

Woonvisie Veldhoven:
‘Goed wonen in een
groeierend Veldhoven’
2023-2027



CONCEPT

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in
een samenwerking van adviesbureau
Companen en gemeente Veldhoven.

Status: concept t.b.v. inspraak

Datum: 29 november 2022

INHOUD

Inhoud

Voorwoord

Samenvatting

1 Inleiding

- 1.1 Status van de Woonvisie
- 1.2 Hoe is deze visie gemaakt?
- 1.3 Leeswijzer

2 De actualiteit geduid

- 2.1 Landelijke ontwikkelingen
- 2.2 Veldhoven in de regio
- 2.3 Actuele ontwikkelingen en aandachtspunten
- 2.4 Hier staan we voor

3 Onze visie: waar gaan we voor

- 3.1 Dromen over wonen in Veldhoven...
- 3.2 leidt tot de volgende visie

4 Een passende woningvoorraad

- 4.1 Wat zien we?
- 4.2 We kiezen voor...
- 4.3 Dit gaan we doen!

5 Wonen en zorg verbonden

- 5.1 Wat zien we?
- 5.2 We kiezen voor...
- 5.3 Dit gaan we doen!

3

4

5

8

8

9

9

10

10

11

12

17

19

19

20

24

24

25

27

29

29

36

37

6 De juiste toevoegingen

6.1 Wat zien we?

6.2 We kiezen voor...

6.3 Dit gaan we doen!

7 Regie in samenwerken

7.1 Regionale samenwerking

7.2 Lokale samenwerking

7.3 Kader voor prestatieafspraken

7.4 Inwonerbetrokkenheid

7.5 Rol raad en college: kaders, monitoring en flexibiliteit

8 Van beleid naar uitvoering

39

39

41

50

52

52

53

53

54

54

55

VOORWOORD

Veldhoven verandert. Onze gemeente ligt in het hart van Brainport en is een belangrijke factor in de regionale, nationale en zelfs internationale ontwikkeling. De aanwezigheid van grote, innovatieve bedrijven levert veel werkgelegenheid op. Veldhoven groeit daardoor sterk. We verwachten dat Veldhoven er tot 2040 misschien wel meer dan 10.000 inwoners bij zal krijgen. Dat brengt veel goeds met zich mee, maar tegelijkertijd grote uitdagingen, zoals voor de woningmarkt. Om de groei in goede banen te leiden, willen we in ca. 10 jaar tijd 5.000 woningen toevoegen. En ook daarna zullen er nog woningen bij moeten komen. Hierdoor wordt Veldhoven steeds meer een stad met ook meer stedelijke woonvormen en buitenruimte. Tegelijkertijd hechten we aan het behoud van kenmerkende dorpse kwaliteiten, zoals de sfeer van wijken en buurten waarin mensen elkaar kennen.

Ook maatschappelijke ontwikkelingen stellen ons voor forse uitdagingen de komende jaren. Zorgen dat mensen die zorg nodig hebben zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, is dé opgave op het vlak van wonen en zorg. En de klimaatcrisis maakt doordachte investeringen voor de toekomst noodzakelijk. We zoeken een gezond evenwicht tussen de enorme groei en een goede kwaliteit van wonen en leven, in het perspectief van een duurzaam en toekomstbestendig Veldhoven. Het gaat daarbij niet alleen om wonen, bouwen of stenen. Wij pakken met deze woonvisie onze rol om de groei vooruit te zijn en te sturen op goed wonen voor onze inwoners en de mensen die nog een woning zoeken. Maar wij kunnen dit als gemeente niet zelf realiseren. Daarom blijven we investeren in een goede samenwerking met allerlei lokale en regionale partijen, die in de woningbouw of het wonen actief zijn.

Met elkaar leggen we zo de puzzel om in de komende jaren stapje voor stapje naar de gedroomde toekomst voor Veldhoven toe te werken.

Caroline van Brakel,
wethouder wonen gemeente Veldhoven



SAMENVATTING

Veldhoven is voor veel mensen een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Het wordt echter steeds moeilijker voor mensen om een betaalbare woning te vinden in Veldhoven. De woningmarkt is krap. De bestaande woningvoorraad past niet meer helemaal op de toekomstige behoeften. De plekken om te bouwen zijn schaars. Bouwmaterialen en vakmensen zijn steeds moeilijker te krijgen. De bouwkosten stijgen. Wachttijden voor een sociale huurwoning lopen steeds verder op. Daarnaast blijven mensen vaak wonen op een plek die niet (meer) passend is bij hun situatie. Omdat er te weinig (betaalbare) alternatieven zijn.

Er zijn nog meer maatschappelijk ontwikkelingen die betekenis hebben voor de behoefte aan woningen. Onze inwoners worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Er is veel meer behoefte aan woningen voor één of twee personen. Mensen die zorg nodig hebben, wonen minder vaak in zorginstellingen. Er wonen steeds meer 'mensen van buiten' in Veldhoven. Woonlasten nemen toe, bijvoorbeeld door de sterk gestegen energieprijzen. En door de klimaatverandering is het noodzakelijk om veel meer aandacht te besteden aan duurzaamheid van woningen en klimaatbestendigheid van de leefomgeving.

Kortom de woningmarkt in Veldhoven staat voor hele grote uitdagingen. We zoeken naar een goede balans in de groei. We moeten daarin keuzes maken. In deze Woonvisie beschrijven wij hoe we hiermee omgaan. Welke oplossingen wij zien. Hoe wij de toekomst zien van 'wonen in Veldhoven'. Dat doen wij aan de hand van de volgende thema's:

Beschikbaar en betaalbaar

Wonen zien wij als eerste levensbehoefte. Daarom moeten woningzoekenden op redelijke termijn een passende woning in Veldhoven kunnen vinden. Dat doen we voor de huidige inwoners, maar ook voor nieuwe mensen die in Veldhoven een woning zoeken. We werken daarom aan voldoende beschikbaarheid van woningen door veel meer én sneller te bouwen. We bouwen bijna een kwart van Veldhoven erbij in ongeveer 10 jaar. Prioriteit heeft daarbij de betaalbaarheid van woningen, met name voor de lage en middeninkomens. Als het nodig is, nemen we maatregelen waardoor deze woningen ook voor deze doelgroepen beschikbaar blijven. Ook kijken we naar de totale woonlasten, dus ook naar energiebesparing.

De schaarse ruimte moet zo goed mogelijk worden benut, om aan de grote woningbehoefte te kunnen voldoen. Hierdoor gaan we meer in de hoogte bouwen. Waar we dat doen, staat in de Omgevingsvisie. We respecteren en waarderen daarbij de oude dorpskernen.

We onderzoeken of we op tijdelijke locaties kunnen bouwen (flexwonen). Daarbij zetten we in op herplaatsbare woningen van goede kwaliteit.

Toekomstbestendige en passende woningvoorraad

De meeste woningen staan er al. We kijken daarom hoe we de bestaande woningen zo goed mogelijk kunnen benutten voor alle behoeften. Daarbij houden we rekening met de toekomstige eisen en behoeften. Daarvoor is een meer gevarieerd woningaanbod nodig, zodat er voor verschillende

doelgroepen een passende woning is. Omdat er al veel gezinswoningen zijn, zullen er meer kleinere woningen worden gebouwd, voor kleine huishoudens.

We gaan samen met de corporaties en andere partijen kijken welke kansen en mogelijkheden de bestaande woningvoorraad biedt, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Ook gaan we na of bestaande woningen beter kunnen worden benut, bijvoorbeeld door mogelijk te maken dat er meer dan één huishouden in een huis kan wonen. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld. Zowel de bewoners zelf, als de omwonenden moeten prettig kunnen wonen. We zetten in op doorstroming, zodat mensen zoveel mogelijk in een woning (kunnen) wonen die passend is bij hun situatie. We sturen erop dat meer woningen voor ouderen geschikt zijn en voldoen aan passende kwaliteitseisen. Ook willen we dat woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn of daarop aangepast kunnen worden.

De toekomst vraagt om duurzame, toekomst- en klimaatbestendige woningen en wijken. Daarom volgen wij de doelen van de Transitievisie Warmte en kijken wij waar we mogelijk kunnen versnellen.

Vitale leefgemeenschappen

In Veldhoven moet je goed kunnen wonen. Wonen gaat niet alleen maar over stenen en huizen. Goed wonen gaat ook over goed samenleven in wijken en buurten. Elkaar ontmoeten, elkaar kennen, elkaar helpen als dat nodig is. We streven naar zoveel mogelijk diversiteit in wijken, met aandacht voor een goede integratie en inclusie: iedereen kan meedoen in Veldhoven. Er is ook ruimte voor gevarieerde en onderscheidende woonmilieus, mits de draagkracht van wijken geborgd blijft. Daarom willen we een goed woon- en leefklimaat bevorderen, o.a. door voldoende ontmoetingsplekken, binnen en buiten. We onderzoeken mogelijkheden om sociale cohesie en zorg voor

elkaar te behouden, bijvoorbeeld door mensen voorrang te geven, zodat zij in de buurt van hun sociaal netwerk kunnen (blijven) wonen.

Flexibiliteit en innovatie

Werken aan de toekomst brengt onzekerheden met zich mee, maar ook nieuwe mogelijkheden. Oplossingen die we in Veldhoven nog niet kennen. Of die we graag willen uitproberen. We willen graag verkennen wat nieuwe woonvormen voor Veldhoven kunnen betekenen. Ook als het niet om grote aantallen gaat. Zodat innovatie ons kan helpen om anders naar de toekomst te leren kijken. Daarom moeten we flexibel blijven in het zoeken naar oplossingen. En bijstellen waar nodig. Het kader, de stip op de horizon, leggen we nu vast. De weg er naar toe voor een deel ook. We maken een Uitvoeringsprogramma waarin we elk jaar willen kijken welke resultaten we hebben bereikt en waar we extra -of anders- op in moeten zetten. Daarbij kijken we samen met onze partners en andere overheden naar de kansen om te innoveren en daardoor snellere, betere of passender oplossingen te kunnen realiseren.

Integrale aanpak

Om 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' waar te kunnen maken, moeten we op allerlei terreinen samen werken. In de Woonvisie wordt duidelijk hoeveel onderwerpen te maken hebben met goed wonen. Hoeveel partijen hierbij betrokken zijn. Ook omgekeerd geldt dat er op andere terreinen (forse) opgaven liggen die in dezelfde fysieke ruimte moeten worden opgepakt. Het gaat bijvoorbeeld om wonen, verdichting, mobiliteit, klimaatadaptatie, bedrijvigheid, onderwijs, leefbaarheid, gezondheid en zorg, ontmoeting, ontspanning, cultuur en recreatie. Daarom zullen we verbindingen moeten leggen. En bespreken hoe we onze gezamenlijke opgaven en ambities kunnen uitwerken. Hoe we elkaar daarin kunnen versterken en aanvullen.

En zoals in deze Woonvisie ook opgaven staan vanuit andere beleidsterreinen, zal ook de Woonvisie weer gebruikt worden om beleid te vernieuwen en uit te voeren.

Wonen en zorg

Deze woonvisie bevat een integrale visie op wonen en zorg. Door alle thema's heen loopt deze opgave: zowel voor nieuwbouw als de bestaande voorraad. We maken in deze Woonvisie nog een verdere verdieping op dit onderwerp. In die verdieping wordt duidelijker wat de woonopgave is, maar ook welke andere opgaven er nog liggen, met name binnen het sociaal domein. Deze worden in de visie op het sociaal domein verder uitgewerkt.

Voor de woonvisie is de belangrijkste opgave om te werken aan het zelfstandig (blijven) wonen van allerlei doelgroepen die (op termijn) zorg nodig hebben. Een gevarieerd aanbod van levensloopbestendige woningen tot en met geclusterde woonvormen, waarin zorg en ondersteuning kan worden geleverd. Daarnaast wordt aandacht besteed aan bewustwording en eventuele doorstroming van ouderen, met het oog op hun toekomst.

Samenwerking en regie

De grote uitdagingen op de woningmarkt vragen om duidelijke keuzes. En als die keuzes zijn gemaakt, moet er ook op worden gestuurd. De gemeente wordt door partijen gezien als de partij die de regie heeft. Die de richting aangeeft, partijen daaraan verbindt en daarop stuurt met de mogelijkheden die zij heeft. Soms kan de gemeente zaken bepalen. Soms kunnen we stimuleren of verleiden. Maar het is vooral belangrijk om een gedeelde visie te hebben. En op basis daarvan met elkaar te besluiten waar we voor gaan en wat we samen gaan doen. Veldhoven kan het niet alleen. Daarom maken we met zoveel mogelijk partners heldere doelgerichte afspraken. Over wat we willen bereiken. En over ieders rol en inzet.

