgrens, €548) huurwoningen. Het belang van voldoende huurwoningen tot de aftoppingsgrens is ook in regionaal verband benadrukt in de afspraken die daarover in de regio zijn gemaakt.

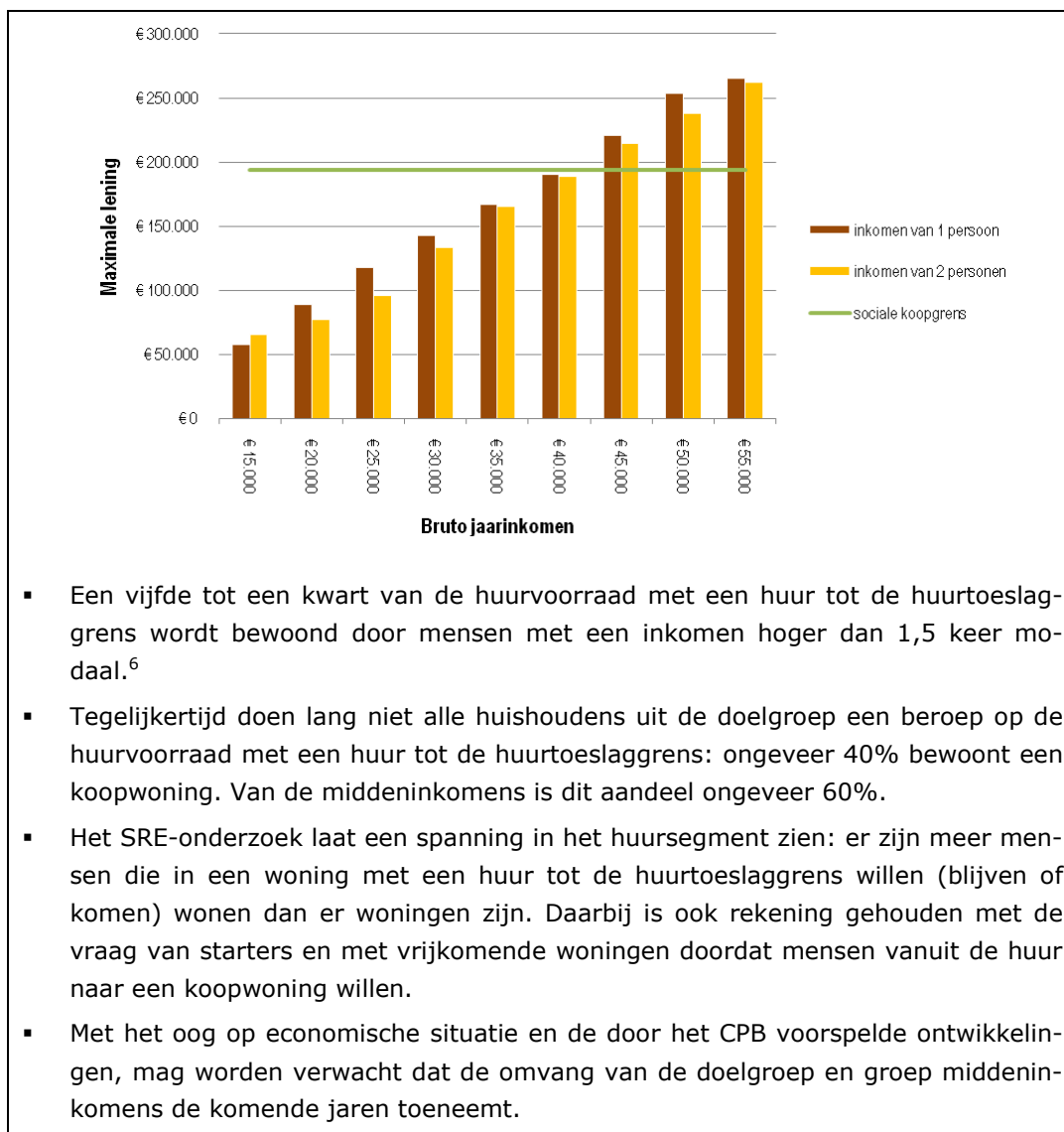
Voor de consument is niet de totale omvang van de voorraad huurwoningen met een huur tot de huurtoeslag- of aftoppingsgrens van belang, maar vooral de beschikbaarheid van deze woningen. Het gaat erom dat er voldoende woningen vrijkomen voor nieuwe verhuur.

Achtergrondinformatie:

- De omvang van de doelgroep in Veldhoven ligt met 20% (3.600 huishoudens) onder het landelijke en regionale gemiddelde. De groep middeninkomens telt met 18% ongeveer 3.200 huishoudens. De doelgroep is voor een belangrijk deel aangewezen op de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens: momenteel bijna 4.700 woningen, waarvan circa 4.000 betaalbaar (tot de 2^e aftoppingsgrens). Puur naar de omvang van de doelgroep gekeken lijkt betaalbaarheid wat aantallen betreft op het eerste gezicht dus geen groot vraagstuk.
- Het probleem zit in de beschikbaarheid van deze woningen. Er komen slechts mondjesmaat woningen vrij. Daarnaast zijn ook de middeninkomens deels afhankelijk van de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens. Een koopwoning is voor deze groep vaak te duur (zie navolgend figuur) en huurwoningen net boven de huurtoeslaggrens (€647-€800 met bijbehorende extra kwaliteit) zijn er nauwelijks. Circa 40% van de middeninkomens bewoont een huurwoning.

voetnoot

⁵ Alle huurbedragen staan vermeld met prijspeil 2009-2010.



Gelet op de ambitie en de achtergrondinformatie (zie bovenstaand kader) zal uitbreiding van de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens nodig zijn. De gemeente streeft naar een voorraad van ruim 5.000 huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens in 2020. Nieuwbouw van huurwoningen tot de huurtoeslaggrens is nodig om in te kunnen spelen op de huidige spanning en de toekomstige vraagontwikkeling. Daarnaast is nieuwbouw van betaalbare huurwoningen nodig ter compensatie van verkoop en sloop van bestaande huurwoningen.

De gemeente en de corporaties volgen de koopkracht- en marktontwikkelingen (jaarlijks met behulp van de SRE-monitor en de gegevens van de corporaties over

⁶ Inschatting op basis van SRE-woningmarktonderzoek: woonsituatie naar inkomen en naar eigendomsvorm.

de woonruimteverdeling). Op basis van deze informatie kan voorgaande doelstelling worden bijgesteld.

Nieuwbouw van huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens is ook nodig vanuit de optiek van spreiding en kwaliteit. Met het oog op variatie en spreiding van kansen is het belangrijk dat ook in nieuwbouwgebieden goedkope en betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. De kwaliteit van de huurvoorraad is over het algemeen goed. Grootschalige vernieuwingsoperaties zijn niet nodig. Op kleine schaal zijn veranderingen wel gewenst. De gemeente gaat met de corporaties en met beleggers in gesprek over de kansen voor vernieuwing. Bij veranderingen in de huurvoorraad wordt ingezet op het vergroten van de duurzaamheid (energiebesparende maatregelen) en op het inspelen op de groeiende behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen. De precieze plannen voor de periode tot 2020 zijn nog niet bekend. Dat is mede een resultante van het gesprek over wijken en buurten (zie paragraaf 5.1).

De corporaties schatten in dat tussen de 1,5 en 2% van hun huurvoorraad per jaar zal worden verkocht of vervangen (60 tot 80 woningen per jaar, in de periode 2010-2020 in totaal 600 tot 800 woningen).

Het bouwprogramma zoals geformuleerd in hoofdstuk 5 houdt rekening met bovenstaande ambities en ontwikkelingen. Dit programma omvat (uitgaande van een totale bouwopgave van circa 3.100 woningen) ongeveer 1.000 huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens, waarvan circa 600 betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens). Dit betekent dat eenderde van het bouwprogramma bestaat uit huur tot de huurtoeslaggrens en bijna eenvijfde van het totale programma uit betaalbare huurwoningen. Dit komt ruim tegemoet aan de gemeentelijke ambitie om 29% van de netto bouwproductie in het goedkope segment te realiseren (betaalbare huur en goedkope koop).

Op basis van de voorgenoemde informatie, de koopkrachtontwikkeling en de voortgang van vernieuwing worden doelstellingen en aanpak jaarlijks geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

Vergroten beschikbaarheid goedkope en betaalbare huur

Doorstroming bevordert de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep. Doorstroming in de bestaande voorraad komt in de eerste plaats op gang door productie van nieuwe woningen, waardoor huishoudens in de bestaande voorraad woningen vrij laten komen. Door aantrekkelijke alternatieven voor midden- en hoge inkomens te bieden zullen deze huishoudens wellicht de betaalbare huurvoorraad verlaten en ontstaat daar meer ruimte voor de doelgroep. Alternatieven zijn zowel huurwoningen net boven de huurtoeslaggrens⁷ als goedkope koopwo-

voetnoot

⁷ Met een huur van ongeveer €650-€750.

ningen.⁸ Ook kunnen meer woningen vrijkomen wanneer ouderen verhuizen naar een aangepaste woning. Verhuizingen kunnen niet worden afgedwongen. De kansen liggen in het bieden van alternatieven (keuzen in een range aan woningen van betaalbare en duurdere huur tot en met koop in verschillende prijsklassen, kortom nieuwbouw strategisch inzetten) en het informeren van bewoners hierover. Daarover gaat de gemeente in gesprek met de corporaties.

