

## STARTNOTITIE WOONVISIE

### Inleiding

De woningwet 2015 schrijft voor dat elke gemeente woonbeleid moet hebben, op basis waarvan prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging worden gemaakt. De woonvisie van Valkenswaard is toe aan vernieuwing. De nieuwe woonvisie wordt de komende periode ontwikkeld en dient onder andere om tot goede prestatieafspraken te kunnen komen. Daarom is het van belang dat bovengenoemde, maar ook andere stakeholders de woonvisie dragen. Dit wordt bereikt door de woonvisie op te stellen in overleg met de stakeholders.

Bij de behandeling eind maart van dit jaar van het rapport van de Rekenkamercommissie over het startersbeleid en van het initiatiefvoorstel voor aanpassing van de starterslening heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin de raad het college vraagt om direct werk te maken van een woonvisie met daarin de kaders die de raad kan stellen om meer invloed uit te oefenen op projectontwikkeling, de woonvisie zo snel mogelijk, uiterlijk oktober 2021, aan de raad voor te leggen, en voor zover partijen daar de wens voor hebben, hen vooraf actief bij de ontwikkeling van de woonvisie te betrekken.

In deze notitie wordt ingegaan op voorbereidingen en acties, die in gang zijn gezet, het proces om te komen tot een woonvisie, een mogelijke opzet met bijbehorende stakeholders, vraagstukken die inhoudelijk leven bij u en de stakeholders en de opdrachtverstrekking aan een extern bureau.

Uit het onderzoek wonen en zorg komen opgaven naar voren die duiden op een groot tekort aan geclusterde wooneenheden voor ouderen. Tegelijkertijd zien we dat starters het zeer lastig hebben om een zelfstandige woning te verkrijgen op een woningmarkt met grote tekorten. Woningbelang geeft aan dat ook in de sociale huur de druk fors toeneemt, terwijl het aantal mutaties in de coronaperiode gedaald is. Redenen genoeg om ons zorgen te maken over de woningmarkt. Ook de raad maakt zich zorgen, wat zich onder andere uit in meerdere aangenomen moties.

Onderstaand geven wij u een indruk van de opgaven en vraagstukken die vragen om oplossingen en die in de woonvisie aan bod moeten komen.

### Druk op de woningmarkt (tekorten nemen toe):

- Ambitie toekomstvisie: behouden en aantrekken jongeren en jonge gezinnen / blijven bevorderen van een lichte bevolkingsgroei en van vergroening (i.p.v. ontgroening)
- Ambitie toekomstvisie: faciliteren van de vergrijzing
- Wonen en zorg: tekort 500 wooneenheden geclusterd wonen, oplopend naar 1200 wooneenheden. Alternatief is geschikt wonen met wijkgerichte voorzieningen en ontmoeting. Ook mogelijkheden benutten voor onderlinge zorg tussen doelgroepen (jongeren en senioren)
- Motie: extra wooneenheden voor jonge starters 18-24 jaar: 50 wooneenheden per jaar
- Statushouders: extra opgave in 2021, ongeveer verdubbeling, dit jaar 46 statushouders
- Oplopende wachtlijsten sociale huur, nog maar 150 mutaties per jaar i.p.v. 200 (Corona) levert spanning met prestatieafpraak 100 starters, taakstelling 46 statushouders, urgenties en kleine eenheden voor jonge starters
- Grote behoefte vanuit sociaal domein aan tijdelijke/flexibele woonoplossingen (sociale problematiek)

- Inbreiding: afhankelijk van particuliere locaties, financiële opbrengst gemeentelijke herontwikkelingslocaties beperkt. Uitbreiding: juridische beperkingen en, indien al mogelijk, lange doorlooptijd. Optie: flexibele woonlocaties ?