Inwoners

We blijven in contact met onze inwoners en woningzoekenden, zodat we hun behoeften kennen. We zoeken daarbij naar aansluiting bij momenten en op plekken waar we hen als gemeente ontmoeten. Het is ook belangrijk dat zij mee kunnen praten in het woonbeleid en bij woningbouwprojecten. Zodat hun belangen ook goed gewogen kunnen worden. Dat geldt zowel voor huidige bewoners als woningzoekenden. Wonen is voor iedereen een recht. Als overheid staan we daarvoor. En we zorgen ervoor dat het goed wonen is in Veldhoven. Met elkaar, in een prettige woon- en leefomgeving, die op de toekomst is voorbereid.

1 INLEIDING

Eind 2016 is de vorige gemeentelijke Woonvisie vastgesteld. Sindsdien is er heel veel veranderd op de woningmarkt en in de behoefteprognoses. Tijd om de ontwikkelingen tegen het licht houden en een nieuwe koers uit te zetten. We zien dat een goede regie op het wonen vanuit de gemeente nodig is om bij ontwikkelingen de juiste keuzes te maken en onze partners te verbinden aan onze opgaven. We leggen in deze woonvisie ons toekomstbeeld voor de bestaande woningvoorraad vast en onze opgave in nieuwbouw, transformatie en herstructurering. Ook onderbouwen we de woningbehoefte, in aanvulling op de regionaal vastgestelde kaders (zie 2.2).

1.1 Status van de Woonvisie

Woningwet en Huisvestingswet, relatie woningcorporaties

Sinds de herziening van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vast te stellen. Deze woonvisie heeft dus een formele status en vormt de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties die in Veldhoven actief zijn en hun huurdersorganisaties.

Ook de Huisvestingswet biedt mogelijkheden voor gemeenten om aan de hand van een verordening en een vergunningensysteem invloed uit te oefenen op de woonruimteverdeling en de woningmarkt. De toepassing van de instrumenten uit de Huisvestingswet zijn daarom onderdeel van deze woonvisie. Door een goede visie neer te leggen op de gewenste ontwikkelingen, kunnen we deze instrumenten beter benutten.

Omgevingswet en Omgevingsvisie

Veldhoven heeft een [Omgevingsvisie 'Samen ruimte maken'](#). Deze geeft richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerkingen en initiatieven in de leefomgeving. De basis hiervoor is de toekomstige Omgevingswet. Deze wet biedt gemeenten meer afwegingsruimte in regels en beleid. Daarmee ontstaan meer mogelijkheden om in overleg te gaan over plannen en initiatieven. De Omgevingsvisie gaat over veel verschillende onderwerpen, waaronder het wonen. Deze Woonvisie kan gezien worden als een verdere uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. De woonvisie kijkt dan ook net als de Omgevingsvisie ook door naar de langere termijn, tot ca. 2040. De Woonvisie geeft ook input voor het Omgevingsplan. Zo maken we optimaal gebruik van het nieuwe ruimtelijk sturingsinstrumentarium om onze doelen op het gebied van het wonen te verwezenlijken.

Landelijke regie op volkshuisvesting

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda (zie ook 2.1, landelijke ontwikkelingen) werkt het Rijk aan een nieuw wettelijk kader voor de regie op de volkshuisvesting. Hierin zal naar verwachting ook de Woonzorgvisie als verplichte visie worden opgenomen (deelprogramma 'Een thuis voor iedereen'). Deze visie is dan ook integraal onderdeel van deze woonvisie in de vorm van een gewenst toekomstbeeld. Hierover voeren wij het gesprek met zorgpartijen. Zo kunnen we samen sturen op aanwezigheid, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen.

1.2 Hoe is deze visie gemaakt?

Deze Woonvisie is in een intensief proces met de belangrijkste spelers in het veld tot stand gekomen. De mening van onze inwoners is belangrijk. Daarom zijn wijkplatforms, belangengroepen en huurdersorganisaties uitgenodigd om mee te denken. Daarnaast hebben wij onze externe partners op het gebied van wonen, bouwen, wonen-en-zorg en welzijn gesproken.

In levendige sessies hebben we met elkaar dromen over de toekomst gedeeld. Ook kansen, bedreigingen en dilemma's zijn in beeld gekomen. Samen hebben we de belangrijkste opgaven geformuleerd en oplossingen verkend. De gezamenlijke conclusies zijn zo veel mogelijk in deze Woonvisie verwerkt (zie de impressies van deze bijeenkomsten).

Ook binnen de gemeentelijke organisatie hebben de adviseurs op de relevante thema's meegedacht. Het resultaat is een woonvisie met een integraal karakter. Er worden verbindingen gelegd met beleid en uitvoering op andere thema's binnen de gemeentelijke organisatie.

Deze Woonvisie is gebaseerd op diverse onderzoeken en beleidsdocumenten die al beschikbaar waren (lijst in de bijlage). Aanvullend hebben we een analyse uitgevoerd naar de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg. Daarnaast zijn waar relevant recente cijfers en gegevens van CBS en www.waarstaatjegemeente.nl gebruikt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden actuele ontwikkelingen en trends beschreven, die de context vormen voor deze woonvisie.

Hoofdstuk 3 blikt terug op de dromen die in de participatiebijeenkomsten zijn opgehaald en zet in bouwstenen de hoofdlijn van deze visie uiteen.

De daarop volgende hoofdstukken bieden een verdere verdieping vanuit drie invalshoeken. Voor iedere invalshoek starten we met een korte analyse van de opgave. Op basis hiervan worden ambities benoemd en doelen gesteld. Daarna is uitgewerkt wat wij als gemeente gaan doen om op de ambities te sturen en om de doelen te realiseren.

In hoofdstuk 4 'Een passende woningvoorraad' houden we de ontwikkelingen en mogelijkheden binnen de bestaande voorraad tegen het licht.

Vervolgens beschrijven we de specifieke opgave rond wonen en zorg in het hoofdstuk 5 'Wonen en zorg verbonden'.

In hoofdstuk 6 'De juiste toevoegingen' formuleren we de kwantitatieve en kwalitatieve insteek voor het woningbouwprogramma.

In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe wij samenwerken met onze partners en inwoners.

Deze woonvisie wordt uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma. In hoofdstuk 8 'Van beleid naar uitvoering' wordt beschreven welke budgetten nodig zijn en welke vervolgstappen gezet moeten worden om dit uitvoeringsprogramma te realiseren.

2 DE ACTUALITEIT GEDUID

2.1 Landelijke ontwikkelingen

De uitdagingen waar we voor staan op het gebied van het wonen zijn groot. De woningtekorten zijn fors. Het is dringen op de woningmarkt, prijzen zijn hoog, het aanbod sluit onvoldoende aan op de vraag en verschillende groepen concurreren met elkaar voor het schaars vrijkomende woningaanbod in koop en huur.



Op landelijk niveau wordt via de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) (NBWA) steviger regie gevoerd op onder andere een forse bouwproductie, met aandacht voor betaalbaarheid en huisvesting van kwetsbare doelgroepen, de verduurzamings-

opgave en de verbinding van de woonzorgopgaven. Het Rijk ondersteunt regio's met instrumentarium en financiële middelen en kunnen gemeenten samen met het Rijk expertteams inzetten om knelpunten in lokale situaties op te lossen. Als regio vragen wij bovendien aan het Rijk om knelpunten in landelijk beleid en procedures (bv. proceduretijd Raad van State) aan te pakken. Zo gaat het Rijk ook het middenhuursegment reguleren om de prijskwaliteitverhouding binnen dit segment te waarborgen.

De thematiek binnen de NWBA beperkt zich niet tot woningbouw en volkshuisvesting. We staan ook voor een opgave om de klimaatbestendigheid van de gebouwde omgeving te waarborgen en de biodiversiteit te versterken.

Hiertoe is het Nationaal Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgesteld. Daarnaast zijn programma's op de thema's wonen en zorg, wonen voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid op de agenda gezet.

Ontwikkelingen op internationaal niveau (klimaatproblematiek, oorlog, etc.) hebben ook impact op de woonopgave, door de instroom van nieuwkomers. Het Rijk voert regie op flexibilisering van de asielketen voor vluchtelingen, waarvoor in alle regio's opvanglocaties en huisvesting nodig zijn.

Kortom: er wordt veel gevraagd van provincies, regio's en gemeenten op het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Daarbij ligt er een aanzienlijke taak bij de woningcorporaties. De corporaties, gemeenten en het Rijk hebben medio 2022 [Nationale Prestatieafspraken](#) gemaakt over het versnellen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. De verhuurderheffing wordt geschrapt, maar daar staan wel concrete en harde afspraken over de bouwopgave, verduurzaming en huurmatiging tegenover. Wij zien onze corporaties (Woonstichting 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc.) dan ook als onmisbare partners voor deze opgave. Ook intensiveren we de samenwerking met de zorginstellingen in het kader van de visie op wonen en zorg, die onderdeel is van deze woonvisie.

En niet in de laatste plaats zorgen de stevige inflatie, de stijgende rente, tekorten aan materialen en personeel en de mede daardoor hard gestegen bouwkosten op dit moment voor extra uitdagingen.

2.2 Veldhoven in de regio

De landelijke ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven spelen uiteraard een rol op de Veldhovense woningmarkt. Maar de regionale opgave is nog groter.

Groei Brainport



Veldhoven is gelegen in het brandpunt van het innovatieve ecosysteem van Brainport. Met ASML binnen de gemeentegrenzen, als een van de motoren van de hightechindustrie, voelen we de effecten van de ontwikkelingen in deze sector heel direct. Ook veel andere grote werklocaties met een uitzonderlijk grote groei in arbeidsplaatsen liggen op fietsafstand van Veldhoven. Veldhoven is door de ligging en het voorzieningenniveau aantrekkelijk voor internationale werknemers. De bevolkingsgroei in Zuidoost- Brabant ligt op een recordniveau sinds de jaren 60. De druk op de

Figuur 1 ASML in Veldhoven



Veldhovense woningmarkt is dus heel groot. Als onderdeel van Brainport zetten we ons als gemeente graag in om een aantrekkelijke woonomgeving te (blijven) bieden en de groei van de regio op een goede manier mogelijk te maken. We zien een kans in deze ontwikkelingen, bijvoorbeeld om het goede voorzieningenniveau in Veldhoven op peil te houden. Als gemeente pakken we daarom in de verschillende regionale samenwerkingen een stevige rol.

SGE: afsprakenkader en verstedelijkingsakkoord

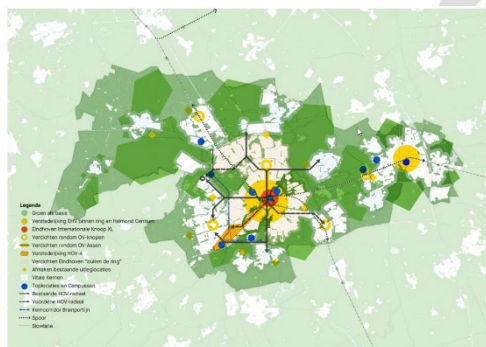
Veldhoven werkt samen met de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre op de thema's Wonen, Economie, Voorzieningen en Ruimte in het Stedelijk Gebied Eindhoven, kortweg SGE. Ook de provincie is bij deze samenwerking betrokken. In het SGE is afgesproken dat gemeenten op het gebied van woningbouw handelen 'als ware we één gemeente'. In 'Bouwen aan de toekomst, [afsprakenkader Wonen SGE 2022](#)', vastgesteld in de raad in februari 2022, zijn de volgende zaken vastgelegd:

- ♦ Urgentie: meer bouwen. Er moet tempo gemaakt worden en vol ingezet worden op nieuwe woon- en leefkwaliteiten en behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen;
- ♦ Kwaliteit: Brainport Principes. Alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes;
- ♦ Winst van samenwerken. Samen maken de gemeenten zich sterk voor woningbouwprojecten die bijdragen aan de 'gezonde, slimme en duurzame regio;



- ♦ 120% inspanning voor 100% resultaat. Tot 2040 zijn in het SGE ca. 62.000 nieuwe woningen nodig. Daarvoor wordt ingezet op 120% plancapaciteit (74.000 woningen);
- ♦ Er zijn elf majeure (uitbreidings)locaties, waaronder de Veldhovense locatie Zilverackers.
- ♦ We werken met een gezamenlijk Coördinatieteam (CT) Wonen SGE;
- ♦ Met de SGE-woningmarkt aquarel hebben we zicht op onderscheidende kwaliteiten en diversiteit aan woonmilieus in de verschillende deelgebieden in het SGE. De westrand van het SGE, waar Veldhoven in gelegen is, is herkenbaar als 'dorpen tussen de stad' met een grote variatie in aantrekkelijke woonmilieus en grote werklocaties.