Met de ambities omtrent omvang van de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens en het vergroten van de beschikbaarheid daarvan wordt een afname van de wachttijd voor huurwoningen beoogd. De wachttijden variëren sterk naar type woning. Dat heeft te maken met kwaliteit: een dak boven het hoofd is snel mogelijk, voor een bepaalde kwaliteit in een bepaalde wijk is wachten nodig. Op dit moment wordt inschrijfduur als criterium gehanteerd. Het feit dat veel mensen uit voorzorg ingeschreven staan en pas tegen de tijd dat ze willen verhuizen actief gaan zoeken, stuwt de gemiddelde wachttijd omhoog. Dat neemt niet weg dat de gemeente de wachttijden momenteel te lang vindt. Enige wachttijd is overigens onvermijdelijk aangezien de gewenste woning op de gewenste plek zelden precies op hetzelfde moment beschikbaar is als de woningzoekende wil. De gemeente overlegt jaarlijks met de corporaties over het vrijkomend aanbod, de wachttijden en daarbinnen de variatie per type woningzoekende.

4.2.2 Woonruimteverdeling

De regels voor de woningtoewijzing moeten rechtvaardig en transparant zijn. De betaalbare voorraad moet zo veel mogelijk ten goede komen aan huishoudens met een beperkt inkomen en daarbinnen moet de woonconsument zo veel mogelijk keuze hebben.

De toewijzing van de huurwoningen die in bezit zijn van de corporaties gebeurt door de corporaties zelf. Iedereen kan zich inschrijven bij de verschillende aanbieders om in aanmerking te kunnen komen voor een huurwoning. Aert Swaens en Woonbedrijf kennen elk een eigen woonruimteverdeelsysteem. Mensen die op zoek zijn naar een huurwoning van een corporatie moeten zich dus bij beide corporaties inschrijven.

De corporaties stemmen beleid ten aanzien van toewijzings- en volgordecriteria op elkaar af. Er is één urgentiesysteem via hetwelk mensen met een sociale of medische urgentie voorrang krijgen.

De bestaande afspraken over de toewijzing van aangepaste woningen en aanleunwoningen worden geactualiseerd.

De gemeente spreekt periodiek met de corporaties over de inschrijvingen, zoekactiviteiten en toewijzingen. Ook gaan partijen in gesprek over het bundelen van informatie over het woonaanbod.

voetnoot

8 Woningen tot €194.000 (2009-2010).

4.2.3 Bereikbaarheid koop vergroten

Bereikbaarheid van de koopsector voor middeninkomens is één van de speerpunten van het woonbeleid. De gemeente wil de bereikbaarheid van de koop vergroten. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar de middeninkomens. Uit de woningmarktanalyse van de SRE blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van goedkope koopwoningen (tot €194.000). Kwaliteit staat voorop. De gemeente stimuleert woningcorporaties en ontwikkelaars om betaalbare kwaliteit te realiseren. Energiebesparende maatregelen en flexibiliteit (bijvoorbeeld cascowoningen of groeiwoningen⁹) zijn van belang. Dit wordt meegenomen in de uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten met goedkope koop.

De starterslening wordt voortgezet en de gemeente ondersteunt verkoop van woningen met Koopgarant door de woningcorporaties.

Flexibiliteit van eigendomsvormen is van belang, zeker met het oog op de onzekere economische omstandigheden. Momenteel zal er wellicht minder belangstelling zijn voor het kopen van een woning, maar deze belangstelling kan over een aantal jaren weer veel groter zijn. Om daaraan tegemoet te komen kunnen woningen nu tijdelijk verhuurd worden om over een aantal jaren te worden verkocht. Bijvoorbeeld door flexibele contracten, TeWoon of verhuur met de optie voor de bewoner de woning te kopen zodra deze bewoner dat wil en kan. Dit is een belangrijk onderwerp in het gesprek met de corporaties.

Het bouwprogramma (zie hoofdstuk 5) omvat circa 300 goedkope koopwoningen, ongeveer 10% van het totale programma. De ambitie van de gemeente is dat 29% van de netto uitbreiding in het goedkope segment plaatsvindt (betaalbare huur en goedkope koop). Bij het bouwprogramma is aangegeven dat flexibel om wordt gegaan met de verhouding dure huur en goedkope koop. Dit is nodig met het oog op de huidige economische omstandigheden: inspelen op de marktvraag van middeninkomens.

4.2.4 Woonlasten

Woonlasten bestaan niet alleen uit huur of hypotheek, maar ook uit energiekosten en gemeentelijke belastingen. Energielasten vormen in de toekomst een steeds groter deel van de woonlasten. Bij nieuwbouw gelden al strenge eisen vanuit het Bouwbesluit. Daarnaast is in de regio een convenant Duurzaam Bouwen gesloten. Daarin zeggen gemeenten, corporaties, bouwbedrijven en architecten toe zich in te spannen om bij nieuwbouw zo veel mogelijk milieuvriendelijke materialen toe te passen. Dit is vertaald in onder meer de Visie op de duurzaamheid in Zilverackers (2008).

Het SRE is voornemens de grens voor goedkope energieneutrale en energiezuinige koopwoningen hoger vast te stellen. Over de prijsgrens moet nog een besluit

voetnoot

⁹ Woningen die eenvoudig uitgebreid kunnen worden.

genomen worden. De gemeente stimuleert ontwikkeling van innovatieve oplossingen en financieringsconcepten en gaat hierover in gesprek met corporaties, andere bouwers en financiers.

De grootste besparing is te realiseren in de bestaande voorraad. In het kader van de prestatieafspraken wordt ook dit thema met de corporaties besproken, om te bezien of er verdere verbetering van de energieprestaties van hun woningen mogelijk is. De gemeente zet een stimuleringsprogramma op voor particulieren. Dit laatste houdt in dat eigenaren worden ondersteund met informatie en advies. Ook kunnen particulieren die een duurzame energievoorziening willen aanbrengen in hun woning aanspraak maken op een subsidie van de gemeente¹⁰ en wordt in regionaal verband gewerkt aan een fonds om energiebesparende maatregelen te ondersteunen.

Starters met een beperkt inkomen

De gemeente wil starters die in Veldhoven willen blijven wonen de kans geven de wooncarrière hier te starten. Ongeveer de helft van de starters zoekt een huurwoning, veelal in het betaalbare segment (tot de aftoppingsgrens van €548). De inzet ten aanzien van betaalbare huur zoals hierboven beschreven komt dan ook mede ten goede aan de starters. Met de corporaties is afgesproken dat 20% van het vrijkomend aanbod aan starters wordt toegewezen.

De andere helft van de starters zoekt een koopwoning. De spanning zit daar in de wensen ten aanzien van de betaalbaarheid. De maatregelen zoals in paragraaf 4.2.3 genoemd zijn voor deze groep van groot belang.

Betaalbaarheid samengevat

- De gemeente streeft naar een omvang van huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens (€647) van ruim 5.000 woningen, waarbinnen ook het aantal betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrenzen) wordt uitgebreid. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat ook middeninkomens deels afhankelijk zijn van deze voorraad en met een toename van de doelgroep en de middeninkomens in de komende jaren. Ook wordt rekening gehouden met het feit dat het aandeel 65-plussers in de doelgroep groeit. Deze ambities passen binnen de regionale afspraken.
- Het nieuwbouwprogramma 2010 – 2020 omvat ongeveer 1.000 huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens, waarvan circa 600 betaalbare huurwoningen (tot de tweede aftoppingsgrens).
- Het nieuwbouwprogramma 2010-2020 omvat ongeveer 300 goedkope koopwoningen en 300 huurwoningen met een huur boven de huurtoeslaggrens van € 647. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen en daarmee de koop-

voetnoot

¹⁰ Milieuprogramma 2009.

bereidheid kan de verhouding tussen huur en koop in deze segmenten verschuiven.

- Dit past binnen de ambitie om 29% van de netto bouwproductie in het goedkope segment te realiseren. De verhouding tussen koop (tot €194.000) en huur (tot de tweede aftoppingsgrens) wordt bepaald door de behoefte vanuit de markt.
- Flexibiliteit is van belang. Samen met de corporaties worden de kansen voor verschillende woningzoekenden in de goedkope en betaalbare huur (o.a. starters en ouderen) gevolgd. Waar nodig worden de plannen aangepast.
- Verkoop, verbetering en nieuwbouw van huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens zijn onderwerpen voor de prestatieafspraken met de corporaties.
- Energiebesparing is een belangrijk aspect bij nieuwbouw en vernieuwing, met het oog op de woonlasten voor de bewoner. De gemeente gaat in gesprek met bouwers en financiers en het is een onderwerp van gesprek met de corporaties in het kader van prestatieafspraken.
- Voor particulieren stelt de gemeente informatie, advies en (onder voorwaarden) subsidie beschikbaar om de woning energiezuiniger te maken.

4.3 Meer kansen voor mensen met een zorgvraag

Deze paragraaf gaat in op de woonmogelijkheden voor mensen met een zorgvraag. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen over ouderen, maar over mensen met een beperking of zorgbehoefte in het algemeen. Mensen met een zorgvraag verblijven steeds minder in een grootschalige instelling, maar wonen langer zelfstandig of in kleinschaliger woonvoorzieningen.

Ambitie

De gemeente wil mensen met een zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig in Veldhoven te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving. Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Eerder is in Veldhoven al gekozen voor het realiseren van woonservicezones. Daarbinnen wordt gestreefd naar een variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning mogelijk is.

Uitbreiding woonvormen met zorg

De groep mensen met een zorgvraag neemt toe. In combinatie met de extramuralisering groeit de vraag naar combinaties van wonen, welzijn en zorg. Van belang is de toegankelijkheid van de woning (alle relevante ruimten zo mogelijk op één woonlaag) en een woonomgeving met voldoende voorzieningen. Op het mo-

ment dat zorg nodig is, zou die aan huis moeten kunnen worden geleverd, hetgeen ook eisen stelt aan de indeling van de woning.