#### Andere vraagstukken m.b.t. de behoefte:

- Arbeidsmigranten, beleid in de raad niet vastgesteld, nadere uitwerking noodzakelijk
- Woonwagenebewoners, landelijk beleidskader
- Extra bouwen in Borkel en Schaft
- Terugtrekking Woonbedrijf, behoud sociale huur door overname door Woningbelang, kan alleen in combinatie met verkoop woningen aan starters (omvang sociale huur neemt af, maar de doelgroep jongeren blijft bediend worden)
- Verduurzaming bestaande voorraad, beroep op investeringsvermogen corporatie
- Transformaties in het centrum en detailhandel buiten centrum

#### Omgevingsdialoog

- Meer zeggenschap voor de omgeving zelf, gemeente moet loslaten, participatie
- Toenemend gedrag NIMBY, steeds meer weerstand, collectieve belangen steeds lastiger overeind te houden
- Rol van de raad: afwegingen bij projecten versus ambities toekomstvisie

#### Wensen van de raad

- Betaalbaarheid koopwoningen < € 300.000 (starters tot 35 jaar, 18-24 jaar)
- Zelfwoonplicht
- CPO
- Tiny houses /circulair bouwen
- Nieuwe parkeernormen
- Groen vs. verdichting
- Voordelen kaders stellen voor projectontwikkeling (algemene normering) vs. maatwerk

#### De wijken

Wijken kunnen hun eigen, specifieke dynamiek hebben. Zo zullen we in elk geval (niet uitputtend) kijken naar:

- Borkel en Schaft: groeiambities om voorzieningen te behouden en daarmee de leefbaarheid voor de toekomst beter te borgen
- Gegraaf: leefbaarheid verbeteren door betere balans tussen huur en koop en door aanpak van overlast
- Kerkakkers, Turfberg, Borkel: opgave wonen en zorg volgend uit de geschiktheidsanalyse van deze wijken in het onderzoek
- Alle wijken: potentieel benutten ten behoeve van voldoende seniorgeschikte woningen en maatschappelijke voorzieningen, ontmoeting organiseren. Waar komen we voorzieningen en ontmoeting tekort ?

## Resultaat

De woonvisie moet worden gedragen door de stakeholders; (ook) zij gebruiken dit document de komende jaren ook als kader. De woonvisie vormt de basis waarop stakeholders met elkaar gaan samenwerken en met welke doelen. De woonvisie vormt tevens de basis waarop prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. Het maken van prestatieafspraken is een wettelijke verplichting. Een goed draagvlak vanuit de corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging is belangrijk met het oog op het maken van die afspraken.

De raad heeft in zijn motie over de woonvisie overwogen dat het stellen van kaders voor projectontwikkeling belangrijk is om als gemeente de regie te kunnen voeren. De woonvisie vormt daarmee eveneens een basis voor de woningbouwprogrammering en voor kaders waarbinnen projectontwikkeling mogelijk is.

De vorige woonvisie telde ca. 100 pagina's. Deze keer willen we meer aandacht voor de kern: wat willen we bereiken en op welke wijze? Achtergrondinformatie en context komen daarmee terecht in een bijlage. De woonvisie zelf moet beknopter worden met als hoofdlijn de opgaven, de koers, de vereiste acties en de betrokken stakeholders.

De woonvisie moet bij voorkeur een handig doorklikdocument worden, zodat het niet alleen van boven naar beneden hoeft te worden gelezen. De woonvisie moet bij voorkeur vanuit meerdere invalshoeken toegankelijk zijn, zodat betrokken partijen en burgers relatief snel en gemakkelijk die informatie vinden die voor hen van belang is.

## Wat is er tot nu toe gebeurd?

Het onderzoek wonen en zorg heeft een omvangrijke behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen aan het licht gebracht. Dit onderzoek is echter toegespitst op de combinatie van wonen en zorg. Er is geen onderzoek gedaan naar de woonbehoeften in brede zin. Om een goede woonvisie te kunnen opstellen, moet inzichtelijk zijn welke doelgroepen welke vraag uitoefenen op de woningmarkt. Er is een groot tekort aan geclusterde wooneenheden voor ouderen, zo blijkt uit het onderzoek wonen en zorg, maar hoe groot is de behoefte aan zelfstandige wooneenheden voor jongeren? Zonder kennis hiervan is het onmogelijk om een goede balans aan te brengen in de woonvisie. In de maand juni j.l. hebben de A2-gemeenten opdracht verstrekt aan bureau Stec voor een woonbehoeftenonderzoek in de A2-gemeenten (dus lokaal) en op de schaal van de A2-subregio. De resultaten van dit onderzoek verwachten we in november 2021.