In het [Verstedelijkingsakkoord](#) Stedelijk Gebied Eindhoven (2022) wordt verder ingezoomd op wat nodig is om als regio internationaal concurrerend te blijven: een schaa sprong in verstedelijking. Het doel is om door te groeien naar een slim, gezond en inclusief stedelijk gebied. Dit kan alleen door:



Schematische vertbeelding 6 principes (SITE)

- ♦ versterken van het vestigingsklimaat door een (nieuwe) metropolitane leefomgeving en een daarop afgestemd mobiliteitssysteem;
- ♦ versterken van de groene structuren in de regio (zowel landschappelijk als binnenstedelijk) en het vernieuwen van het bestaand stedelijk weefsel met borging van de kenmerkende dorpse structuren en landschappelijke kwaliteiten van de regio (City of Villages);

- ♦ gezond en toekomstbestendig ontwikkelen van de regio, inclusief voldoende ruimte voor water en klimaatadaptatie;
- ♦ betaalbaar houden van de woningmarkt, het sociaal en fysiek verduurzamen van bestaande wijken en het doorvoeren van de energietransitie zijn een belangrijk onderdeel van het akkoord.

Deze regionale afspraken zijn of worden ook verwerkt in de woondeal (2) van de gemeenten van Zuidoost-Brabant met het Rijk en de provincie. Door o.a. de verwachte ontwikkeling van ASML (en daaraan verbonden bedrijvigheid) zien we als gemeente en als SGE een noodzaak om nog te proberen verder te versnellen (zie H6, woningenbouwversnelling 2).

Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

De 21 gemeenten van Zuidoost-Brabant vormen de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze 21 gemeenten werken samen op thema's ruimte, economie en de energietransitie. Wonen is op het moment van schrijven van deze woonvisie geen onderdeel van de samenwerking in de Metropoolregio. De 21 gemeente van Zuidoost-Brabant hanteren wel een gezamenlijke [Regionale Begrippenlijst Wonen](#), die met de provincie wordt afgestemd.

In het kader van de Schaa sprong en de nieuwe Woondeal wordt de samenwerking met de 21 gemeenten op het gebied van wonen geïntensiveerd.

2.3 Actuele ontwikkelingen en aandachtspunten

Groot woningtekort

De woningmarkt in Veldhoven staat voor grote uitdagingen. De krapte op de markt in het sociale en middeldure segment is groot. Er zijn weinig transacties

van koopwoningen in deze categorieën. Inschrijfdur en zoekdur voor sociale huurwoningen zijn in de afgelopen jaren steeds verder opgelopen. Door het woningtekort, de hoge prijzen van koopwoningen, de veranderende samenstelling van de bevolking, veranderende woonwensen en de geringe beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen kan niet iedereen aan een passende woning komen. Onder de groep die begint met hun wooncarrière, de starters, is het woningtekort heel sterk voelbaar. Daarnaast vallen huishoudens met een middeninkomen buiten de boot op de woningmarkt: hun inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te laag voor een koopwoning of vrije sector huurwoning. Mensen wijken soms (noodgedwongen) uit naar plekken die niet voor permanente bewoning bedoeld zijn (zoals permanente bewoning op vakantieparken of illegale onderhuur of kamerverhuur).

In de jaren voor 2020 zijn in Veldhoven zo'n 120 tot 150 woningen per jaar opgeleverd. Inmiddels is dit aantal stijgende door de [Veldhovense aanpak woningbouwversnelling](#) (WBV).

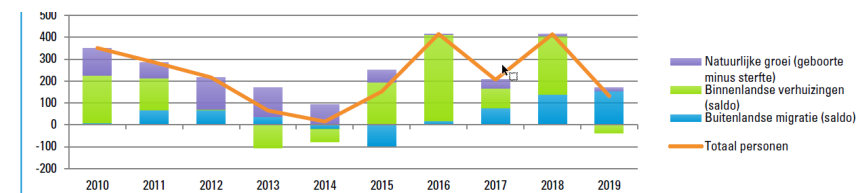
De bevolkingssamenstelling verandert

Naast economische en internationale ontwikkelingen, heeft de demografische ontwikkeling grote invloed op de woningmarkt.

Bevolkingsgroei door migratie

Het aantal inwoners van Veldhoven blijft toenemen: in de meest conservatieve provinciale bevolkingsprognose groeit de bevolking van Veldhoven de komende 20 jaar met bijna 6 procent naar 48.030 inwoners in 2040. Die toename komt uitsluitend door een positief migratiesaldo: meer mensen van buiten de gemeente komen hier wonen. De natuurlijke aanwas van de bevolking is verwaarloosbaar: het aantal geboortes en sterftes is ongeveer gelijk.

Tabel 1. Uit [woningbehoefteonderzoek](#) SGE 2021 - Buitenlands- en binnenlandsmigratiesaldo en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in de gemeente Veldhoven (2010-2019)



De vergrijzing is groot

Veldhoven vergrijst relatief sterk. De bevolking van Veldhoven wordt de komende 20 jaar gemiddeld ouder, en mensen leven langer: het aantal 80-plussers neemt met 84% toe, terwijl de potentiële beroepsbevolking (15 tot 75 jaar) volgens de provinciale prognoses met drie procent afneemt. Mogelijk wordt deze krimp door de groei van de bedrijven in Brainport gestopt. De vergrijzing zorgt voor een veranderend beeld in de Veldhovense wijken.

Gezinnen en jongeren

In veel Nederlandse gemeenten is naast vergrijzing ook sprake van ontgroening: de afname van het aantal jongeren. Dat speelt in Veldhoven nog niet, ook het aantal jongeren van 0-15 jaar blijft groeien. Maar het aandeel van jongeren op de totale bevolking wordt wel lager. Jongeren blijven langer thuis wonen, omdat er te weinig geschikt woningaanbod voor hen beschikbaar is. Het aandeel traditionele gezinnen (ouders en kinderen) neemt ook af: inmiddels is dat landelijk nog maar een kwart van de totale huishoudens. In Veldhoven wordt nog een lichte groei van het aantal gezinnen verwacht. De balans slaat echter steeds meer door naar andere samenlevingsvormen.

Tabel 2 Uit Woningbehoefteonderzoek SGE 2021 – Huishoudensontwikkeling 2020-2040

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2035	Ontwikkeling 2020-2035	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2020-2040
Alleenstaanden tot 35 jaar	2.000	2.025	+1%	1.810	-10%	1.655	-17%	1.485	-26%
Gezinnen	7.020	7.100	+1%	7.260	+3%	7.395	+5%	7.520	+7%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	4.810	4.700	-2%	4.670	-3%	4.585	-5%	4.390	-9%
Alleenstaanden & stellen 65+	6.105	6.755	+11%	7.395	+21%	7.920	+30%	8.240	+35%
Overig	55	70	+27%	105	+91%	100	+82%	120	+118%
Totaal	19.990	20.650	+3%	21.240	+6%	21.655	+8%	21.755	+9%

Kwetsbare mensen wonen vaker zelfstandig

Mensen met een fysieke of psychosociale hulpvraag (zoals dementie) wonen vaker -soms naar eigen behoefte of soms uit noodzaak- in hun eigen woning. Langer zelfstandig wonen in plaats van wonen in een grote intramurale instelling is al jaren landelijk beleid. Daardoor woont een steeds grotere groep kwetsbare mensen zelfstandig in de wijken.

Internationale werknemers

De groei van deze regio kan alleen plaatsvinden als we daarvoor de juiste werknemers uit binnen en buitenland kunnen aantrekken. Met ASML en andere grote (toeleverings-)bedrijven binnen de gemeentegrenzen, is Veldhoven een belangrijke woonplaats voor werknemers van bedrijven in onze regio. Die rol zal in de nabije toekomst alleen maar groter worden. Het gaat hier om een breed palet aan huishoudens en inkomensgroepen. Veldhoven heeft een flinke opgave om passende woonruimte mogelijk te maken en tegelijk de kansen voor huidige inwoners te waarborgen.

Mismatch in vraag en aanbod

Deze ontwikkelingen leggen een mismatch op de woningmarkt bloot: terwijl het aantal kleinere huishoudens groter wordt, is de bestaande woningvoorraad in Veldhoven nog vooral gericht op een gezinshuishouden. Van de meergezinswoningen is slechts een deel levensloopgeschikt. Ook in de nieuwbouw worden nog relatief veel traditionele gezinswoningen

gerealiseerd. Voor starters en andere kleine huishoudens zijn er te weinig passende woningen beschikbaar. Daarnaast wonen veel mensen van wie de gezinssituatie verandert in een relatief groot huis, zoals empty nesters (mensen van wie de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten), of alleenstaanden na een scheiding. Ook zijn er te weinig woningen die geschikt zijn voor het langer zelfstandig wonen of doorstromen van senioren. Dit tekort treft bovendien ook andere mensen die door een fysieke beperking in een beter passende woning zouden willen wonen. Mensen die willen verhuizen naar een kleinere, of beter passende woning, zitten vaak vast: de alternatieven zijn er niet, te duur, of liggen niet op de juiste plek, zoals dichtbij voorzieningen, winkels, het eigen sociale netwerk of openbaar vervoer. Er is behoefte aan meer variatie in woonvormen waarin zorg aangeboden kan worden.

Naar een duurzame woningvoorraad

Om te komen tot een CO2 neutrale, natuurinclusieve, klimaatadaptieve en circulaire woningvoorraad in 2050 werken wij onder andere samen met corporaties en andere verhuurders aan de energietransitie. Maar dit vraagt ook investeringen van individuele woningeigenaren. Door de sterk gestegen energieprijzen wordt de noodzaak om op korte termijn woningen te verduurzamen en daarmee het energieverbruik terug te dringen en over te schakelen op duurzame energiebronnen alleen maar groter. Voor veel mensen is het nu al moeilijk om de woonkosten van de huur- of koopwoning op te brengen, zeker met de stijgende energieprijzen. De hiermee samenhangende energiearmoede maakt het zelfstandig investeren in duurzame maatregelen voor lage en middeninkomens lastig of soms onmogelijk, zelfs als die maatregelen op de langere termijn voor een sterke kostendaling kunnen zorgen. Ondersteunende regelingen, zoals de door Veldhoven al gevoerde SVN-stimuleringsleningen, zijn vaak niet inzetbaar door de financieel meest kwetsbare groep.

Ruimtelijke impact en nieuwe woonmilieus

In Veldhoven betekent dit alles een nieuwe periode van forse groei, waardoor de gemeente op bepaalde plaatsen van gedaante verandert.

Die groei zal er bovendien anders uitzien dan tijdens de vorige groeistuipe van onze gemeente. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog was Veldhoven de snelst groeiende gemeente van Nederland. Maar toen was er voldoende plek voor nieuwe woningen in het open gebied tussen de vier kerkdorpen. Nu is die uitbreidingsruimte zeer beperkt. Daarom moeten nieuwe woningen vooral komen uit verdichting: meer en hoger bouwen op kleine bouwlocaties binnen de bebouwde kom.