Een groot deel van de mensen met een zorgvraag kan in de reguliere voorraad (blijven) wonen. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ondersteunt de wens om zelfstandig te blijven wonen in de eigen woning. Deze groeiende groep zelfstandig wonende zorgbehoevenden vraagt om een woon- en zorgaanbod dat hierop is afgestemd. Meer precies: met de leeftijd komen de gebreken en dan heb je op den duur een aangepaste woning ofwel zorg aan huis nodig. Ook andere mensen met een beperking doen een beroep op welzijn en zorg en een daarbij passend woonaanbod. De nabijheid van voorzieningen en de spreiding over de wijken is van belang (zie onder woonservicezones).

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over aanpassen van bestaande woningen. Bestaande afspraken over de toewijzing van aangepaste woningen en aanleunwoningen worden geactualiseerd.

De gemeente ondersteunt particulieren met informatie en advies. Vanuit de Wmo zijn middelen beschikbaar voor aanpassingen die verband houden met een zorgbehoefte.¹¹ Met het programma 'Blijvend Thuis in Eigen Huis' biedt de gemeente bewoners een scan aan op basis waarvan vervolgens een advies op maat kan worden gegeven. Bestemmingsplannen bevatten voldoende flexibiliteit ten aanzien van uitbouwen (aanpassing of uitbreiding zoals een bad- of slaapkamer op de begane grond) en gebruik (mogelijkheid tot tijdelijke inwoning).

Aanpassen alleen is niet genoeg. Het is ook nodig om de voorraad geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking uit te breiden. Het gaat om een diversiteit aan woonvormen; van levensloopbestendige woningen waar zorg op afspraak kan worden geleverd (in diverse prijsklassen) tot geclusterd en beschermd wonen, bij voorkeur kleinschalig. We zien een groeiende behoefte aan zowel beschermd wonen en verzorgd wonen als aan levensloopbestendige- en nultredenwoningen. De precieze (uitbreidings)behoefte moet nader in beeld worden gebracht. Bij nieuwbouwmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied en vooral nabij voorzieningen is levensloopbestendigheid en de combinatie met zorg een belangrijk aandachtspunt.

De gemeente faciliteert op verzoek van derden plannen voor kleinschalige woonzorgvoorzieningen: de gemeente gaat actief mee op zoek naar kansen en heft waar nodig en mogelijk belemmeringen in de ruimtelijke regelgeving op.

Woonservicezones

Een geschikte woning alleen is niet voldoende, het is net zo belangrijk dat de woonomgeving en de voorzieningen zijn afgestemd op mensen met een verminderde mobiliteit en/of een zorgvraag. Gekozen is voor het realiseren van woon-

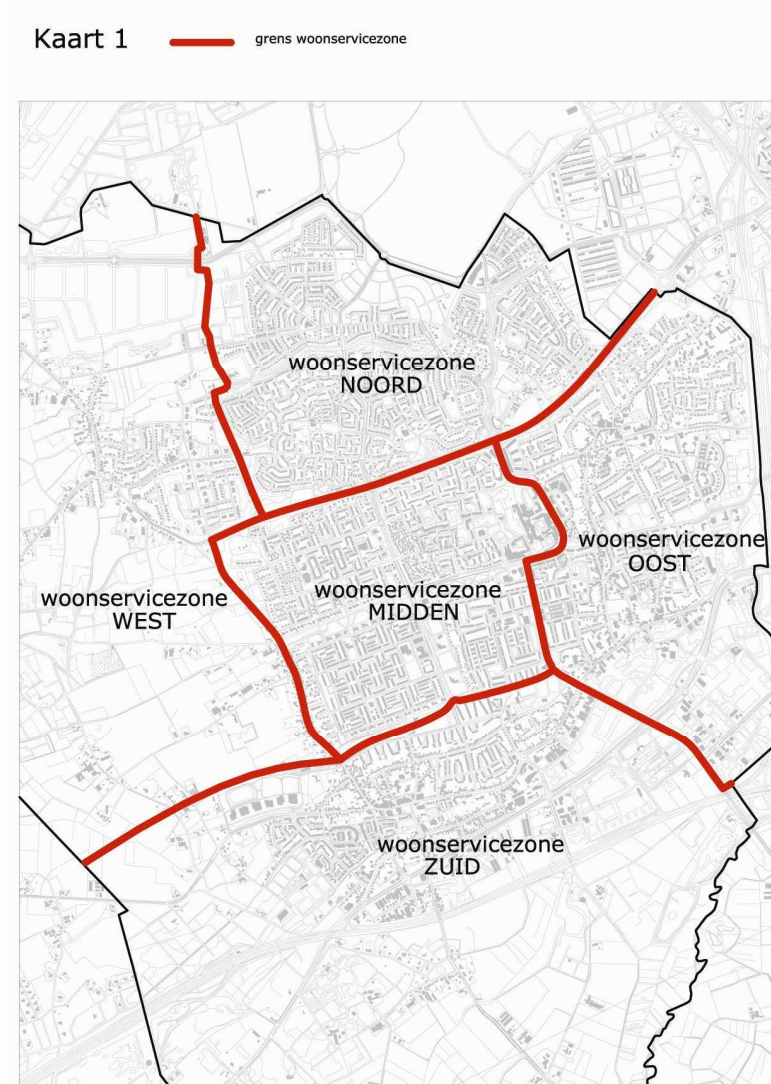
voetnoot

¹¹ Zie beleidsregels individuele voorzieningen Veldhoven 2009.

servicezones.¹² In de nota Zorgzame wijken is een woonservicezone als volgt gedefinieerd: "een geografisch afgebakend gebied waar iedereen – ook zij die beperkingen hebben of daar mee te maken krijgen - zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen, bij voorkeur in een eigen (aangepaste) woning. Als dat niet meer mogelijk is, dan kunnen mensen in de zone blijven wonen in een gecombineerde woonzorgvoorziening. In een woonservicezone zijn voldoende welzijnsactiviteiten voor iedereen. De openbare ruimte in een woonservicezone is barrièrevrij, waardoor woningen en voorzieningen voor iedereen makkelijk te bereiken zijn."

Er worden in vijf gebieden woonservicezones gerealiseerd: noord, midden, oost, zuid en west. Dit is een belangrijk item bij de uitwerking van gebiedsvisies (zie volgend hoofdstuk).

Woonservicezones (Bron: Uitwerkingsnota Zorgzame wijken, 2008 t/m 2011)



voetnoot

¹² Uitwerkingsnota Zorgzame wijken 2008 t/m 2011.

Samenwerking

In de uitwerkingsnota Zorgzame wijken is als actie opgenomen het uitwerken van de kaderstellende en faciliterende rol van de gemeente en het maken van afspraken met derden. Dit wordt in 2009 intern binnen de gemeente opgestart. Vanaf worden ook vertegenwoordigers van externe partners vanuit het wonen betrokken.

Samengevat

- De gemeente gaat in gesprek met de woningcorporaties over aanpassen van bestaande woningen en bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen.
- De gemeente ondersteunt particulieren met informatie en advies, via het programma 'Blijvend thuis in eigen huis'.
- De gemeente zorgt waar mogelijk voor voldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen om uitbreiding en aanpassing van bestaande woningen makkelijker mogelijk te maken.
- Aanpassen alleen is niet genoeg. Bij nieuwbouw (zie volgend hoofdstuk) is ruimte voor een diversiteit aan woonvormen. Van 'gewoon' levensloopbestendig tot kleinschalige woonvormen met 24-uurszorg of zorg op afroep.
- De gemeente zorgt dat de openbare ruimte toegankelijk is, met bijzondere aandacht voor de omgeving van zorgwoningen en zorginstellingen.
- De gemeente maakt afspraken met aanbieders van wonen, welzijn en zorg over de realisatie van woonservicezones en het afstemmen van activiteiten.

4.4 Een gevarieerder aanbod van wonen met begeleiding

Begeleid wonen gaat om mensen die begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Er is een vraag van diverse groepen (o.a. psychisch/psychiatrische cliënten, ouders van gehandicapten, autisten) ten aanzien van (gewoon) wonen in combinatie met begeleiding. Eindhoven heeft een regionale taak in de opvang van daklozen.

Ambitie

De gemeente wil meer aandacht schenken aan begeleid wonen. Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het (weer) zelfstandig wonen.

Ten aanzien van vragen naar structurele woonruimte met begeleiding wordt maatwerk geleverd op basis van vragen die zich voordoen (via hulpbehoevenden en/of maatschappelijke organisaties). De gemeente denkt constructief mee en

faciliteert de verwezenlijking van verschillende vormen van wonen met begeleiding door eventuele ruimtelijke belemmeringen waar mogelijk weg te nemen en actief op zoek te gaan naar kansen voor een voorziening. Hoe groot de behoefte is, is niet helder. De gemeente gaat in gesprek met maatschappelijke organisaties om daar meer zicht op te krijgen.

Ten aanzien van tijdelijke probleemsituaties is het streven deze zo veel mogelijk in de normale woonsituatie op te lossen, al dan niet onder begeleiding. Dat betekent dat methoden kunnen worden ingezet als laatste kansbeleid (samen met de stichting Neos en stichting DOOR), tussenvoorzieningen (waar mensen tijdelijk kunnen wonen en waar begeleiding aanwezig is) en structureel wonen met begeleiding. Als dit niet voldoet, rest maatschappelijke opvang. Het beleid t.a.v. het oplossen van probleemsituaties in de normale woonsituatie is neergelegd in de nota 'Meer aandacht voor kwetsbaren in Veldhoven, kadernota 2008-2011'. Vertrekpunt is het steunen van bewoners in het zelf nemen van de verantwoordelijkheid voor het eigen bestaan in plaats van het overnemen daarvan.¹³

Misschien nog belangrijker dan de stenen is het netwerk waarin verschillende maatschappelijke organisaties samenwerken. De gemeente zet in op het verstevigen van het huidige Signaleringsoverleg (ook wel 24-uurs zorgoverleg genoemd) en het vastleggen van afspraken tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg, politie en gemeente. De gemeente neemt het voortouw om te komen tot werkafspraken met betrokken partijen om te zorgen voor een goede afhandeling van initiatieven uit de samenleving.