Met Valkenhof hebben we naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek wonen en zorg overleg gevoerd over de impact van het rapport op de zorg die Valkenhof aanbiedt in Valkenswaard. Valkenhof wijst op te verwachten personeelstekorten in de zorgsector. Uitbreiding van intramurale zorg (24-uurs zorg) ligt voor Valkenhof niet voor de hand, de zorg zal voor een belangrijk deel efficiënter verleend moeten worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en bureaus en ondersteunende diensten.

Zoals aangegeven vormt de woonvisie de basis voor de prestatieafspraken. Woningbelang heeft aangegeven actief te willen participeren in het proces en daaraan ook financieel te willen bijdragen. In de afgelopen periode hebben we daarom in samenspraak met Woningbelang een opzet gemaakt voor de inhoud van de woonvisie, om zo inzichtelijk te maken welke thema's in elk geval aan bod moeten komen. Vanuit externe bureaus is ook aangegeven dat voor een goede start huiswerk nodig is: welke opgaven spelen er in de gemeente en wat moet er in elk geval aan bod komen.

#### Mogelijke opzet voor de woonvisie

Met Woningbelang hebben wij een indicatieve opzet gemaakt voor hoe de woonvisie er uit zou kunnen zien. Dit is onder meer ondersteunend bij de opdrachtverstrekking aan een extern bureau.

Hoofdstukindeling	Betrokken partijen	Opzet/vorm van samenwerking	Onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen.
<b>Hfd 1: Kaders</b>	Gemeente Vvwr <ul style="list-style-type: none"> <li>gemeenteraad</li> </ul>	Gemeente verzamelt alle kaders waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van de Woonvisie. Inclusief lokale kaders vanuit de gemeenteraad (moties, speerpunten/prioriteiten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omgevingsvisie / verordening provincie</li> <li>Regionale woningbouwafspraken</li> <li>Subregio A2</li> <li>Duurzaamheid</li> <li>Lokale kaders</li> </ul>
<b>Hfd 2: Ontwikkelingen, Feiten en cijfers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente / Raad</li> <li>Woningbelang</li> <li>Zorgpartijen</li> <li>Makelaars / Ontwikkelaars</li> <li>Onderzoeksbureaus</li> <li>Starterspanel</li> <li>SeniorenBelangVvwr</li> <li>Gehandicaptenplatform</li> </ul>	Op basis van: <ul style="list-style-type: none"> <li>Stec onderzoek: A2 subregio</li> <li>ABF onderzoek: sociale huur</li> <li>Onderzoek Wonen &amp; Zorg</li> <li>Onderzoek startersbeleid Vvwr</li> <li>Provinciale prognoses</li> </ul> De cijfers bepalen. Evt aanvullende info (die niet uit onderzoeken te halen valt) navragen bij betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demografisch</li> <li>Maatschappelijk / sociaal domein (leefbaarheid)</li> <li>Woningmarkt</li> <li>Duurzaamheid</li> </ul>
<b>Hfd 3: Beschikbaarheid</b> Totaaloverzicht concreet van wat we zien obv de ontwikkelingen uit hoofdstuk 2: vraag en aanbod van huur en koopwoningmarkt in totaal, rekening houdend (bij de oplossingen) met de ontwikkelingen en kaders uit hfd 1 en 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente</li> <li>Woningbelang (voor huurmarkt)</li> </ul>	Gemeente doet eerste aanzet o.b.v. gegevens uit hoofdstuk 2. Woningbelang kan aanvullen specifiek voor huurmarkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien dat</li> <li>Dus zetten we in op</li> <li>Dat doen we door</li> <li>Samen met</li> </ul>
<b>Hfd 4: Betaalbaarheid</b> Totaaloverzicht concreet van wat we zien obv de cijfers uit hfd 3, maar dan dus door vertaald naar huishoudens per inkomenscategorie, rekening houdend (bij de oplossingen) met de ontwikkelingen en kaders uit hfd 1 en 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente</li> <li>Woningbelang (voor huurmarkt)</li> </ul>	Gemeente doet eerste aanzet o.b.v. gegevens uit hoofdstuk 2. Woningbelang kan aanvullen specifiek voor huurmarkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien dat</li> <li>Dus zetten we in op</li> <li>Dat doen we door</li> <li>Samen met</li> </ul>