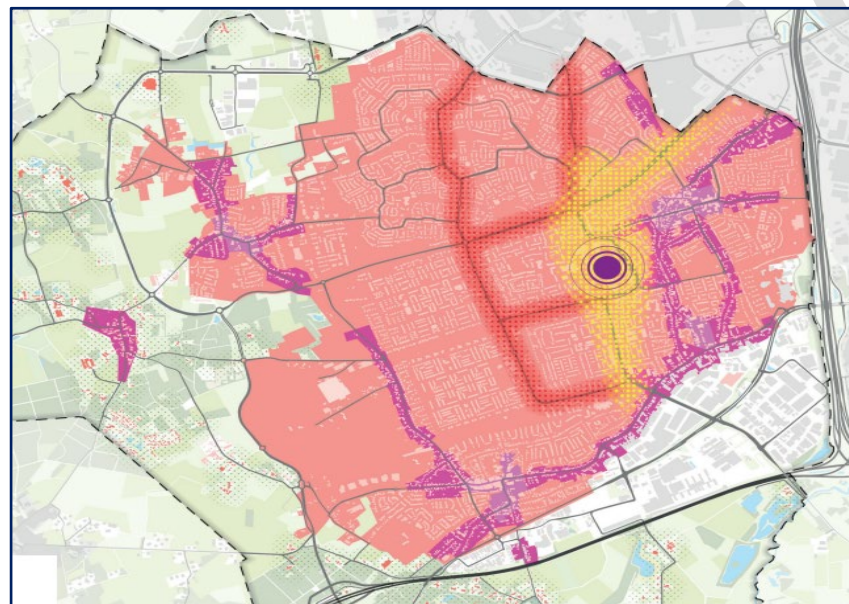
Veldhoven wordt daardoor een stad met daarin herkenbare dorpse ruimtelijke en sociale structuren. Deze schaalvergroting van de bebouwing in

de wijken en stedelijke structuren wordt nu in snel tempo de nieuwe realiteit. Dit roept bij sommige inwoners weerstand op. Het plaatst ons voor een uitdaging: een deel van de huidige inwoners ervaren verdichting of hoogbouw in de eigen directe woonomgeving als een bedreiging van het woongenot. Tegelijkertijd zijn grote aantallen mensen op zoek naar een passende woning in een fijne woonomgeving. Er zal een nieuwe balans in een grotere variatie aan (meer stedelijke) woonmilieus moeten ontstaan voor een gezonde en aantrekkelijke groei van de gemeente. Soms wordt hiervoor open (groene) ruimte bebouwd. Bouwen in een hogere dichtheid vraagt een kwalitatief betere openbare ruimte: meer gebruiksmogelijkheden en meer visuele kwaliteit.

Ook de klimaatbestendigheid van de gebouwde omgeving moet worden vergroot (wateroverlast, hittestress) en de biodiversiteit moet worden geborgd. Het is duidelijk dat dit andere, grotere investeringen voor aanleg en beheer van openbare ruimte met zich meebrengt. Ook de kwaliteiten van het sociale (dorpse) karakter van onze gemeente moet behouden blijven, zodat de woonomgeving prettig en leefbaar blijft.

Mobiliteit

Door de verdichting ontstaan mogelijkheden en noodzaak tot een andere visie op mobiliteit voor Veldhoven (de "15-minutenstad").



Figuur 2 Kaartbeeld omgevingsvisie Veldhoven



In de [SGE visie op wonen](#) is het streven opgenomen om deze werknemers dicht bij hun werk te laten wonen, bij voorkeur op (elektrische) fietsafstand (ca. 15 km). Om de verdichting op een goede manier mogelijk te maken, wordt ingezet op een verbetering van de bereikbaarheid middels (hoogwaardig) openbaar vervoer en verbetering van fietsverbindingen. Het laten samengaan van onze unieke dorps kwaliteiten en een hoogwaardige stedelijke omgeving is in de komende periode van groei de grote uitdaging waar Veldhoven voor staat. De omgevingsvisie biedt daarvoor aanknopingspunten en denkrichtingen.

Vitale leefgemeenschappen

Het gevoel van saamhorigheid, het dorpsgevoel is sterk in Veldhoven. We hebben wijken en dorpskernen met veel gemeenschapszin en een rijk verenigingsleven. Er voor elkaar zijn is een belangrijke waarde voor veel inwoners. Bij gesprekken over de woonvisie werd het belang onderstreept van samen blijven bouwen aan vitale leefgemeenschappen. Fijn wonen is immers meer dan alleen die passende woning. Het gaat ook om leefbaarheidsaspecten, een groene, aantrekkelijke, veilige en toegankelijke omgeving, de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en voorzieningen (winkels, medisch, onderwijs) en bereikbaarheid. Bij dit bouwen moeten de nieuwe Veldhovenaren ook betrokken worden. Segregatie in wijken en buurten moet voorkomen worden. Het belang van inclusie werd door alle partijen en geledingen tijdens de participatiebijeenkomsten gedeeld.

Draagvlak en draagkracht

De impact van de komst van relatief veel -anderstalige- mensen van buiten de gemeentegrenzen of regio (internationale werknemers, statushouders, spoedzoekers) is breder dan alleen de woonvraag en het effect op de woningmarkt. Het huisvesten van doelgroepen en mensen met een kwetsbaarheid of een zorgvraag vindt vaak plaats in wijken, waar de

maatschappelijke draagkracht al onder druk staat. Tegelijkertijd nemen maatschappelijke voorzieningen af, door bezuinigingen of door gebrek aan personeel of vrijwilligers. Door de toenemende aanwezigheid van mensen met andere leefgewoonten of gedrag, kan het samenleven in een wijk op zijn minst gevoelsmatig onder druk komen te staan. We zien dat draagvlak voor huisvesting van deze groepen wisselend is onder inwoners. Dit is overigens geen Veldhovens verschijnsel. Het gaat niet alleen om de concurrentie om beschikbare woningen, maar ook om de impact op het samen leven. Dit raakt aan de gebiedsgerichte samenwerking in onze wijken met partners in de domeinen wonen, verduurzaming, veiligheid en het sociale domein. Soms is er ook sprake van negatieve beeldvorming rond de te verwachten impact van nieuwe inwoners of woon(-zorg)projecten. Een goede communicatie over de ontwikkelingen, maar vooral mét elkaar, is een belangrijke voorwaarde voor meer begrip en draagvlak.

Samenwerking en integrale benadering

Om voldoende woningen te bouwen, iedereen in Veldhoven een woonplek te geven, zorg en wonen beter te combineren, kwaliteit en duurzaamheid te verbeteren en onze wijken leefbaar te houden is – meer dan voorheen – een sterke regie van de gemeente een voorwaarde.

Maar de gemeentelijke organisatie kan dat niet alleen. Een goede samenwerking met bewoners, stakeholders, bedrijven en partners in zorg- en wonen is van het grootste belang. Dat vergt ook ‘omdenken’ bij partijen: meer inzicht krijgen in de mogelijkheden en wensen van de andere partij en elkaar de ruimte geven om een rol te spelen. Zo kan bijvoorbeeld de verduurzaming van woningen worden gecombineerd met vergroening van de wijk, het realiseren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte en verhoging van het woongenot. Meer flexibiliteit en samenwerking in de bouwopgave kan ervoor zorgen dat procedures korter worden, en sneller ingespeeld wordt op een veranderende vraag. In Veldhoven is hierop met de

aanpak woningbouwversnelling al op een succesvolle manier mee gestart. De keuze voor tijdelijke woningen en innovatieve bouwtechnieken kan de bouwtijd nog verder versnellen.

Beperkte maakbaarheid

De voortgang van de woningbouw en betaalbaarheid van het wonen staan onder druk, maar er zijn grenzen aan de bewegingsruimte en invloed van de gemeente op de woningmarkt. Veel is afhankelijk van partners, provinciaal en landelijk woonbeleid en wettelijke restricties. Tegengesteld belang van omwonenden en initiatiefnemers van een woningbouwproject kan langdurige vertragingen of afstel tot gevolg hebben. Daarnaast hebben de tekorten van vakmensen en materialen in de bouw een sterk prijsverhogend en vertragend effect. Als het gaat om wonen en zorg is de gemeente niet direct de bepalende partij over de vraag welke zorgvormen gerealiseerd worden. En door schotten in financiering en hoge kosten van (kwaliteits-)eisen krijgen zorgaanbieders bovendien de businesscase niet altijd rond.

Ook op sociaal maatschappelijk vlak zien wij uitdagingen rondom integratie, participatie en leefbaarheid. Het zijn uitdagingen, waarbij vele spelers een rol en verantwoordelijkheid moeten nemen. Maar wij gaan graag samen met al onze partners en inwoners deze uitdagingen aan. In deze visie dragen wij uit wat daarbij ons vertrekpunt is en wat onze ambities zijn. In het overleg met verschillende stakeholders en financiers zullen we ons inzetten om zoveel mogelijk ambities te realiseren.

2.4 Hier staan we voor

In het proces van de Omgevingsvisie is gebleken dat het dorpse karakter in combinatie met stadse voorzieningen het meest unieke en verbindende element van Veldhoven is. 'We profiteren optimaal van de ligging tussen het

landelijke en stedelijke gebied'. Onze inwoners waarderen het groen: de bossen en het buitengebied direct rondom Veldhoven. Dit vinden de inwoners over het algemeen de mooiste plekken van de gemeente. Veldhoven is ook een ondernemende gemeente, met veel (ruimte voor) initiatief en ontwikkeling. We zien als gemeentelijke organisatie drie overkoepelende opgaven.

Duurzame toekomst

Veldhoven heeft een prettig en gezond leef- en werkklimaat. Dat willen we ook graag voor onze toekomstige generaties behouden. Maar we zien op allerlei terreinen de grenzen in zicht komen: klimaatverandering, de achteruitgang van de natuur en overbelasting van de aarde zorgen voor veel problemen. We leven steeds langer en willen actief en zelfstandig blijven, maar dat lukt zeker niet iedereen. Veel van deze ontwikkelingen spelen op mondiaal en (inter)nationaal niveau. Maar op lokaal niveau kunnen onze keuzes toch verschil maken. Voor het welzijn van onze inwoners en de toekomstige generaties zijn duurzame keuzes nodig, die we niet langer kunnen uitstellen.

- ♦ Positieve gezondheid stimuleren
- ♦ Kansenongelijkheid tegengaan
- ♦ Digitaliseren, informatisering, datagedreven werken
- ♦ Zelfstandig thuis wonen faciliteren
- ♦ Sociale samenhang
- ♦ Kwaliteit leefomgeving versterken

Gezonde groei

Onder invloed van een onstuimig groeiend ASML ontwikkelen ook de toeleveranciers en het overige bedrijfsleven (inclusief retail en mkb) zich snel. Deze brede positieve economische groei brengt onze regio veel welvaart en baan zekerheid. Het heeft ook effect op de behoefte aan woningen, een

aantrekkelijk voorzieningenniveau, goede zorg, ontplooiingsmogelijkheden en een prettige leefomgeving. De opgave voor de gemeente (met steun van de rijksoverheid) spitst zich meer toe op die effecten van de groei: de

impact op het maatschappelijk leven, de voorspelde toename van het aantal woningen met 25% in de komende 10 jaar, het minimaal verdubbelen van het aantal werknemers van ASML en de effecten op onder meer zorg en onderwijs. Het vraagt veel veerkracht, innovatie en inzet van onze samenleving. We moeten een schaa sprong maken, waarbij we nog geen zekerheid hebben over hoe groot die sprong precies zal zijn. En daarbij de balans zoeken met een goede kwaliteit van leven. Daarom sturen we op gezonde groei.

- ♦ Balans bewaren
- ♦ Mobiliteit en bereikbaarheid
- ♦ Voorzieningenniveau
- ♦ Woningopgave

Toekomstbestendig werken en besturen

Het takenpakket van de gemeente groeit, evenals de complexiteit van taken. Onze rollen en werkwijzen veranderen. We vinden het belangrijk om goed in gesprek te zijn en blijven met onze inwoners, woningzoekenden en onze partners. Voor de Woonvisie

geldt daarnaast dat we vanuit een integrale blik naar de opgaven willen kijken en dat we verder moeten kijken dan één bestuursperiode. Het gaat vaak om langjarige trajecten. We bouwen hiermee -letterlijk- aan onze toekomst.

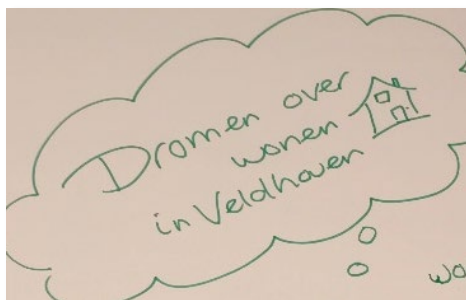
De betaalbaarheid van alle opgaven is daarbij zeker een vraagstuk. We willen hiervoor ook goed kijken welke mogelijkheden we nog beter kunnen benutten.

- ♦ Profilering
- ♦ Burgerparticipatie
- ♦ Partners
- ♦ Gemeentelijke organisatie
- ♦ Integraliteit
- ♦ Financiële middelen

3 ONZE VISIE: WAAR GAAN WE VOOR

3.1 Dromen over wonen in Veldhoven...

Waar gaan we voor? Wat is de kern en ons houvast voor ons handelen op het gebied van wonen in de komende jaren? Daarover hebben we uitgebreid van gedachten gewisseld met onze stakeholders tijdens inspirerende sessies in april 2022. Dat heeft een aantal droombeelden van de deelnemers voor 2030 opgeleverd.