De gemeente geeft ruimte aan initiatieven uit de maatschappij door het organiseren van een gestructureerd netwerk. Daarbij gaat het om afstemming binnen de gemeentelijke organisatie en met derden, zodat adequaat ingespeeld kan worden op 'verzoeken uit de samenleving'.

Samengevat

- ☐ De gemeente faciliteert (in gesprek met aanbieders van wonen, welzijn en zorg) vragen naar structureel wonen met begeleiding.
- ☐ De maatschappelijke opvang wordt in samenwerking met begeleidende instanties vormgegeven. Ambities en acties zijn beschreven in de nota Meer aandacht voor kwetsbaren in Veldhoven, kadernota 2008-2011.

4.5 Woonwagengewoners en statushouders

Woonwagengewoners

De gemeente Veldhoven telt vier woonwagenlocaties met in totaal 57 standplaatsen. Woningcorporatie Wooninc is eigenaar van al deze locaties. Het aantal stand-

voetnoot

¹³ Beleidsnota Wmo.

plaatsen wordt niet uitgebreid. Het beleid ten aanzien van omvang en beheer van woonwagenlocaties is neergelegd in de nota Roma-beleid 2008-2012 gemeente Veldhoven.

Statushouders

Vanzelfsprekend zal de gemeente samen met verhuurders meewerken aan de huisvesting van statushouders. De gemeente overlegt periodiek met alle corporaties over de taakstelling. Dit wordt meegenomen in het overleg over prestatieafspraken.

5

Woonaanbod

5.1 Meer accent op bestaand bebouwd gebied

Ambitie

De komende periode is meer aandacht nodig voor het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van bestaande woongebieden. Aanpak op kleine schaal waarbij woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur in samenhang worden aangepakt. Doel van de aanpak is de variatie aan woningtypen op wijkniveau te vergroten, de kwaliteit van woningen en woonomgeving waar nodig te verhogen en de sociale structuur waar nodig te versterken.

Om aan de veranderende wensen tegemoet te komen is nieuwbouw nodig; Veldhoven heeft op dat vlak met Zilverackers nog een behoorlijke opgave voor de boeg. Dit is echter niet de enige opgave; net zo goed van belang is de aanpak van de bestaande voorraad, die immers het grootste deel van het woningaanbod van straks uitmaakt. De noodzaak tot aanpassing komt voort uit (bouwtechnische) veroudering van woningen en/of plekken, en uit het feit dat delen van de voorraad niet meer aansluiten bij de wensen en eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De bestaande woningvoorraad is over het algemeen van een prima kwaliteit; grootschalige vernieuwingsoperaties zijn dan ook niet nodig. De aanleiding voor aanpak van een gebied kan ook komen uit functieverandering of sociale opgaven.

Dit accent leidt tot relatief complexe investeringsopgaven: herbestemming of vernieuwing binnen een bestaande wijk vraagt om kansen grijpen die niet altijd ruim van te voren bekend zijn. Het vraagt om rekening houden met bestaande kwaliteiten en gebruikers, niet zelden in situaties met gemengd eigendom. Dit vraagt een andere rol van de gemeente: stimuleren, ruimte geven en het aangaan van (duurzame) samenwerking met andere partijen.

Belangrijk is te realiseren dat deze projecten de betrokken maatschappelijke partijen doorgaans geld kosten, waar uitbreiding op uitleglocaties vaak geld oplevert. De gemeente kan daarbij overwegen om hierin een actieve rol te spelen. Hierbij zal onderzocht worden wat de rol van het Volkshuisvestingsfonds Veldhoven kan zijn.

Integrale aanpak op kleine schaal

Belangrijk is de constatering dat de kwaliteit van bestaande wijken en buurten maar ten dele wordt bepaald door het woonaanbod. Een eerste conclusie die uit de wijkatlas kan worden getrokken is dat leefbaarheid en het voorzieningenaanbod een zeker zo grote rol spelen. Aanpak van bestaande woongebieden gebeurt dan ook met een integrale blik.

De uitvoering daarvan is reeds ter hand genomen met als basis de Uitvoeringsnotitie wijkbeheer 2008-2011. In deze notitie is de prioriteit gelegd bij Zonderwijk, d'Ekker en Cobbeek. Vanuit deze woonvisie wordt 't Look aan deze prioriteitenlijst toegevoegd.

Enkele kenmerken (Bron: structuurvisie)

Zonderwijk is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. De wijk is gebouwd vanuit het idee van strikte functiescheiding tussen wonen, werken, voorzieningen, verkeer en groen. De wijk kent grotendeels opgeknapte gestapelde woningen van vier tot vijf lagen aan de hoofdstructuur, rijwoningen daar omheen en twee-onder-een-kapwoningen aan de rand van de wijk. Iets meer dan de helft van de woningen bestaat uit huurwoningen.

't Look is gebouwd midden jaren '70 en kent een vergelijkbare opbouw als Zonderwijk. 't Look kent echter een kleiner aandeel huurwoningen (40%).

D'Ekker is de eerste grootschalige uitbreidingswijk (jaren '50 en '60 van de vorige eeuw). Deze wijk kent een tamelijk eenzijdige woningvoorraad in de huursector (bijna de helft), bestaande uit hoofdzakelijk eenvoudige rijtjes met (kleine) eengezinswoningen. Aan de randen van de wijk bevinden zich twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Het onderhoud van de openbare ruimte vraagt op sommige plekken aandacht.

Cobbeek is in de jaren '70 gebouwd. Cobbeek kent een grilliger stratenpatroon en een grotere diversiteit aan woonstijlen (bijna twee derde koop). Het openbare gebied is op veel plekken anoniem en onoverzichtelijk doordat vanuit de woningen weinig contact met het openbare gebied bestaat (achterkanten naar de openbare ruimte). Cobbeek wordt gekenmerkt door hofjes en etagewoningen rond het centrum van de wijk.

Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Een deel van het bezit is verouderd, hetzij bouwtechnisch, hetzij woontechnisch, hetzij milieutechnisch. De gewenste variatie in wijken kan vragen om verkoop. De komende jaren zullen de woningcorporaties dan ook op diverse plekken in Veldhoven woningen verkopen, renoveren of slopen. De corporaties schatten in dat per jaar 1,5 tot 2% van hun woningen wordt verkocht of vernieuwd. Bij vernieuwing en groot onderhoud van huurwoningen tot de huurtoeslaggrens zijn het vergroten van de duurzaamheid (energiebesparende maatregelen) en het inspelen op de groeiende behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen belangrijke aandachtspunten. De ontwikkeling van de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslag- en de aftop-pingsgrens is een belangrijk aandachtspunt bij de prestatieafspraken.

Met betrekking tot de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad ligt het initiatief bij de bewoners zelf. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al aangegeven wordt ingezet op het vergroten van de mogelijkheid woningen aan te passen of uit te breiden (flexibiliteit in bestemmingsplannen), op het nemen van energiebesparende maatregelen en het aanpassen van de woning om ook bij afnemende mobiliteit in de eigen woning te blijven wonen.

Samengevat:

- De gemeente neemt het initiatief tot het maken van visies voor bestaande woongebieden zoals beschreven in de Uitvoeringsnotitie wijkbeheer 2008-2011. Prioriteit ligt bij Zonderwijk, d'Ekker, Cobbeek en 't Look.
- Verkoop en vernieuwing zijn belangrijke thema's bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
- De gemeente ondersteunt particulieren met informatie en advies, via het programma 'Blijvend thuis in eigen huis'.
- De gemeente zorgt waar mogelijk voor voldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen om uitbreiding en aanpassing van bestaande woningen makkelijker mogelijk te maken.
- De gemeente verstrekt informatie over het aanpassen van woningen (o.a. bij verminderde mobiliteit). Onder voorwaarden is een bijdrage vanuit de Wmo mogelijk.
- Voor particulieren stelt de gemeente informatie, advies en (onder voorwaarden) subsidie beschikbaar om de woning energiezuiniger te maken.

5.2 Nieuwbouwprogramma 2010-2020

Ambitie

De gemeente streeft naar nieuwbouw van ruim 3.100 woningen in de periode 2010-2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken en de in hoofdstuk 4 gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De gemeentelijke ambitie is om 29% in het goedkope segment te realiseren (tot €194.000 of tot de tweede aftoppingsgrens).

Zoals reeds geconstateerd blijft nieuwbouw nodig. De gemeente wil de spanning op de woningmarkt aanpakken, mensen de mogelijkheid bieden in Veldhoven een wooncarrière te doorlopen met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid en wonen met zorg en begeleiding. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

Welke woningen precies moeten worden aangepast of nieuw gebouwd hangt af van concrete kansen, van de locatie en van de omgevingskenmerken. Voor individuele projecten zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend binnen het in deze woonvisie geschetste kader.

Omvang opgave

In 2005 zijn in de regio afspraken gemaakt over woningbouw, de zogenaamde BOR (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten)-afspraken 2005 tot 2030. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020.