Hoofdstukindeling	Betrokken partijen	Opzet/vorm van samenwerking	Onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen.
<p><b>Hfd 5: Doelgroepen uitgelicht:</b>  Totaaloverzicht concreet van wat we zien obv de cijfers uit hoofdstuk 3 en 4, maar dan doorvertaald naar de diverse doelgroepen, rekening houdend (bij de oplossingen) met de benoemde ontwikkelingen en kaders uit hfd 1 en 2  5A: Starters / jongeren (Vergroening)  5B: Senioren (vergrijzing)  5C: Zorg (onder alle leeftijden)  5D: Arbeidsmigranten  5E: Statushouders  5F: Woonwagbewoners  5G: Urgent woningzoekenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente i.s.m:</li> <li>• <b>5A: Vergroening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woningbelang</li> <li>○ Starterspanel</li> </ul> </li> <li>• <b>5B: Vergrijzing</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woningbelang</li> <li>○ SBV</li> <li>○ Zorgpartij Valkenhof</li> </ul> </li> <li>• <b>5C: Zorg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zorgpartijen</li> <li>○ Seniorenbelang</li> <li>○ Gehandicaptenpl.</li> </ul> </li> <li>• <b>5D: Arbeidsmigranten</b></li> <li>• <b>5E: Statushouders</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woningbelang</li> </ul> </li> <li>• <b>5F: Woonwagbewoners</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woningbelang</li> <li>○ Spijtoptanten (Sinti &amp; Reizigers)</li> <li>○ Evt BeFlex</li> </ul> </li> <li>• <b>5G: Urgent wzk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningbelang</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>5A: Vergroening</b>  Startersbijeenkomst organiseren, eventueel een starterspanel formeren als klankbord.</li> <li>• <b>5B: Vergrijzing &amp; 5C: Zorg</b>  O.b.v. rapport Wonen en Zorg zijn al diverse gesprekken gevoerd en zijn de opgaven benoemd. In de woonvisie bepalen we samen met de stakeholders hoe we in die opgaven willen voorzien. Met de wijkcommissies bespreken we o.a. de meer wijkspecifieke situaties..</li> <li>• <b>5D: Arbeidsmigranten</b>  Er is een concept beleid huisvesting arbeidsmigranten opgesteld..</li> <li>• <b>5E: Statushouders</b>  Obv cijfers van overheid inschatting maken van aantallen en type huishoudens.</li> <li>• <b>5F: Woonwagbewoners</b>  Met inbreng van woonwagbewoners inschatting maken van opgave voor aankomende jaren</li> <li>• <b>5G: Urgent wzk</b>  Obv cijfers en ontwikkelingen inschatting maken van toekomstige grootte van deze doelgroep</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We zien dat</li> <li>- Dus zetten we in op</li> <li>- Dat doen we door</li> <li>- Samen met</li> </ul>
<p><b>Hfd 6: Koers (samenvatting)</b>  Een concrete opsomming (soort van samenvatting) van wat Valkenswaard de aankomende jaren gaat doen om het schaarse product Wonen zo goed en eerlijk mogelijk te verdelen over de verschillende doelgroepen. Koers is meerjarige strategie (bijv focus op 2030). Uitwerking (Met daarin o.a. opgenomen een woningbouw-programmering en kaders voor projectontwikkeling (moties raad)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente</li> <li>• Woningbelang</li> </ul>	<p>Gemeente doet eerste aanzet o.b.v. gegevens uit alle voorgaande hoofdstukken. Woningbelang kan aanvullen specifiek voor huurmarkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We zien dat</li> <li>- Dus zetten we in op</li> <li>- Dat doen we door</li> <li>- Samen met</li> </ul>

## Capaciteit

In de begroting, vastgesteld door de gemeenteraad, is voor de woonvisie inhuur van externe capaciteit voorzien. Als motivering hiervoor is gegeven dat in de ambtelijke organisatie onvoldoende capaciteit beschikbaar is om een breed beleidstraject zoals een woonvisie te kunnen aanpakken.