Mensen wonen in een *'community'*, een leefgemeenschap (de wijk, de buurt, de dorpskern). De sociale cohesie is sterk, we kennen elkaar. Er is een goede sociaal-maatschappelijke structuur, met mogelijkheden voor ontmoeting (bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, buitenruimte) in elke wijk en (medische) zorg waar nodig.

"Van woonwijk
naar leefwijk"



Er is *voldoende woonruimte* voor elke doelgroep, gezond, betaalbaar en comfortabel wonen (voor jongeren, gezinnen en ouderen), waaronder voldoende sociale huurwoningen.

Er is een *grotere verscheidenheid in woningbouw en woonmilieus*, waaronder flexwoningen en kleinschalige woonvormen. En daarmee een grote

verscheidenheid aan doelgroepen, gemengd in de wijken en dorpen. Mensen kunnen in iedere levensfase blijven wonen in eigen wijk of dorpskern, ook als verhuizing noodzakelijk is. Iedere inwoner is passend gehuisvest.

"bouw behoeftegericht,
toekomstgericht,
locatiegericht"



'*Samen*' is een kernbegrip geworden. De samenwerking van gemeente-corporaties-markt is sterk verbeterd, marktpartijen zijn medeverantwoordelijk gemaakt voor kwalitatief goede locatieontwikkeling. De bevolking (waaronder de jeugd) is goed en vroegtijdig betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. De lijnen tussen gemeente en inwoners zijn kort.

De *bestaande leefomgeving* is verbeterd, mobiliteit is vernieuwd en gemoderniseerd (van bezit naar gebruik, parkeernormen aangepast). De groei van ASML wordt gefaciliteerd, maar werknemers wonen niet alleen in Veldhoven. Het dorpse karakter van de oude kernen is behouden, maar delen van Veldhoven zijn verstedelijkt en verdicht om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Dit is gepaard gegaan met een verbetering van de kwaliteit en bruikbaarheid van het openbaar gebied. Veldhoven is nog steeds een stad van dorpen, alleen met een grotere verscheidenheid aan woonmilieus.

"Het is belangrijk
om een ommetje
door het groen te
kunnen maken"



De leefgemeenschappen zijn energieneutraal, er is sprake van een *duurzame samenleving*. De bouw is circulair en er worden geen fossiele brandstoffen meer gebruikt. Bij alle ontwikkelingen is rekening gehouden met voldoende

groen (ook verticaal) en water, mede met het oog op klimaatverandering, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

Concluderend

De hoopvolle droombeelden vanuit de bijeenkomsten hebben wij tegen het licht gehouden van de eerder genoemde grote opgaven en de gesignaleerde ontwikkelingen. We zien dat de dromen van de verschillende betrokkenen veel overeenkomsten hebben. We willen allemaal vitale wijkgemeenschappen met een mix van verschillende doelgroepen, in toekomstbestendige, passende en betaalbare woningen.

Tegelijkertijd zien we ook spanningsvelden: de noodzaak voor verdere verdichting voelt soms als een bedreiging voor het dorpse karakter. De toename van woningbouwprojecten in de eigen omgeving voelt soms als bedreiging voor het eigen woongenot.

De tendens naar het zelfstandig wonen van doelgroepen die zorg nodig hebben en de toename van andere nieuwkomers, voelt soms als bedreiging voor de sociale cohesie. De kwaliteitseisen die we aan woningen stellen, lijken soms onbetaalbaar. Toch is de uitkomst van alle gesprekken dat we met elkaar willen werken aan het gedroomde toekomstbeeld. Hier ligt een



wezenlijke vraag voor de regierol van het lokale bestuur. Het betekent dat we soms scherpe keuzes moeten maken en tegelijkertijd moeten investeren om dit op een positieve manier te doen, gericht op het gezamenlijke doel.

Dat Veldhoven moet gaan verdichten om in de woningbehoefte te voorzien staat vast. Maar ook is duidelijk dat we voor héél Veldhoven, ook in de meer stedelijke omgevingen, de gezamenlijke droom nastreven van vitale en gemengde gemeenschappen met passende en toekomstbestendige woningen. De opgave ligt in het realiseren van gezonde, aantrekkelijke, diverse en leefbare woonmilieus, waarin de verschillende aspecten van de droom kunnen worden verwezenlijkt. Zodat de droom voor Veldhoven voor alle inwoners van Veldhoven betekenis krijgt en Veldhoven voor iedereen een fijne plek is om te wonen en leven.

3.2 leidt tot de volgende visie

De kernvisie van deze woonvisie is opgebouwd uit een aantal bouwstenen, die in verschillende situaties een eigen invulling zullen kennen.

Bouwsteen 1: Beschikbaar en betaalbaar



Het doel is om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. Daarvoor moet de gemeente sterker sturen dan voorheen, omdat dit niet als vanzelf door de markt wordt ingevuld. We kiezen voor wonen als eerste levensbehoefte boven wonen als verdienmodel. Indien de marktsituatie erom vraagt zetten we instrumentarium in om onwenselijke ontwikkelingen zoals het opkopen van goedkope koopwoningen door speculanten en beleggers en buy-to-let door particulieren aan te pakken. Denk aan de opkoopbescherming of een zelfbewoningsplicht. Maar of de

inzet van deze instrumenten noodzakelijk, effectief en efficiënt is, is sterk afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. En die kan ook ineens veranderen. Daarom laten we de toepassing van dit soort instrumentarium waar mogelijk aan het college.

Primair richten we ons dus op het zorgen voor voldoende aanbod. Betaalbaarheid van de woningen is daarbij van groot belang. Vooral betaalbare woningen zijn nodig, zowel in de (sociale) huursector als betaalbare koop, waarbij aan diverse woningtypologieën moet worden gedacht. Zo moet er meer aandacht komen voor starters op de woningmarkt en middeninkomens. In de betaalbaarheid speelt ook de duurzaamheidsopgave een rol, zowel voor nieuwbouw als bestaande woningen en zowel voor corporatiebezit als particulier bezit. Onhaalbare plannen moeten worden voorkomen door vooraf in de woonvisie duidelijke verwachtingen neer te leggen over het te realiseren woningbouwprogramma in de gemeente. Op projectniveau worden deze verwachtingen vertaald naar uitgangspunten en met samenwerkingspartners (corporaties, marktpartijen, zorginstellingen) besproken. Daarbij is ook aandacht voor de beoogde processnelheid en het risicoprofiel van de ontwikkeling. Als het om de betaalbaarheid van de bestaande woningen gaat, kijken we naar de totale woonlasten. Een lage hypotheek of huur zegt weinig over betaalbaarheid, als de energieprijzen de pan uit rijzen.



Bouwsteen 2: Een toekomstbestendige en passende woningvoorraad

Diverse ontwikkelingen leiden tot een veranderende kwalitatieve woningbehoefte. Deze komt onder andere voort uit de demografische ontwikkelingen (nieuwkomers, vergrijzing, groeiend aantal 1-persoons huishoudens), maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld het langer thuis wonen) en uit klimaatverandering (grote

noodzaak tot verduurzaming). Dit maakt het extra belangrijk om als gemeente actief te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Een groot deel van de veranderende behoefte zal in de bestaande voorraad op moeten worden gevangen. Die behoeften liggen enerzijds in aantallen en type woningen. Anderzijds gaat het om de kwaliteit van de woningen: verduurzaming is nodig, niet alleen om aan de eisen van de energietransitie te voldoen, maar ook om de totale woonlasten betaalbaar te houden.

Maar ook in de nieuwbouw wordt dit niet automatisch ingevuld. Marktpartijen bouwen niet vanzelf de juiste producten voor de behoefte op de langere termijn, zeker niet als het gaat om zogenaamde niches. Daar moeten we als gemeente een duidelijk kader voor geven. Alleen meer woningen realiseren is niet voldoende: we sturen als gemeente op het toevoegen van de juiste woningen, voor de juiste doelgroepen in aantrekkelijke woonmilieus. Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn daarbij ook van belang. Ook gaat het erom dat zoveel mogelijk woningen aanpasbaar of geschikt te maken zijn, zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Door het realiseren van passend aanbod voor ouderen met fysieke beperkingen kunnen we doorstroming bevorderen.

Er is daarnaast aandacht nodig voor kwetsbare doelgroepen. Inwoners die zorg en aandacht nodig hebben of kwetsbaar zijn en daardoor iets anders dan een standaard woning/woonsituatie nodig hebben, moeten ook zo (lang) mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen leefomgeving.



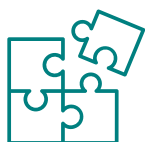
Bouwsteen 3: Vitale leefgemeenschappen

Een vitale gemeente betekent dat mensen elkaar kennen, bewust met elkaar samenleven en andere wijk- en dorpsgenoten ontmoeten en hun talenten inzetten voor een fijne woon- en leefomgeving. Met een gezonde mix van inwoners en woningtypen, in wijken waar iedereen welkom is. Draagkracht en draaglast

zijn op elkaar afgestemd en de wijk/buurt heeft een infrastructuur die (langer) zelfstandig wonen ondersteunt. Hiermee realiseren we een inclusieve samenleving.

Het vraagt speciale aandacht voor zowel nieuwkomers als huidige inwoners wanneer in korte tijd veel mensen met verschillende culturen, achtergronden en gedrag hun thuis vinden in Veldhoven. Wijken moeten daar fysiek op zijn ingericht, met onder meer ontmoetingsplaatsen en een veilige en toegankelijke buitenruimte met voldoende plek voor langzaam rijdend verkeer.

De dorpse manier van samen leven in Veldhoven, waarin mensen met verschillende achtergronden, inkomens en leeftijden met elkaar samenleven, moet behouden blijven. Daarvoor is naast de fysieke inrichting ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de wijken van belang. Dit betekent dat deze woonvisie zeker niet alleen gaat over bouwen-bouwen-bouwen, maar ook (en vooral) over mensen-mensen-mensen.



Bouwsteen 4: Integrale aanpak

Als het om de kwaliteit van wonen, de nieuwbouwopgave en de leefbaarheid van Veldhoven gaat dan is 'ontschotting' nodig. Het bouwen van nieuwe woningen, het verduurzamen van bestaande woningen, bereikbaarheid en mobiliteit (van bezit naar gebruik), leefbaarheid, wonen met zorg, energietransitie, klimaatadaptatie en vergroening zijn onderwerpen die sterk met elkaar samenhangen. De integrale benadering in deze woonvisie kan zorgen voor meer begrip, minder tegenstand en snellere procedures. Bovendien kunnen we de opgave als gemeente niet alleen aan. Die integrale aanpak is van toepassing op de gemeente intern én in de samenwerking met inwoners, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke zorginstellingen, bedrijven en andere stakeholders. De integrale aanpak is ook nodig om balans te brengen in de concurrentiestrijd om locaties: locaties voor 'normale'

woningen en bijzondere woonvormen of wonen met zorg, concurrentie tussen burgerinitiatieven en professionele ontwikkelaars, innovaties, tussen tijdelijke woningen en permanente invullingen en niet te vergeten tussen woningen en de voorzieningen (bedrijven) die nodig zijn om invulling te geven aan de schaa sprong.



Bouwsteen 5: Innovatie versterkt

De bouw van nieuwe woningen moet beleid gestuurd zijn: we bouwen wat nodig is om tot een toekomstbestendige, gedifferentieerde woningvoorraad te komen. Dat kan iets anders zijn dan waar op de woningmarkt op dat moment de vraag het grootst naar is of wat in de traditionele bouw haalbaar is. Om toch in een gevarieerde gebouwtypologie te bouwen, zijn creatieve en ook innovatieve oplossingen nodig. Denk aan het bouwen van minder gangbare woonvormen of samenleefvormen, zoals knarrenhofjes voor senioren, bijzondere combinaties van doelgroepen. Corporaties kunnen woningen aan jongeren verhuren via friendscontracten of andere vernieuwende manieren van samenwonen. Ook door het toepassen van innovatieve bouwmethoden of tijdelijke woonvormen op braakliggende terreinen of in bestaand vastgoed kan meer of beter passende woonruimte worden gerealiseerd. Oplossingen voor het woningtekort hoeven immers niet alleen te bestaan uit nieuwe stenen. Om de woonzorgopgave in te vullen kunnen innovaties in zorgtechnologie ondersteunend zijn.