Op grond van deze BOR-afspraken lag de taakstelling voor de periode 2005-2009 op het realiseren 1.675 woningen. Op het moment van het schrijven van deze woonvisie wordt verwacht dat op 1 januari 2010 1.024 woningen zullen zijn gerealiseerd, een aantal van 651 woningen is niet gerealiseerd. Voor de periode 2010-2020 bedraagt de BOR-taakstelling 2.217 woningen. De totale woningbouw-taakstelling voor de periode 2010-2020 komt daarmee op 2.868 woningen (651 + 2.217). 29% daarvan dient te bestaan uit koopwoningen met een prijs lager dan €194.000 of huurwoningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens.

Uitgaande van deze taakstelling om netto ten minste 2.868 woningen toevoegen en rekening houdend met sloop¹⁴, staat Veldhoven voor een totale nieuwbouwop-

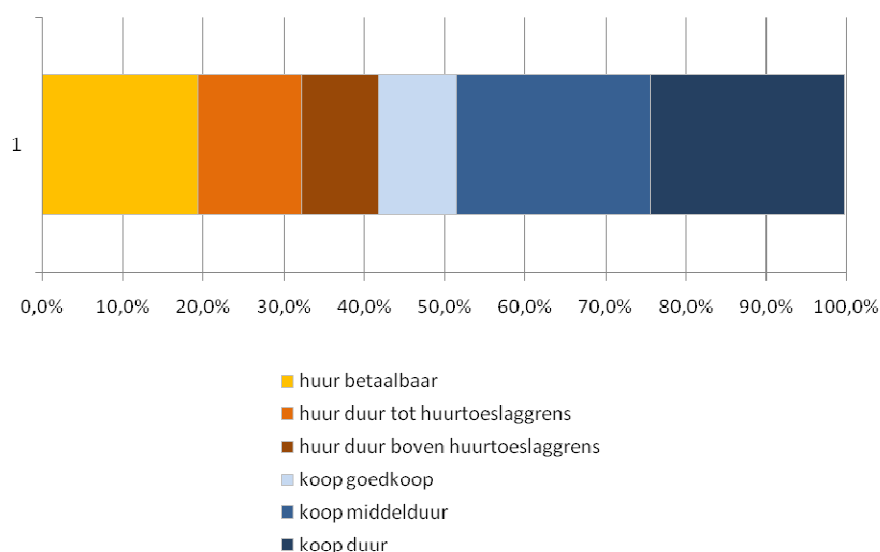
voetnoot

- 14 De inschatting is dat ongeveer 5% van de sociale huurvoorraad in tien jaar wordt gesloopt (in totaal circa 240 woningen). Precieze aantallen en locaties zijn nog niet bekend. Dit is een item voor de prestatieafspraken en het jaarlijkse overleg tussen gemeente en corporaties. De marktontwikkelingen zijn hierop namelijk van invloed.

gave van ruim 3.100 woningen in de periode 2010-2020, 310 per jaar. De meeste woningen krijgen een plek op de locaties Zilverackers en Oerle-Zuid.

De navolgende figuur toont het indicatieve bouwprogramma voor de periode 2010-2020, uitgaande van ruim 3.100 woningen in totaal. Deze figuur geeft het gemeentebrede programma weer. Per locatie zijn specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend binnen het gemeentebrede kader.

Figuur 1: indicatief bouwprogramma Veldhoven 2010-2020 (totaal 3.100 woningen)



Soort huurwoning	Aantal	Percentage	Soort koopwoning	Aantal	Percentage	Totaal	
Betaalbaar (huur tot >€ 548)	589	19 %	Goedkoop, prijs tot € 194.000	310	10 %	899	29 %
Duur tot huurtoeslaggrens > € 548 tot < € 647	403	13 %	Middelduur, prijs > 194.000 < 333.000	744	24 %	1.147	37 %
Duur boven huurtoeslaggrens > € 647	310	10 %	Duur, prijs > 333.000	744	24 %	1.054	34 %
	1.302	42 %		1.798	58 %	3.100	100 %

Toelichting op het programma (uitgaande van 3.100 woningen):

- Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid, zowel in de huur als de koop, zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven. Eenderde van het programma bestaat uit huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (circa 1.000 woningen, uitgaande van 3.100 woningen in totaal), waarvan bijna tweederde betaalbaar. Het streven van de gemeente is dat 29% van de netto uitbreiding in het goedkope segment (betaalbare huur en goedkope koop) moet worden gerealiseerd, waarvan circa 19% in de betaalbare huur.
- Het programma omvat ongeveer 300 goedkope koopwoningen en circa 300 dure huurwoningen (€650-€750). Of een woning als huur- of koopwoning in de markt wordt gezet is afhankelijk van de vraag uit de markt.
- Het totale aandeel betaalbare huur en goedkope koop bedraagt 29%. Daarmee voldoet de gemeente aan het concept-woningbouwprogramma van de regio. Er zijn voorsnog geen plannen voor grootschalige sloop en het bouwprogramma biedt enige ruimte voor vernieuwing in de sociale huur. Zoals gemeld is vernieuwing een belangrijk gespreksonderwerp met de corporaties en wordt indien nodig het bouwprogramma bijgesteld om de ambities op het gebied van betaalbaarheid en betaalbare kwaliteit te realiseren.
- Wat betreft eigendomsvorm is flexibiliteit nodig tussen huur en koop, met name tussen de categorieën dure huur en goedkope koop. Afhankelijk van het economisch perspectief zullen inwoners kiezen voor (voorlopig) huur of meteen kopen. Dit kan ook vragen om tussenvormen tussen huur en koop (zie ook paragraaf 4.2).
- In het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 wordt geconcludeerd dat voor de randgemeenten nadrukkelijker wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen en dan met name sociale huurwoningen. Afspraak is dat een substantieel deel van de gerealiseerde sociale sectorwoningen een huurwoning moet zijn. Dit programma omvat 19% betaalbare huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige economische situatie. De hierboven genoemde flexibiliteit is van toepassing: bij een veranderende vraag uit de markt verschuift de verhouding tussen huur en koop.
- Met het oog op de huidige economische crisis is aandacht voor fasering en hiervoor genoemde flexibiliteit nodig. Op die manier kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de vraag als gevolg van de economische situatie.
- Het precieze bouwprogramma is afhankelijk van de behoefte uit de markt. Jaarlijks worden daarom ontwikkelingen in koopkracht, woonwensen en voortgang nieuwbouw en vernieuwing in beeld gebracht. Indien nodig wordt het programma op basis van actuele marktinformatie bijgesteld.

Wat betreft woningtype en nadere invulling het volgende:

- Ongeveer een kwart van het programma bestaat uit gelijkvloerse woningen. Het gaat om een grote variatie: bungalows en appartementen in diverse prijs-categorieën. Het gaat om een kritische groep consumenten: maatwerk is nodig en de belangstelling voor appartementen wordt nauwgezet gevolgd.
- Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd of zodanig dat aanpassing later eenvoudig mogelijk is. Daardoor zijn woningen geschikt voor verschillende groepen bewoners.
- Nieuwbouw op locaties binnen bestaande wijken (door bijvoorbeeld functie-verandering) is gericht op het vergroten van de variatie in woningtypen in de betreffende wijk, zowel in prijsklasse als type. Locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij voorzieningen worden zoveel mogelijk benut voor combinaties van wonen met zorg of begeleiding.
- Particulier opdrachtgeverschap heeft een prominente plek in dit programma. De afgelopen jaren is ongeveer een vijfde in kavels uitgegeven. Dit wordt voortgezet, niet alleen in de dure sfeer, maar ook in het goedkope en middeldure segment. Indien nodig en gewenst in collectief particulier opdrachtgeverschap. De gemeente investeert in begeleiding van het collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Binnen de bovengenoemde richting voor eigendomsvorm en prijsklasse behoort een grote variatie aan woonvormen gerealiseerd te worden, passend bij de differentiatie aan woonwensen: groeiwoningen, cascowoningen (beide door de bewoner af te bouwen of uit te breiden), woonwerkwoningen, woonmogelijkheden voor woongroepen enzovoort.

Kwaliteit

Kwaliteit staat voorop. Kwaliteit zit in het oppervlak, de uitstraling en de aanpasbaarheid (levensloopbestendigheid) van de woning, maar ook in de energiezuinigheid en duurzaamheid. Kwaliteit reikt verder: het gaat ook om de woonomgeving: toegankelijk, groen, met voldoende voorzieningen, herkenbaarheid en identiteit.

Uitgangspunt is levensloopbestendigheid en de duurzaamheideisen zoals neergelegd in bijvoorbeeld de duurzaamheidvisie Zilverackers. Een al te groot eisenpakket kan conflicteren met betaalbaarheidswensen. Bij duurzaamheid wordt de relatie gelegd met energielasten. Wat betreft levensloopbestendigheid wordt een relatie gelegd met de beoogde klantgroep, het marktsegment en het woonmilieu.

De afweging tussen de gewenste kwaliteiten en de prijs wordt per project gemaakt.

6

Naar de praktijk

6.1 De rol van de gemeente Veldhoven

Deze woonvisie stelt de gemeente Veldhoven voor uitdagende opgaven. Dit hoofdstuk beschrijft op welke manier de gemeente, samen met de partners, de schouders zet onder het verwezenlijken van de ambities.

De gemeente Veldhoven kiest ervoor te sturen op hoofdlijnen (op basis van de koers die in deze woonvisie uiteen is gezet) en de realisatie zo veel als mogelijk aan andere partijen over te laten. De gemeente bouwt of vernieuwt immers zelf geen woningen. Het instrumentarium van de gemeente is de afgelopen decennia ingrijpend veranderd. Niet in het minst in financiële zin: de omvangrijke subsidie-stromen vanuit het rijk waarmee de gemeente kon sturen zijn nagenoeg uitgeput.

De gemeente zet de instrumenten die ze zelf heeft in om activiteiten van derden te richten en te stimuleren. Dit betekent dat niet gekozen wordt voor één weg of één instrument, maar dat de gemeente allerlei initiatieven van derden en de eigen interventies per gebied of project in samenhang beziet.