## Opdrachtformulering

De opdrachtformulering aan een extern bureau is een belangrijk startpunt. Wij vinden het belangrijk dat de gemeenteraad zijn speerpunten en verwachtingen kan aangeven voorafgaande aan de opdrachtformulering.

## Doorlooptijd en fasering:

### *Vorbereidingsfase*

Een goede voorbereiding is uitermate belangrijk. Afstemming met de gemeenteraad over speerpunten, prioriteiten en verwachtingen dient vooraf plaats te vinden. Ons voorstel is hiervoor een werkgroep vanuit de raad in te richten, die na afstemming vooraf in het proces wordt meegenomen. De wijze waarop en de frequentie waarmee kan vooraf worden afgestemd op de wensen van de werkgroep

Onderdeel van de voorbereiding is mede het verzamelen en aanvullen van analytisch feitenmateriaal. Daartoe is het woonbehoefteonderzoek gestart, waarvan de resultaten in november worden verwacht. De opdrachtformulering inclusief plan van aanpak kan dan eind november / begin december plaatsvinden.

### *Stakeholders en koersbepaling*

Uit de consultatie van enkele externe bureaus kunnen we afleiden dat na vaststelling van het plan van aanpak de doorlooptijd voor het opstellen van een woonvisie inclusief de inhoudelijke afstemming en afronding van de rapportage een periode van ca. 6 maanden in beslag zal nemen. Zie voor de stakeholders de mogelijke opzet van de woonvisie en hun betrokkenheid.

### *Participatie en besluitvorming*

Volgens door u vastgestelde richtlijnen dient voorafgaande aan de vaststelling de woonvisie ter inzage te worden gelegd voor inspraak. Deze termijn dient minimaal 4 weken te duren. De inspraakreacties worden betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming. Raadsvoorstellen dienen ca. 2 maanden voor de besluitvorming aan het college te zijn aangeboden. Inclusief de verwerking van de zienswijzen dienen we rekening te houden met een extra termijn van 3 a 4 maanden, nadat de (concept) woonvisie is door het bureau is aangeleverd.

De totale doorlooptijd van het proces zal hiermee indicatief ca. 11-12 maanden in beslag nemen.

De daadwerkelijke doorlooptijd hangt mede af van prioriteiten die de raad wil stellen. Met de werkgroep vanuit de raad willen we aan de voorkant stilstaan bij de bestuurlijke verwachtingen ten aanzien van de inhoud, het proces, de mate van participatie van stakeholders, wijkraden en inwoners en daarmee samenhangend naar de doorlooptijd van het proces. In de motie over de woonvisie wordt expliciet aandacht gevraagd voor participatie vanuit de raad en vanuit de stakeholders, terwijl snelheid eveneens gewenst is. Ook heeft de raad in de motie aangegeven kaders te willen stellen voor projectontwikkeling. Het is mogelijk om dit onderdeel bijvoorbeeld met prioriteit aan te pakken (in de wetenschap dat bijstelling nog altijd mogelijk is).

### Coalitieprogramma 2022-2026

Na de verkiezingen in maart 2022 zal er een nieuw coalitieprogramma 2022-2026 worden opgesteld. Op basis van de bovengenoemde doorlooptijd bestaat de mogelijkheid om de woonvisie en het coalitieprogramma naast elkaar te leggen en de consistentie te bewaken. Immers tijdens de looptijd van het coalitieprogramma zal een belangrijk van de uitwerking van de woonvisie moeten plaatsvinden.