Bouwsteen 6: Samenwerking en rol opvatting

De grote uitdagingen op de woningmarkt vragen om duidelijke keuzes, een consistent woonbeleid en een strakke regie van de gemeente. Wij zullen daarom in deze visie kaders stellen terwijl we daarnaast de nodige flexibiliteit inbouwen om snel te reageren op veranderende omstandigheden. De

gemeentelijke organisatie kan dat niet alleen. Het Veldhovense woonbeleid wordt gemaakt, uitgewerkt en uitgevoerd in samenwerking met een breed scala aan professionals in wonen, zorg en welzijn met wie wij duidelijke en wederkerige afspraken willen maken. Over de sociale woningbouw in de gemeente overleggen we regelmatig met woningcorporaties en huurders en we maken jaarlijks prestatieafspraken over onze gezamenlijke doelen. Daarnaast blijven we in contact met onze inwoners, zodat we hun behoeften kennen. We betrekken inwoners bij het uitwerken van het woonbeleid. Het ambtelijk apparaat is gericht op coöperatieve samenwerking met ontwikkelende en uitvoerende partijen. Inwoners worden transparant, tijdig en voldoende geïnformeerd, zoals vastgelegd in het participatiebeleid.

CONCEPT

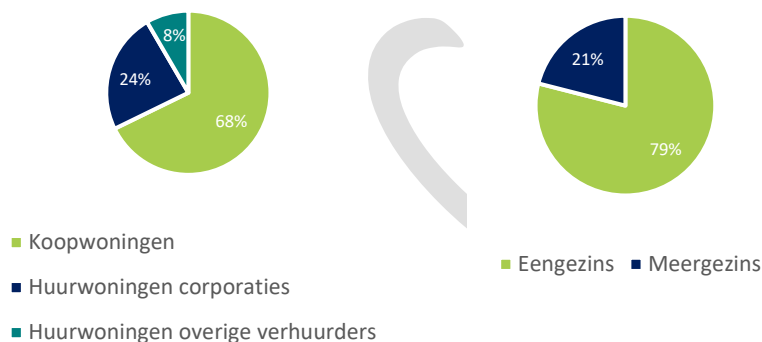
4 EEN PASSENDE WONINGVOORRAAD

4.1 Wat zien we?

Een traditionele voorraad

Onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit traditionele woonvormen: standaard eengezinswoningen en appartementen. Bijna 80% van de Veldhovense woningen is een eengezinswoning. Een aanzienlijk deel van de appartementen is niet levensloopbestendig. Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Er is daarbij ook sprake van een te sterke variatie in de opbouw van de woningvoorraad van de verschillende wijken, waardoor de draagkracht van sommige wijken onder druk staat. Zo wisselt het aandeel sociale huurwoningen en levensloopgeschikte appartementen per wijk sterk. We zien dat de woningvoorraad nog onvoldoende aansluit op de veranderende vraag in de woningmarkt.



Noodzaak verduurzaming gebouwde omgeving

Heel Nederland dient uiterlijk in 2050 van het aardgas af te zijn, zo is in het Klimaatakkoord afgesproken. Door te stoppen met aardgas kunnen we veel CO₂-uitstoot voorkomen. Hierdoor helpen we verdere opwarming van onze aarde tegen te gaan en laten we voor de komende generaties een leefbare wereld achter.

In Veldhoven betekent dit dat er zo'n 20.000 woningen in krap 30 jaar tijd aangepakt worden om klaar te zijn voor een aardgasloze, CO₂-neutrale toekomst. In het Uitvoeringsprogramma van de [Transitievisie Warmte](#) is een compacte beschrijving gegeven van de beleidsdoelen, waaronder een reductie aardgas van 25%. Inmiddels zijn de landelijke doelstellingen aangescherpt: 56% aardgasreductie in 2030. Voordat woningen daadwerkelijk van het aardgas af gaan, kunnen we al wel het nodige doen om het energieverbruik van woningen te verlagen en het gebruik van duurzame bronnen te bevorderen. Een voorbeeld daarvan is het isoleren van woningen door dak- vloer of spouwmuurisolatie, het verbeteren van de isolatiewaarde van ramen en deuren en de installatie van zonnepanelen op woning- en schuurdaken. Met name in wijken met veel dezelfde woningtypen liggen kansen voor een buurt-/wijkgerichte aanpak, in samenwerking met



Samen op weg naar een
DUURZAAM
VELDHOVEN

buurtbewoners. Belangrijk is dat daarbij maatregelen worden genomen waarvan we geen spijt krijgen. Uiteindelijk moeten de maatregelen bijdragen aan het einddoel: een CO2-neutrale woning.

In slecht geïsoleerde appartementencomplexen (koop en huur) zien we kwetsbare situaties, omdat mensen te weinig invloed hebben op de verduurzaming van het complex of zich de investering niet kunnen veroorloven. Ook zien we ouderen in slecht geïsoleerde huizen voor wie het gedoe of de investering van verduurzaming de drempel soms erg hoog maken. In onze doelgroepaanpak wordt daarbij veel aandacht besteed aan energiearmoede en hierop wordt actief samenwerking gezocht met de woningcorporaties.

Naast deze energetische verduurzaming is verbreding van het duurzaamheidsperspectief nodig. In het landelijke programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is aangekondigd dat de wettelijke eisen voor energiehuishouding in de komende jaren worden verscherpt en dat er daarnaast eisen gaan komen met betrekking tot circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie.

4.2 We kiezen voor...

We zoeken nadrukkelijk naar mogelijkheden om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten. We hebben daarbij de volgende speerpunten.

Doel 1: vergroten van het aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen

We zetten in op gedeeltelijke transformatie van de bestaande woningvoorraad. We kijken bij transformatie ook naar efficiënter gebruik van de huidige woonruimte. Dit kan door ook binnen traditionele woningtypen

alternatieve mogelijkheden te bieden. Door woningsplitsing van grotere en duurdere woningen of verkamering kan meer aanbod voor kleine huishoudens of alleenstaanden worden gerealiseerd. Er kleven echter ook risico's en nadelen aan deze oplossingen. De prijskwaliteitverhouding en de leefbaarheid voor bewoners en omwonenden moeten worden geborgd. We kunnen ruimte maken voor alternatieve samenleefvormen, bv. door toestaan van friendscontracten of het splitsen van eengezinswoningen van ouderen om daarbij betaalbaar wonen voor jongvolwassenen mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de specifieke behoeften en mogelijkheden van diverse groepen, waaronder jonge starters. Met corporaties gaan we bekijken op welke locaties dit kansen kan bieden. Om te borgen dat deze mogelijkheden tot aantrekkelijke oplossingen leiden, moeten nadere randvoorwaarden worden geformuleerd.

Transformatie van niet-woonpanden naar wonen is ook een manier om woningen in bestaande wijken, kernen of dorpslinten toe te voegen. Ook hierbij kijken we naar de toekomstbestendigheid van de nieuwe woningen. Bij dit soort wijzigingen kijken we ook naar wat gezien het profiel van de locatie gewenst is. Daarbij spelen de locatie, ligging ten opzichte van voorzieningen en de daarmee samenhangende geschiktheid voor bepaalde doelgroepen en mogelijkheden voor doorstroming een rol.

Onderdeel van een toekomstgerichte transformatie is het gelijktijdig levensloopbestendig maken en verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij is het goed om te kijken naar koppelkansen met de wijkgerichte aanpak in het kader van de [Transitievisie Warmte](#) (focuswijken D'Ekker, 't Look, Polders).

Voor het langer termijn perspectief is een meer integrale visie nodig op de mogelijkheden van herstructurering van wijken en buurten, samen met onze corporaties (en mogelijk ook andere verhuurders).

Doel 2: verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt

Mensen wonen lang niet altijd in een voor hen passende woning. Een deel van de woningbehoefte kan worden ingevuld door een betere doorstroming en benutting van de woningvoorraad. Dit geldt bijvoorbeeld voor ouderen in een gezinswoning. De verhuisgeneigdheid van ouderen is echter laag. Dit heeft meerdere redenen, zoals de beschikbaarheid van een passende woning op de juiste plek, het prijsverschil in de hypotheeklasten of huur of het gedoe dat met verhuizen gepaard gaat.

We kunnen ouderen die eigenlijk wel willen doorstromen, maar teveel belemmeringen zien wel beter faciliteren. Daarom zetten we toch expliciet in op het bevorderen van doorstroming. Goede informatie, ondersteuning en ontzorgen is onderdeel van een nog op te stellen doorstroomstrategie. Daarnaast is het belangrijk om te werken aan passend en aantrekkelijk alternatief aanbod. Meer variatie in het woningaanbod vergroot de keuzemogelijkheden voor alle woningzoekenden en bevordert dus in brede zin de doorstroming. Het schept zowel ruimte voor jongeren, als voor ouderen en gezinnen.

Daarmee maken we ook méér mogelijk dat mensen in de nabijheid van hun sociale netwerk te kunnen (blijven) wonen, ook al verandert hun situatie. In dat kader onderzoeken we de wenselijkheid om in projecten -deels- voorrang te geven aan inwoners uit de directe omgeving. Daarbij houden we oog voor de balans tussen de belangen van omwonenden en overige woningzoekenden.

Doel 3: meer ruimte bieden aan spoedzoekers op de woningmarkt

We zien een groeiende groep 'spoedzoekers': mensen die snel (andere) woonruimte nodig hebben, omdat er iets in hun situatie is veranderd. Een

deel van deze groep kan in aanmerking komen voor urgentie, zoals die in de [Huisvestingsverordening](#) (in SGE-verband) is vastgelegd. De groep die niet voor urgentie in aanmerking komt, maar wel snel een nieuwe woning nodig heeft, zit klem in de huidige woningmarkt. Denk aan mensen met een koopwoning die na scheiding snel nieuwe woonruimte zoeken. Of mensen die vanuit het buitenland komen om (al dan niet tijdelijk) in Brainport te gaan werken. Het aanbod voor deze mensen is niet tijdig beschikbaar of veel te duur. Om die reden formuleren we een opgave flexwonen in deze woonvisie. Flexwonen kan verschillende verschijningsvormen hebben, maar een van de voorwaarden is dat woningen snel beschikbaar en betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Dit kan aanleiding zijn om met tijdelijke huurcontracten te werken. Wel willen we voorkomen dat mensen steeds van woning moeten wisselen vanwege de tijdelijkheid van het huurcontract. Terwijl de alternatieven ook na de wettelijke termijn van maximaal 2 jaar mogelijk niet voorhanden zijn.

De leefbaarheid in en rond deze flex-wooncomplexen is voor de gemeente een belangrijke randvoorwaarde. Het gaat relatief vaak om mensen in een kwetsbare situatie. Soms zien we een stapeling van risico's gelet op gezondheid, inkomenssituatie, meedoen, sociale contacten, psychische kwetsbaarheid. Zowel de bewoners zelf als de mensen in de directe omgeving, verdienen een leefbaar, veilig en gezond woonklimaat.

Daarom streven we naar een goede mix van doelgroepen, goede afspraken over begeleiding en uitstroom naar reguliere woningen en voorkomen van sterke concentratie op plekken met lage draagkracht. Dit willen we samen met andere partijen, waaronder zorgpartijen, corporaties en het bedrijfsleven, realiseren. Om deze doelstelling te concretiseren, moet een uitwerking van deze opgave worden gemaakt.

Doel 4: de woningvoorraad toekomstbestendig maken

We werken aan duurzame en klimaatbestendige woningen en wijken. We zetten in op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dat betekent dat de woningen en hun omgeving zoveel mogelijk levensloopbestendig, klimaatbestendig en duurzaam moeten zijn. Dit doen we onder meer via de vastgestelde sporen binnen het Uitvoeringsprogramma Energietransitie (wijkspecifiek, gemeentebreed en doelgroepgericht). Deze opgave richt zich niet uitsluitend op de bestaande voorraad of het corporatiebezit. Ook nieuwbouw en particulier woningbezit en -verhuur is onderwerp van deze opgave. Dit draagt tevens bij aan de blijvende betaalbaarheid van woonlasten. Ook hier zal goede communicatie en informatie een belangrijke rol spelen, bijvoorbeeld over het tijdig aanpassen van de woning en de (on)mogelijkheden van WMO-aanpassingen en SVN-leningen. We stimuleren hierbij dat inwoners dit (tijdig) zelf doen, indien men ertoe in staat is. Om die reden zetten we de huidige SVN-stimuleringsregeling voort. De gemeentelijke inzet kan dan gericht zijn op groepen die niet voldoende zelfredzaam zijn.

De energietransitie vraagt aanpassingen in vrijwel alle woningen en is daarmee niet alleen een technische maar ook een maatschappelijke opgave. In Veldhoven kiezen we daarom voor een aanpak die gericht is op het helpen van onze inwoners om duurzame stappen te zetten. Samen stippelen we onze routes uit, leren we, experimenteren we en vieren we de kleine en grote stappen.