Op onderdelen waar de ambities niet vanzelfsprekend worden gerealiseerd, zoals de kansen voor de doelgroep of aanpak van lastige locaties binnen bestaand bebouwd gebied, neemt de gemeente een prominentere plaats in. Dit zijn bij uitstek de onderwerpen waarover afspraken gaan met de corporaties en waar de gemeente de instrumenten en middelen die ze zelf ter beschikking heeft (het volkshuisvestingsfonds, zie volgende paragrafen) zoveel mogelijk op zal richten. Deze instrumenten liggen niet alleen op het beleidsveld wonen en ruimtelijke ordening, maar ook bij welzijn en zorg. De gemeente zal dan ook zowel intern (verschillende afdelingen) als extern (aanbieders van wonen, welzijn en zorg) de banden versterken.

Een gemeente voert regie door heldere kaders te stellen waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Door een visie neer te leggen geeft de gemeente aan welke kant zij op wil. De woonvisie is leidend voor de programmering van nieuwbouwprojecten. Een goede manier om regie te voeren is om samen met de meest

betrokken partijen het beleid te ontwikkelen (zoals ook gebeurd is bij deze woonvisie) en belanghebbende partijen ook te betrekken bij de uitvoering. Het sluiten van slimme coalities en zo het vergroten van de medeverantwoordelijkheid voor de uitvoering van het beleid bij derden vergroot de kans op slagen enorm.

Regie voeren betekent ook los durven laten: de gemeente stelt heldere kaders op voor bijvoorbeeld de ontwikkeling of vernieuwing van gebieden. Vervolgens gaan de uitvoerende partijen binnen die kaders aan de slag.

Onderstaand de uitwerking: van woonvisie naar gebieden en locaties (6.2) en inzet van andere instrumenten en samenwerking met derden (6.3).

6.2 Van woonvisie naar gebieden en locaties

In het voorgaande hoofdstuk is het door de gemeente geambieerde nieuwbouwprogramma gepresenteerd. Voor individuele projecten zijn in beginsel specifieke programma's denkbaar, redenerend vanuit de kansen van het gebied, en in totaliteit passend binnen de in deze woonvisie beschreven kaders.

Voor verschillende wijken of deelgebieden daarvan wordt een gebiedsvisie opgesteld, waarin de ambities voor wonen, openbare ruimte, voorzieningen en leefbaarheid worden geconcretiseerd (zie paragraaf 5.1). Dit is al in gang gezet op basis van de Uitwerkingsnotitie wijkbeheer 2008 t/m 2011. Deze woonvisie is één van de kaders voor deze gebiedsvisies.

De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om het woningbouwprogramma direct te sturen. Sturen met omvangrijke subsidies is al geruime tijd niet meer aan de orde. De gemeente moet dus op andere manieren de investeerders zien te bewegen zoveel mogelijk te bouwen wat beleidsmatig gewenst is. Tot de directe sturingsmogelijkheden van de gemeente behoren de gronduitgifte en het meegeven van randvoorwaarden aan en toetsen van de planontwikkeling. De gemeente zal tevens zorgen dat er een goede registratie en monitoring van de ontwikkelingen plaatsvindt.

Grondbeleid

Op de locaties waar de gemeente zelf de grond in handen heeft, zijn de beïnvloedingsmogelijkheden vanzelfsprekend groter dan op andere locaties. De gemeente Veldhoven kiest voor actief grondbeleid voor gebieden en locaties waar sterke gemeentelijke regie belangrijk is voor het bereiken van publieke doelen, die van bijzonder strategische betekenis zijn voor het beleid. Wanneer actief grondbeleid niet goed mogelijk is, wordt via faciliterend grondbeleid sturing gegeven aan de ontwikkeling van een plangebied.

De gemeente stelt uitgiftebeleid nadrukkelijk ten dienste van doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals volkshuisvesting, welzijn en zorg. Wat betreft grondprijsbeleid wordt hier verwezen naar de jaarlijks vast te stellen prijzen.

Ruimtelijke ordening

Belangrijk instrumentarium ligt voorts op het terrein van ruimtelijke ordening. In relatie tot de woonvisie zijn deze instrumenten van belang om te kunnen beoordelen of bepaalde activiteiten bij voorbaat zijn uitgesloten door het bestemmingsplan of anderzijds dat de woonvisie vraagt om wijziging of verruiming van bepalingen in het bestemmingsplan of bouwverordening. De gemeente beziet waar deze instrumenten aan vernieuwing of aanpassing toe zijn om de in deze woonvisie gestelde ambities mogelijk te maken.

Monitor (ver-)nieuwbouw

De gemeente neemt de taak op zich de (ver-)nieuwbouw zorgvuldig te volgen. Daartoe zet ze alle locaties, van rijp tot groen, voorzien van mijlpalen, voortgang en toelichting, in een woningbouwmonitor die periodiek wordt besproken en geactualiseerd. Het overzicht wordt ook naast het programma uit deze woonvisie gelegd. Dit is een instrument om te bezien of het programma als geheel op koers ligt en om tijdig actie te kunnen ondernemen waar nodig. Dit is de input voor het gesprek met de regiogemeenten over afstemming van bouwprogramma's.

Het bovenstaande betekent dat het beleid in deze woonvisie mede richtinggevend is voor het beleid en handelen van de organisatieonderdelen binnen de gemeente die zich bezighouden met ruimtelijke ordening en grondzaken. Het is van groot belang dat voldoende capaciteit wordt vrijgemaakt voor de opgaven binnen bestaand stedelijk gebied.

6.3 Overige instrumenten en samenwerking

Naast bovengenoemde instrumenten op het gebied van bouw, grond en ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Veldhoven meerdere instrumenten: communicatie en informatie, inzet van middelen en samenwerking. Bij dit laatste is specifiek de samenwerking met de corporaties van belang.

Informatie

De gemeente Veldhoven ziet voor zichzelf een belangrijke rol weggelegd in het informatiemanagement; goede informatie over wat zich op de woningmarkt afspeelt is namelijk onontbeerlijk voor het volgen en evalueren van beleid en voor de verdere uitwerking van deze woonvisie. Veel informatie wordt in SRE-verband verzameld (inclusief periodiek woonwensenonderzoek). De gemeente Veldhoven richt zich op de lokale aanvulling daarop, met in elk geval de monitor (ver-)nieuwbouw (zie voorgaande paragraaf) en gegevens over de kansen in de sociale huursector (op basis van informatie van de corporaties).

De gemeente draagt zorg voor het verzamelen van de informatie, corporaties leveren informatie aan met betrekking tot de sociale huursector. De stand van de woningmarkt is in elk geval jaarlijks onderwerp van gesprek tussen de gemeente

en de corporaties gezamenlijk. Daarbij wordt ten minste gekeken naar de resultaten van de woonruimteverdeling (mutatiegraad, kansen en wachttijden voor de verschillende groepen woningzoekenden enzovoorts) en de voortgang van nieuwbouw en vernieuwing.

Inzet van middelen

De gemeente kan activiteiten stimuleren door zelf middelen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvestelijke ambities. Daarbij ligt de nadruk op het ondersteunen van die activiteiten die niet vanzelfsprekend van de grond komen en op stimuleren van investeringen van derden. Zo kan de gemeente met subsidies bepaalde activiteiten ondersteunen. Zoals uit voorgaande hoofdstukken blijkt zijn onder voorwaarden voor particulieren middelen beschikbaar voor energiebesparende maatregelen en aanpassingen in verband met een zorgvraag. Er is een stimuleringsprogramma duurzame energie voor particulieren.

Onderzocht gaat worden wat de mogelijkheden zijn om voor de bestaande woningvoorraad het treffen van energiebesparende maatregelen of opwekking van duurzame energie te stimuleren door het verstrekken van een energiebesparingslening met een aantrekkelijke rente. Zo mogelijk wordt aansluiting gezocht bij initiatieven binnen het SRE.

Samenwerking intern

Samenwerking intern is van groot belang om de in hoofdstuk 5 genoemde integraliteit in de aanpak van gebieden te verwezenlijken. Daarbij gaat het niet alleen om de beleidsterreinen ruimtelijke ordening en grondzaken, maar ook om zorg en welzijn.

Samenwerking met derden

Voor het verwezenlijken van de ambities uit deze woonvisie is samenwerking met derden cruciaal, bijvoorbeeld met de woningcorporaties Aert Swaens en Woonbedrijf. De corporaties bezitten ongeveer 4.700 woningen in Veldhoven, ruim een kwart van de totale voorraad. De corporaties zijn nauw betrokken geweest bij de opstelling van deze woonvisie. De gemeente gaat in gesprek met de corporaties over het maken van wederzijdse prestatieafspraken.

Sinds 2007 komt het platform wonen bij elkaar. Op initiatief van de gemeente ontmoeten vertegenwoordigers van woningcorporaties, makelaardij, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, zorginstellingen, banken, hypotheekverstrekkers en gemeente elkaar eens per drie maanden. Binnen het platform wonen wordt vanuit de verschillende invalshoeken gesproken over ontwikkelingen op de woningmarkt en op een interactieve wijze wordt over beleid gecommuniceerd. Het platform wonen heeft een klankbordfunctie. Ook aan de totstandkoming van deze woonvisie heeft het platform wonen een belangrijke bijdrage geleverd.

Het vraagstuk rond wonen, welzijn en zorg is een opgave die door verschillende partijen gezamenlijk wordt opgepakt. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de rol van de gemeente verbreed en geïntensiveerd. De gemeente blijft in gesprek met aanbieders van wonen, welzijn en zorg om afspraken te maken over de realisatie van woonservicezones en over het afstemmen van activiteiten.

Ook projectontwikkelaars spelen een belangrijke rol. De gemeente verwacht van de ontwikkelaars dat zij bijdragen aan het realiseren van de ambities en plannen uit deze woonvisie. De uitgangspunten uit deze woonvisie zijn voor de gemeente dan ook de inzet van het overleg.

Niet de minste partij zijn de bewoners van Veldhoven. Zij spelen een belangrijke rol in het uitwerken van beelden en visies voor bestaande woongebieden.

Tot slot is er de regionale samenwerking. Binnen de SRE is er een stevige samenwerking, o.a. op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. Beleid is (onder meer) neergelegd in de Regionale Woonvisie en de Agenda Wonen 2010-2020. Afstemming van woningbouw wordt neergelegd in de woningbouwafspraken 2010-2020.

6.4 Evaluatie

Jaarlijks wordt de woonvisie geëvalueerd. Zowel wat betreft de voortgang als de aansluiting op ontwikkelingen in de markt. De evaluatie vindt plaats via de Monitor Wonen in overleg met betrokken partijen, zoals de woningcorporaties, en wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

6.5 Activiteitenprogramma

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
4.1	Meer keuzemogelijkheden De gemeente wil de inwoners de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen. Ingezet wordt op een gevarieerd aanbod op het niveau van buurten en wijken en meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.			
	Een bouwprogramma dat leidt tot een grotere variatie in het woonaanbod. In het bijzonder zijn genoemd de aantrekkingskracht voor gezinnen en de wensen van de actieve senioren.	Het bouwprogramma uit hoofdstuk 5 hanteren als kader/ input bij het formuleren van uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties.		Continu
	Uitgeven vrije kavels en bij bouwers aandringen op invloed van de consument op ontwerp en/of indeling.	Meenemen in uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten.		Continu

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Verruimen mogelijkheden particulieren om de bestaande woning aan te passen of uit te breiden.	Onderzoek eventuele onnodige belemmeringen in bestemmingplannen voor aanbouw of verandering bestaande woning en opnemen in het handboek bestemmingsplannen.	Uitvoering via het cluster ruimtelijke ordening (RO) in afstemming met de afdeling VH&T	2010
4.2	Blijvend aandacht voor betaalbaarheid De gemeente Veldhoven wil het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een laag inkomen. Met het oog op de kansen voor de doelgroep wordt ingezet op een voldoende omvang van de huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens, met daarbinnen voldoende betaalbare huurwoningen. Dit komt eveneens ten goede aan de middeninkomens. Voor de middeninkomens streeft de gemeente naar een betere bereikbaarheid van de koopsector. Daarmee komt in de huursector meer ruimte vrij voor de doelgroep. Een deel van de middeninkomens blijft echter afhankelijk van de huursector. Bij betaalbaarheid gaat het om het totaal aan woonlasten. De gemeente zet nadrukkelijk in op het beperken van de energielasten in de bestaande voorraad.			
	Een voldoende grote en betaalbare huurvoorraad met een huur tot de huurtoeslaggrens. De bestaande voorraad bestaat uit ongeveer 4.000 woningen in het betaalbare segment. In nieuwbouwprogramma opnemen van ca. 1.000 huurwoningen tot de huurtoeslaggrens, waarvan ca. 600 betaalbaar.	Is meegenomen in het bouwprogramma in hoofdstuk 5. Meenemen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.	Zie 6.3 prestatieafspraken.	2009
	Betere spreiding huurvoorraad met huur tot huurtoeslaggrens.	Meenemen in programma's voor nieuwbouwgebieden.		Continu
	Verbeteren huurvoorraad (renovatie en op kleine schaal vervanging), bijzondere aandacht voor energiebesparing en levensloopbestendigheid.	Meenemen in prestatieafspraken met corporaties.	Zie 6.3 prestatieafspraken.	2009
	Nieuwbouw strategisch inzetten t.b.v. doorstroming uit huur.	Is meegenomen in het bouwprogramma in hoofdstuk 5.		
	Vergroten kansen starters in huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens.	20% van de vrijkomende woningen toewijzen aan starters.	Corporaties	Continu
	Inzicht in de ontwikkeling van de kansen van verschillende groepen woningzoekenden.	Jaarlijks bezien in regulier overleg. De corporaties leveren informatie over woningzoekenden, toewijzingen en inschrijfduur.		Jaarlijks

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Vergroten aanbod goedkope koopwoningen.	Is meegenomen in het bouwprogramma in hoofdstuk 5. Maken van afspraken met corporaties over verkoop van huurwoningen en vormen van maatschappelijk gebonden eigendom.	Zie 6.3 prestatieafspraken.	2009
	Continueren starterslening.		Bestaand beleid.	
	Inzet op energiebesparing als onderdeel van woonlasten.	In gesprek met bouwers en financiers over innovatieve concepten van energiebesparing.		
	Particulieren stimuleren tot energiebesparende maatregelen.	Informatie, advies en subsidie. Onderzoek mogelijkheden gunstige leningen voor energiebesparende maatregelen. Subsidie duurzame energievoorziening meer toespitsen op particulieren. Volgen regionale ontwikkelingen energie-subsidies.	Milieuprogramma 2009.	Continu
	Eenduidige regels voor woningzoekenden in Veldhoven.	De corporaties stemmen regels onderling af en informeren de gemeente daarover.		
	Meer eenduidigheid voor woningzoekenden.	In gesprek met de corporaties over het bundelen van informatie (in welke vorm dan ook).		
	Efficiënt inzetten aangepaste woningen en zorgwoningen.	Actualiseren van de afspraken over toewijzing van aangepaste woningen en aanleunwoningen.	Zie 4.3.	
4.3	Meer kansen voor mensen met een zorgvraag De gemeente wil mensen met een zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig in Veldhoven te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving. Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Eerder is in Veldhoven al gekozen voor het realiseren van woonservicEZones. Daarbinnen wordt gestreefd naar een variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning mogelijk is.			

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Uitbreiden aanbod woonvormen met zorg.	Afspraken maken met aanbieders van wonen en zorg over kansen en programma. Meenemen in uitgangspunten bij bouwlocaties, in het bijzonder voor locaties nabij (zorg-)voorzieningen. Onderzoeken op welke wijze kleinschalige woonzorgvormen haalbaar gemaakt kunnen worden. Op verzoek van derden actief mee op zoek naar kansen voor het realiseren van kleinschalige woonzorgcombinaties.	Samen met cluster Zorg en welzijn, op basis van Uitwerkingsnota Zorgzame wijken 2008 t/m 2011.	
	Zorgen dat aangepaste woningen en aanleunwoningen zo veel mogelijk ten goede komen aan mensen met een beperking.	Actualiseren bestaande afspraken met de corporaties over toewijzing van aangepaste woningen en aanleunwoningen.	Afdeling MSO, cluster zorg en welzijn in samenwerking met afdeling WIZ.	
	Verruimen mogelijkheden particulieren om de bestaande woning aan te passen of uit te breiden.	Onderzoek eventuele onnodige belemmeringen in bestemmingplannen voor aanbouw of verandering bestaande woning en opnemen in het handboek bestemmingsplannen.	Zie 4.1.	
	Particulieren ondersteunen bij aanpassing eigen woning.	Informatie en advies, onder voorwaarden middelen uit de Wmo.	Bestaand programma 'Blijvend thuis in Eigen Huis'.	
	Waar nodig verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte, in het bijzonder nabij zorgvoorzieningen.	Meenemen bij de realisatie van woonservicezones.	Uitwerkingsnota zorgzame wijken 2008 t/m 2011.	
	Realiseren woonservicezones.	Uitwerken kaderstellende en faciliterende rol van de gemeente. Afspraken maken met aanbieders van wonen, welzijn en zorg.	Uitwerkingsnota zorgzame wijken 2008 t/m 2011.	
4.4	Een gevarieerder aanbod wonen met begeleiding De gemeente wil meer aandacht schenken aan begeleid wonen. Iedereen die begeleiding nodig heeft bij het (weer) zelfstandig wonen moet in Veldhoven kunnen blijven wonen.			
	Inzicht krijgen in de behoefte.	In gesprek met maatschappelijke organisaties. Meenemen in signaleringsoverleg.		

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Leveren van maatwerk t.a.v. structurele woonruimte met begeleiding.	Op basis van initiatieven van derden meedenken over kansen en waar nodig en mogelijk ruimtelijk faciliteren (aangepassen bestemmingsplannen). In een gezamenlijk platform van gemeente, corporaties en stichting MEE nieuwe initiatieven uit de maatschappij goed afhandelen.	Meer aandacht voor kwetsbaren in Veldhoven, kadernota 2008-2011.	Continu
	Afstemmen initiatieven en activiteiten van aanbieders van wonen, welzijn en zorg.	De gemeente zet in op het verstevigen van het huidige Signaleringsoverleg (ook wel 24-uurs zorgoverleg genoemd) en het vastleggen van afspraken tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg, politie en gemeente. De gemeente neemt het voortouw om te komen tot werkafspraken met betrokken partijen om te zorgen voor een goede afhandeling van initiatieven uit de samenleving.	Meer aandacht voor kwetsbaren in Veldhoven, kadernota 2008-2011 Corporaties zijn in het overleg vertegenwoordigd	
4.5	Woonwagengewoners en statushouders Continueren bestaand beleid.			
	Geen uitbreiding van het aantal standplaatsen.	In overleg met Wooninc, eigenaar van de vier woonwagenlocaties in Veldhoven.	Nota Roma-beleid 2008-2012.	
	Realiseren van de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders.	Afspraken maken met de woningcorporaties (meenemen bij de prestatieafspraken).	Zie 6.3 prestatieafspraken.	
5.1	Meer aandacht voor bestaand bebouwd gebied De komende periode is meer aandacht nodig voor het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van bestaande woongebieden. Aanpak op kleine schaal waarbij woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur in samenhang worden aangepakt. Doel van de aanpak is de variatie aan woningtypen op wijkniveau te vergroten, de kwaliteit van woningen en woonomgeving waar nodig te verhogen en de sociale structuur waar nodig te versterken.			
	Integraal kijken naar aandachtsgebieden (woningen, voorzieningen, woonomgeving). De komende periode gaat het om Zonderwijk, d'Ekker, Cobbeek en 't Look. Deze laatste wijk wordt vanuit wonen toegevoegd aan de drie wijken die in de Uitwerkingsnotitie Wijkbeheer al zijn benoemd.	Samen met partners maken van plannen voor aandachtsgebieden binnen de genoemde wijken.	Uitwerkingsnotitie Wijkbeheer 2008-2011. Relevante gemeentelijke disciplines en externen worden betrokken bij de planvorming.	