Speciale aandacht gaat daarbij uit naar isolatiemaatregelen van de bestaande voorraad, de verduurzaming van de middeldure huurwoningen, voorkomen van energiearmoede, verduurzamen van de energetisch slechtste goedkope koopwoningen. Ook de verduurzaming van woningen van minima, ouderen, Verenigingen van Eigenaren (VVE's) en koplopers krijgen specifieke aandacht. Tot slot zoeken we naar slimme verbindingen (integraliteit) tussen de warmtetransitie en andere opgaven. Denk bijvoorbeeld aan het verbeteren

van het comfort van een woning of het vergroenen van wijken. Zo benaderen we de warmtetransitie niet als een lastige opgave, maar als een kans om onze samenleving en omgeving te verbeteren

Doel 5: de beschikbaarheid op lange termijn borgen

We willen voorkomen dat de bestaande voorraad betaalbare woningen onderwerp wordt van speculatie op de woningmarkt door verkoop aan investeerders en beleggers, die deze vervolgens voor een hogere prijs gaan verhuren. Recente aanpassingen in de Woningwet geven gemeenten meer mogelijkheden om hierin meer regie te voeren, bijvoorbeeld door het instellen van een zelfbewoningsplicht van de gekochte woning of een anti-speculatiebeding. Daarmee blijven woningen bereikbaar voor de doelgroepen van beleid, ook na mutatie of verkoop. We zetten dit instrumentarium in als dit effectief en efficiënt is en de situatie woningmarkt hierom vraagt.

4.3 Dit gaan we doen!

1. Bij aanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad (of bij transformatie van panden) streven we naar differentiatie in woonvormen, toekomstbestendigheid en duurzaamheid. We hanteren een passend woningbouwprogramma, aanvullend op de bestaande voorraad in de wijken en aansluitend op de behoefte. We onderzoeken of we in de bestaande voorraad (kleinschalige) woonzorgconcepten (zoals begeleid kamerbewonen, groepswoningen, gezinshuizen, kleinschalig beschermd Thuis) mogelijk kunnen maken en passen indien nodig de regels aan (zie ook hfd.5).
2. We werken voor het omgevingsplan regelingen uit om met behoud van woonkwaliteit efficiënter gebruik te maken van beschikbare woonruimte (bv. verkamering, woningsplitsing, mantelzorgwoningen) en passen

- regelgeving indien nodig aan. Daarbij stellen we voorwaarden om de woonkwaliteit te borgen en ongewenste effecten (bv. overlast, prijs/kwaliteitsproblemen) te voorkomen.
3. We ontwikkelen een visie op kansen voor (grootschalige) herstructurering van bestaande woonwijken, in nauwe samenspraak met de corporaties en overige stakeholders.
 - We ontwikkelen een doorstroomstrategie, gericht op verleiden:
 - Focus op doorstroming in de buurt van het eigen sociale netwerk;
 - Voldoende passend en aantrekkelijk aanbod door transformatie en nieuwbouw;
 - Informeren, ondersteunen, ontzorgen (bv. onderzoeken inzet woonbemiddelaars);
 - Verkennen van mogelijkheden van huurgewinning met de corporaties;
 - Realiseren van een verduurzamingsslag in de achterblijvende woning (als neveneffect).
 4. We onderzoeken de mogelijkheid van een pilotproject met een voorrangsregeling voor mensen die in hun eigen wijk willen blijven wonen. We willen op die manier ruimte bieden aan zowel jong als oud, waarvoor het sociaal netwerk in de nabijheid belangrijk is.
 5. We verkennen naar aanleiding van de op te stellen mobiliteitsvisie de mogelijkheid van verlaging van parkeernormen op locaties waar dat kan om zo de mogelijkheden voor verdichting te vergroten. Daarbij houden we rekening met de woonvorm, locatie, doelgroep, ligging ten opzichte van werklocaties, nabijheid openbaar vervoer en de potentie van (deel)mobiliteit.
 6. We maken met beoogde partners een plan om te komen tot projecten voor flexwonen. Voorlopige ambitie ca. 250 woningen in sociale en middeldure huur voor 2030.
 7. We stellen een doelgroepenverordening in om het beleid publiekrechtelijk te borgen, zodat we invloed kunnen uitoefenen op de juiste doelgroep in de juiste woningen.
 8. We vragen het college waar noodzakelijk, effectief en efficiënt de beschikbare instrumenten in te zetten als dit nodig is om de duurzame betaalbaarheid en beschikbaarheid te waarborgen. Dit stemmen we ook in regionaal verband af, als dat nodig is.
 9. We zetten de Stimuleringslening (langer zelfstandig thuis, asbestsanering en verduurzaming) en de Starterslening voort.
 10. We werken in het SGE samen rond urgentie voor een sociale huurwoning (via een gelijkkluidende Huisvestingsverordening) en we verkennen in het kader van uitstroom Beschermd wonen/Maatschappelijke opvang afspraken hierover binnen de MRE-regio.
 11. We maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met o.a. aandacht voor:
 - Doorwerking van de landelijke prestatieafspraken;
 - De doorstroomstrategie binnen het corporatiebezet;
 - Levensloopbestendigheid en verduurzaming van de voorraad (aansluitend op focuswijken Transitievisie Warmte D'Ekker, 't Look, Polders en woningvoorraad met slechte energielabels);
 - Opgaven voor herstructurering wijken en buurten;
 - Beter gebruik van de bestaande voorraad (flexwonen, anders samen wonen, transformatie bestaande woningen of complexen);
 - Uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders.

5 WONEN EN ZORG VERBONDEN

5.1 Wat zien we?

Met de toename van de vergrijzing, scheiden van wonen en zorg, veranderende woonbehoeften van inwoners, forse personeelstekorten in de zorg en wijzigende wet- en regelgeving, komen er grote opgaven op ons af op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In het [Integraal Zorgakkoord \(IZA\)](#) wordt gesignaleerd dat de zorg op de huidige manier dreigt vast te lopen, als gevolg van sterke vergrijzing en personeelsgebrek. De toenemende vraag naar zorg en ondersteuning vraagt ook lokaal om oplossingen. Wonen in een zorginstelling is alleen nog mogelijk voor mensen met de zwaarste zorgvraag. De zorgvraag verplaatst zich meer en meer naar de eigen omgeving. Steeds meer doelgroepen vinden hun plek in de eigen gemeente, in een gewone wijk en woning. Bijvoorbeeld: ouderen met of zonder zorgbehoefte, mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen (waaronder ook dementie), mensen die doorstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang, jeugdigen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen. Uitgangspunt is de eigen kracht. Het Rijksbeleid stimuleert het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in je eigen huis. Dat vraagt stevige maatregelen op het gebied van een passend woningaanbod (meer - geclusterde- toegankelijke woningen), een passende woonomgeving, voldoende zorg en voorzieningen in de buurt, leefbaarheid, draagkracht en inclusie. Hier liggen ook opgaven voor het sociaal domein.

Waardig oud worden

Op nationaal niveau is in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda het [Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen opgesteld \(WOZO\)](#). Met het WOZO-programma wordt gewerkt aan een samenleving

waar (toekomstige) ouderen waardig oud kunnen worden, zelf de regie hebben en met hun netwerk hun leven kunnen leiden. De leefvraag staat centraal en niet de zorgvraag. In het WOZO-programma staat onder andere het volgende centraal:

Gemeenten faciliteren het 'omzien naar elkaar in de wijk' door een breed, laagdrempelig en vindbaar aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen buurt of wijk. Naast een goed aanbod van passende woonvormen.

Een sterke sociale basis bevordert de vitaliteit en gezondheid van ouderen. Zij kunnen beter, langer en meer participeren in de samenleving. Ondersteuning en zorg gaan meer aansluiten bij wat mensen (en hun omgeving) willen en kunnen.

Er is een grote diversiteit aan ouderen. Een groot gedeelte van de ouderen kan veel zelf of met behulp van het eigen netwerk. Echter niet alle ouderen zijn fit, vitaal en hebben een ondersteunend netwerk om zich heen. Voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, is daarom de ondersteuning en zorg dichtbij georganiseerd.

Voor ouderen met zeer complexe zorgvragen blijft opname in een gespecialiseerde setting beschikbaar waar zorg en wonen in nauwe samenhang met elkaar geboden wordt.

Kwetsbare doelgroepen, beschermd thuis

Ten aanzien van kwetsbare doelgroepen zien we een verder doorzetten van de extramuralisering, het zo lang mogelijk zelfstandig (thuis) wonen en scheiding van wonen en zorg. Op landelijk niveau heeft het Rijk het programma '[Een Thuis voor Iedereen](#)' opgezet, gericht op diverse kwetsbare doelgroepen. Dit vormt voor ons het kader waarbinnen we aandacht

besteden aan kwetsbare doelgroepen. Ook is op regionaal niveau al een aantal richtingen in gang gezet.

In de [Regiovisie Beschermd Wonen 2022-2026](#) (van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis) zijn op regionaal niveau zijn ambities en uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van Beschermd Wonen onder de Wmo.

De regio omarmt de visie van de adviescommissie Toekomst beschermd wonen (commissie Dannenberg) zoals vastgelegd in het rapport '[Van beschermd wonen naar een beschermd thuis](#)'. De missie: voorkom sociale uitsluiting, bevorder het vermogen van eigen herstel en stimuleer het algemeen functioneren (wonen, werken, leven, sociale contacten). Dit betekent dat we werken vanuit een inclusieve gedachte waarbij mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk onderdeel uitmaken van de samenleving. Dit houdt in dat zij zoveel als mogelijk zelfstandig wonen. Dit betekent onder meer een extra vraag naar zelfstandige woonruimte, een opgave voor nieuwe woonvormen, die nodig en wenselijk zijn en meer spreiding over de regio. En ook de rechtvaardige verdeling van schaarse (sociale huur-) woningen is dan van belang, waaronder de manier van urgentieverlening.

Inwoners dragen een eigen verantwoordelijkheid, net als het sociale netwerk om hen heen, maar zij mogen ook rekenen op vraaggerichte ondersteuning. De herstelgedachte en een positieve kijk op gezondheid zijn daarbij leidend. Dit is gebaseerd op de visie op [Positieve gezondheid van Machteld Huber](#): gezondheid als het vermogen om je aan te passen en je eigen regie te voeren, in het licht van sociale, fysieke en emotionele uitdagingen van het leven.

In het [Ambitieakkoord Wonen](#) hebben de partijen die samenwerken binnen "Een 10 voor de jeugd" hun ambities geformuleerd ten aanzien van het woonaanbod voor kinderen/jongeren die tijdelijk of langdurig niet thuis kunnen wonen. Als gemeenten en aanbieders willen én kunnen wij

gezamenlijk niet zozeer meer, maar het vooral beter doen voor deze kinderen en jongeren.

Een verregaande open en transparante samenwerking en partnerschap tussen een beperkt aantal aanbieders en de elf gemeenten zien we daarbij als een vereiste. Wij staan gezamenlijk aan de lat voor de volgende beleidsuitgangspunten:

- ♦ Passende hulp, afgestemd op wat de jeugdige nodig heeft;
- ♦ Tijdigheid. Het is belangrijk dat jeugdigen zo veel als mogelijk in een 'normale' stabiele en liefdevolle omgeving opgroeien;
- ♦ Kwaliteit, een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en zorgaanbieders:
 - de juiste zorg in de juiste hoeveelheid tegen de juiste prijs;
 - duurzaamheid: jeugdhulp leidt tot structurele verbetering in het leven van de jeugdige en/of het gezin;
 - cliënttevredenheid, bron voor het beoordelen van de kwaliteit van zorgaanbieders;
 - nabijheid: zorg wordt zo dichtbij mogelijk georganiseerd (verder weg als het nodig is);
 - integraal werken (waaronder het principe één gezin - één plan - één regisseur);
 - innovatie.

Dit betekent dat we in Veldhoven een passend aanbod willen realiseren van gezins(gelijkende) huizen en van woonoplossingen die passen bij de mate van zelfstandigheid en ondersteuningsbehoefte van jeugdigen die niet (meer) thuis kunnen of willen wonen.

Wat zien we lokaal: de opgave geduid

Op basis van een analyse van de specifiek lokale situatie kunnen we een beeld schetsen van de opgave waar we in het kader van het wonen voor staan.