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Faciliteren aanpak complexe opgaven in bestaand stedelijk gebied waarbij maatschappelijke doelen in het geding zijn.	De gemeente onderzoekt of het (bestaande) Volkshuisvestingsfonds ingezet kan worden.		
	Vergroten variatie in bestaande wijken door verkoop van huurwoningen.	In gesprek met de corporaties over verkoop van huurwoningen.	Zie 6.3 prestatieafspraken.	2009
	Waar nodig verbeteren kwaliteit sociale huurvoorraad (renovatie met bijzondere aandacht voor aanpasbaarheid en energiebesparing, en op kleine schaal vervanging).	Meenemen in de prestatieafspraken met de corporaties.	Zie 6.3 prestatieafspraken.	2009
	Stimuleren van particulieren tot het nemen van energiebesparende maatregelen.	De gemeente stelt informatie, advies en (onder voorwaarden) subsidie beschikbaar.	Milieuprogramma 2009.	
	Ondersteunen particulieren bij het aanpassen van de woning met het oog op een zorgbehoefte of mobiliteitsproblemen.	Waar mogelijk vergroten van de mogelijkheden woningen aan te passen of uit te breiden (flexibiliteit in bestemmingsplannen). Inzet van informatie en advies en onder voorwaarden een financiële bijdrage uit de Wmo.	Zie 4.1. Programma 'Blijvend Thuis in Eigen Huis'.	
5.2	Nieuwbouw De gemeente streeft naar toevoeging van ongeveer 3.100 woningen in de periode 2010-2020. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt aan te kunnen pakken en de in hoofdstuk 4 gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgaven, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.			
	Faciliteren nieuwbouw en vernieuwing via grondaankoop.	De gemeente kiest voor actief grondbeleid voor gebieden en locaties waarvoor een sterkte gemeentelijke regie gewenst is voor het bereiken van publieke doelen, die van bijzondere strategische betekenis zijn voor het beleid.	Nota Grondbeleid.	
	Zorgen dat het gewenste programma (prijs en kwaliteiten) gerealiseerd wordt.	Het bouwprogramma uit de woonvisie hanteren als kader/input bij het formuleren van uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties.		
	Inzicht houden in vraag en aanbod, zorgen voor flexibiliteit in de programma's.	Monitoren (ver-)nieuwbouw (aansluiten bij monitor SRE).	Zie 6.2 monitoring.	Jaarlijks

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Streven naar flexibiliteit in bestemmingsplannen zodat er meer vrijheid is tijdens de ontwerpfase van de deelplannen.	Het zoeken naar een werkwijze om de maximale flexibiliteit in bestemmingsplannen te verkrijgen zonder de rechtszekerheid van partijen (de omwonende, de bouwer, de gemeente) aan te tasten. De ontwikkelde werkwijze vastleggen in het handboek bestemmingsplannen.	Cluster ruimtelijk ordening en cluster planvorming.	2010
6.1	Rol van de gemeente Veldhoven op het gebied van wonen De gemeente kiest voor een sturende rol op hoofdlijnen op basis van de koers in deze woonvisie, en realisatie zo veel mogelijk aan derden overlaten. De gemeente richt haar inzet op ambities die niet vanzelf worden gerealiseerd (kwetsbare groepen en lastige binnenstedelijke locaties). Dit betreft een gecombineerde en gerichte inzet van middelen die niet alleen bij volkshuisvesting, maar ook bij andere beleidsterreinen beschikbaar zijn.			
6.2	Van woonvisie naar gebieden en locaties De woonvisie geeft de kaders voor de uitwerking van plannen voor specifieke gebieden en locaties. Voor iedere locatie is een specifiek programma denkbaar, redenerend vanuit de functie en kansen van het betreffende gebied. In totaliteit moeten de programma's voor de afzonderlijke locaties de in deze woonvisie gerealiseerde ambities verwezenlijken.			
	Programma's voor nieuwbouwlocaties moeten passen binnen de kaders van de woonvisie.	Het bouwprogramma uit de woonvisie hanteren als kader/input bij het formuleren van uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties.		
	Uitwerken plannen voor aandachtsgebieden binnen bestaand bebouwd gebied.	Prominente rol van volkshuisvesting (planvorming) bij de uitwerking van deze plannen.	Uitwerkingsnotitie Wijkbeheer 2008-2011. Zorg dragen voor voldoende capaciteit bij Planvorming en RO.	
6.3	Overige inzet gemeente			
	De gemeente neemt het initiatief voor het volgen van de (ver-)nieuwbouw en de ontwikkelingen in de markt. Deze informatie vormt de basis voor het jaarlijks evalueren van de woonvisie en waar nodig actualiseren van ambities.	De gemeente zorgt ervoor dat de monitor (ver-)nieuwbouw periodiek geactualiseerd wordt en neemt het initiatief voor het bespreken van deze informatie met de partners. Belangrijke basis is de informatie die regionaal wordt verzameld (jaarlijkse monitor en het periodiek woonwensenonderzoek) en de informatie van de corporaties over woningzoekenden, zoekacties en toewijzingen.		Jaarlijks

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Inzet van middelen.	De gemeente onderzoekt of het (bestaande) Volkshuisvestingsfonds ingezet kan worden om gewenste ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied te ondersteunen. Startersleningen worden gecontinueerd. Onderzocht gaat worden wat de mogelijkheden zijn om voor de bestaande woningvoorraad het treffen van energiebesparende maatregelen of opwekking van duurzame energie te stimuleren door het verstrekken van een energiebesparingslening met een aantrekkelijke rente. Zo mogelijk wordt aansluiting gezocht bij initiatieven binnen het SRE. Onder voorwaarden en bijdrage vanuit de Wmo voor woningaanpassingen.	Zie 4.2. en 4.3	2010
	Samenwerking intern.	Betrokkenheid van wonen (planvorming) bij ontwikkelingen op het gebied van welzijn en zorg, ruimtelijke ordening en grondzaken.		
	Maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.	In gesprek met de woningcorporaties: ☐ Omvang sociale huur ☐ Kansen woningzoekenden (vraag, aanbod, kansen doelgroepen) ☐ Investeren in energiebesparing en aanpasbaarheid bestaande woningen ☐ Verkoop en vernieuwing ☐ Nieuwbouw (sociale huur, in bijzonder levensloopbestendig) ☐ Woonruimteverdeling (regels, urgentie, informatievoorziening richting woningzoekenden) ☐ Huisvesten statushouders. Met als doel te komen tot prestatieafspraken. Daarin worden ook afspraken gemaakt over de onderlinge informatievoorziening en afstemming.		

§	doel	actie	wie/ capaciteit	wan- neer
	Samenwerking met welzijn en zorg	De gemeente zet in op het verstevigen van het huidige Signaleringsoverleg (ook wel 24-uurs zorgoverleg genoemd) en het vastleggen van afspraken tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg, politie en gemeente. De gemeente neemt het voortouw om te komen tot werkafspraken met betrokken partijen om te zorgen voor een goede afhandeling van initiatieven uit de samenleving.	Zie 4.3 en 4.4.	
6.4	Evaluatie woonvisie			
	Evalueren van de woonvisie op basis van de jaarlijkse monitor en zo nodig bijstellen van programma en/of ambities.			

Begrippen

Prijsklassen koopwoningen (2009-2010)	
Goedkoop	Sociale koop tot 194.000
Middelduur	Koopprijs van 194.000 tot 333.000
Duur	Koopprijs vanaf 333.000
Prijsklassen huurwoningen (grenzen in de Huurtoeslagwet, tijdvak 2009-2010)	
Goedkoop	Huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€357)
Betaalbaar	Huur tot de aftoppingsgrens voor drie en meerpersoonshuishoudens (€548)
Duur	Huur boven de aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens (vanaf €548)
Huurwoningen onder de huurtoeslaggrens	Alle huurwoningen van de corporaties met een huur tot de huurtoeslaggrens (€647)
Inkomensklassen	
Doelgroep	Huishoudens met een beperkt inkomen zoals gedefinieerd in de Huurtoeslagwet (tijdvak 2009-2010): □ €20.975 voor een eenpersoonshuishouden □ €28.475 voor een meerpersoonshuishouden □ €18.678,34 voor een eenpersoonsouderenhuishouden □ €24.725,58 voor een meerpersoonsouderenhuishouden
Modaal inkomen	€1.650 netto per maand, hetgeen neerkomt op €32.500 bruto per jaar (prijspeil 2010)
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tot maximaal anderhalf keer modaal : €2.475 netto per maand (maximaal 48.750 bruto per jaar, prijspeil 2010)
Levensloopbestendig	Een levensloopbestendige woning is een woning die met relatief beperkte aanpassingen bewoonbaar is door huishoudens in alle leeftijdscategorieën.