Ouderen

Het aantal 'oudere ouderen' in de gemeente Veldhoven gaat de komende jaren sterk stijgen. Ouderen blijven steeds langer vitaal en tot op hoge leeftijd in hun vertrouwde woning wonen. Maar deze dubbele vergrijzing zorgt ook voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen en aan nultredenwoningen. Zowel voor mensen met een (intensieve) zorgvraag als voor mensen die nog geen, of een lichtere zorgvraag hebben.

Door de vergrijzing van de bevolking in Veldhoven zien we een toename van het aantal ouderen met een behoefte aan zorg. Kijken we naar de verdeling van de bevolking naar 4 vitaliteitstreden, dan zien we een toename in alle treden, met een accent op treden 1 en 2.

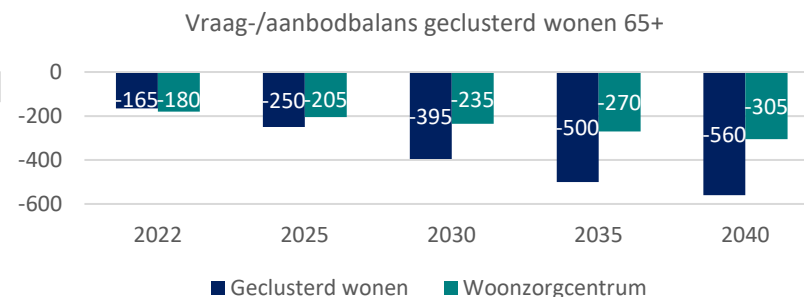
Tabel 3 Ontwikkeling aantal personen 65+ naar vitaliteitstreden

	2022	2025	2030	2035	2040
Vitaliteitstrede 1	8.160	8.700	9.540	10.120	10.260
Vitaliteitstrede 2	550	610	720	820	910
Vitaliteitstrede 3	1.160	1.260	1.410	1.540	1.640
Vitaliteitstrede 4	330	370	410	460	490
Totaal	10.200	10.940	12.080	12.940	13.300
<i>1=eerstelijnszorg en/of specialistische zorg, 2=Wmo, 3=Zvw, 4=Wlz</i>					

De meeste ouderen blijven zelfstandig wonen. Het grootste aandeel heeft behoefte aan regulier wonen (toename van ruim 5.300 woningen naar respectievelijk ruim 6.200 in 2030 en ruim 7.000 in 2040). Maar daarnaast zien we een sterk stijgende behoefte aan een geclusterde woonvorm: van 1.180 nu naar 1.410 in 2030 en 1.580 in 2040. Daarnaast is er een beperkte vraag naar wonen in een woonzorgcentrum, die licht toeneemt.

Bij ongewijzigd beleid zal het aantal mensen met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging (mensen met een indicatie VV5 en hoger) toenemen van circa 270 in 2021 naar 600 in 2040. Een deel van deze mensen zal deze zorg niet in een verpleeghuis ontvangen. De verpleeghuiscapaciteit is nu al onvoldoende om alle zware zorgvraag intramuraal op te vangen. Rijksbeleid zet niet in op het vergroten van die capaciteit, maar op het organiseren van intensieve zorg in de eigen woonomgeving/woning.

De behoefte aan 'geclusterd wonen voor ouderen' in de wijk zal daardoor toenemen. Dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar die door ontwerp en inrichting een gevoel van veiligheid en geborgenheid bieden en mogelijkheden bieden voor onderling contact. Er zijn ook ouderen die uit voorzorg naar zo'n woonvorm willen verhuizen, nog voordat er sprake is van een zorgvraag. Het streven is tegelijkertijd dat hierdoor partners bij elkaar



kunnen blijven wonen, ook als zij niet beiden een WLZ-indicatie hebben.

Zoomen we in op de vraagontwikkeling van geclusterd wonen, afgezet tegen het beschikbare aanbod, dan zien we het volgende (zie onderstaande grafiek):

- ♦ Een (toenemend) tekort aan geclusterd wonen;
- ♦ Een beperkte tekort aan wonen in een woonzorgcentrum.

Opvallend is daarbij, dat uit de analyse blijkt, dat er voldoende geclusterde woonvormen in de sociale huur zijn. Hoewel hier geen kwantitatieve opgave ligt, verwachten we wel dat er een kwalitatieve opgave ontstaat. Ook sociale huurconsumenten hebben met het wisselen van de generaties vaker een woonbehoefte aan hofjesachtige woonconcepten. Dit betekent dat er wel een bouwopgave ligt in de sociale huur. Het meer traditionele seniorenaanbod kan dan worden ingezet voor meerdere leeftijdsgroepen. In de vrije-sectorhuur is de opgave verwaarloosbaar. De opgave zit met name in het koopsegment. In de trendprognose loopt het tekort op naar 870 woningen.

Bovenstaande analyse leidt tot de conclusie dat we in Veldhoven in willen zetten op meer geclusterde woonvormen voor de juiste doelgroepen. Geclusterde woonvormen zijn niet alleen nodig om in de opgave te voorzien, maar bieden ook andere voordelen.

Geclusterde woonvormen...

- ♦ kunnen bijdragen aan voorkómen van eenzaamheid;
- ♦ kunnen ervoor zorgen dat mensen meer naar elkaar omzien;
- ♦ dragen bij aan preventie van zwaardere, professionele zorg;
- ♦ maken zorg aan huis gemakkelijker
- ♦ kunnen het mogelijk maken dat partners samen blijven wonen, ook als zij niet beiden intensieve zorg nodig hebben.

De opgave is vanzelfsprekend breder dan alleen geclusterd wonen. We zien in het rijksbeleid, dat het aantal verpleeghuisplekken niet wordt uitgebreid. Er zal dus in toenemende mate door de zorgfinanciers ingezet worden op het 'volledig pakket thuis' en het 'modulair pakket thuis'. Dit is een beleidskeuze

die een hele grote impact heeft op de huisvestingsopgave voor ouderen. De meeste ouderen wonen in reguliere woningen die voor een deel geschikt gemaakt kunnen worden. Maar de opgave ligt niet alleen in het zorgen voor geschikte (of geschikt te maken) woningen, maar ook in het zorgen voor een geschikte woonomgeving, met voldoende voorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeting in de buurt.

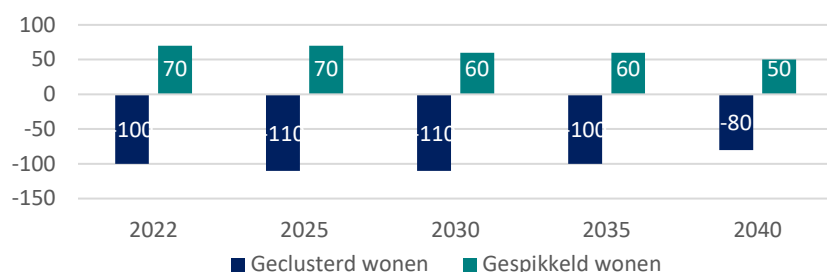
Aanpalend ligt er een opgave voor een gerichte bevordering van doorstroming, met vooral een focus op tijdig verhuizen. Ouderen zijn weinig verhuisgeneigd, terwijl verhuizing naar een geschikte woonvorm vanuit meerdere invalshoeken toegevoegde waarde heeft. We kunnen helpen om die meerwaarde inzichtelijk te maken. Bijvoorbeeld door meer naar de totale woonlasten/situatie (energiezuinigheid, comfort) te kijken in plaats van alleen naar de kale huurprijs in relatie tot de oppervlakte. Het helpt daarbij als er voldoende mogelijkheden zijn dichtbij het sociaal netwerk te kunnen blijven wonen. Voor mensen die niet willen verhuizen is mogelijk aanpassing van de huidige woning aan de orde. Ook daar zal gerichte communicatie en bevordering van woningaanpassingen noodzakelijk zijn.

Mensen met een verstandelijke beperking (VG)

De groep mensen met een verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. De behoefte aan zorg is zeer divers onder deze doelgroep, waardoor zowel een deel in geclusterde woonvormen woont als een deel zelfstandig in de wijk woont. Deze doelgroep moet zoveel mogelijk in de eigen gemeente en wijk een plek krijgen. Met als cruciale voorwaarde een zachte landing in de wijk. Noemenswaardig is, dat de gemeente Veldhoven met de zorginstelling Severinus beschikt over een regionale instelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Het aantal woonvormen voor deze doelgroep in Veldhoven voorziet daarmee in een regionale behoefte. Die regionale insteek blijven we koesteren.

Bij mensen met een verstandelijke beperking zien we in de toekomst een extra groei en een complexer wordende zorgvraag. Ook zien we bij deze doelgroep vergrijzing plaatsvinden. Als we vraag en aanbod tegen elkaar afzetten, dan zien we wat betreft de woonvormen ook hier een toenemend tekort aan geclusterde woonvormen in de wijken.

Vraag-/aanbodbalans VG



Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en andere kwetsbare doelgroepen

Het werkveld van Beschermd Wonen is flink in ontwikkeling. Op dit moment is Eindhoven als centrumgemeente nog (financieel) verantwoordelijk voor het organiseren van Beschermd wonen voor de gehele regio (Eindhoven plus de 14 regiogemeenten). Dit gaat vanaf 1 januari 2024 veranderen. Beschermd wonen wordt in een aantal jaren volledig gedecentraliseerd en alle 15 gemeenten worden vanaf dat moment ook (financieel) verantwoordelijk voor het organiseren van Beschermd Wonen. In de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen is vastgelegd hoe we dat vorm willen geven.

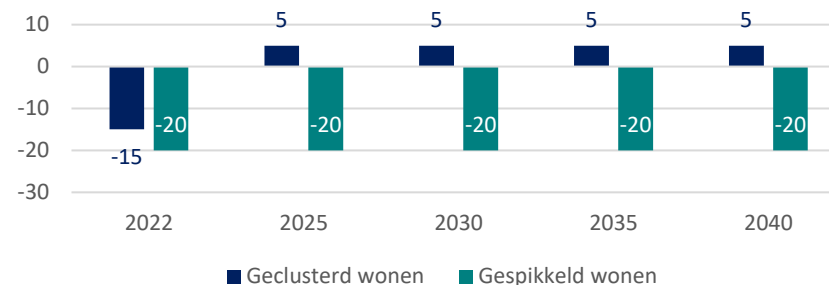
Kijken we op dit moment naar de opgave voor Beschermd Wonen (BW), dan zien we een gelijkblijvende behoefte in de komende jaren. Echter, de opgave voor BW is sterk afhankelijk van de wijze waarop op regionaal niveau de

decentralisatie wordt vormgegeven. De beweging van Beschermd (intramuraal) wonen naar Beschermd Thuis betekent dat er meer mensen in de eigen gemeente/wijk/buurt komen en blijven wonen en dat de voorzieningen voor Beschermd Wonen meer verspreid over de hele regio worden.

Er komen tussenvormen in de wijk. Tegelijk willen we voorkomen dat cliënten telkens naar een andere woonvoorziening moeten verhuizen (wooncarrousel), als hun behoefte aan begeleiding afneemt.

De doordecentralisatie heeft zo dus ook gevolgen voor de afspraken met woningcorporaties en het zorgen voor voldoende tussenvormen (bijvoorbeeld kamerbewoning, begeleid wonen etc.).

Vraag-/aanbodbalans Beschermd Wonen



Wat betreft Maatschappelijke Opvang hebben we op dit moment weinig zicht op de opgave, afgezien van het feit dat deze veel kleiner is dan die voor BW of ouderen. Wij zien een opgave om dit op regionaal niveau verder uit te werken (doordecentralisatie vanuit centrumgemeente Eindhoven), waarbij ook veiligheid en overlast belangrijke thema's zijn met het oog op leefbaarheid in wijken en buurten.

Naast doelgroepen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, zijn er nog andere doelgroepen, die genoemd worden in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Ook hier geldt dat we niet alleen een opgave hebben voor voldoende woningen, maar ook voor alle randvoorwaarden daaromheen. Domeinoverstijgend werken is noodzakelijk om te voorkomen dat mensen wel een dak boven het hoofd hebben, maar geen geschikte woonomstandigheden hebben.

Mensen met een lichamelijke beperking (LG)

Tussen de (somatische) ouderenzorg en de zorg voor lichamelijk beperkten bestaat veel synergie. Mensen met een lichamelijke handicap hebben net als ouderen vaak behoefte aan een aangepaste woning en soms ook aan (intensieve) zorg. De mate waarin iemand met een lichamelijke beperking in staat is zelfstandig te wonen is afhankelijk van de ernst van de beperking, maar ook van de geschiktheid van de woning. Langdurig zorgbehoevenden zijn mensen die vanwege hun lichamelijke beperking een beroep doen op Wlz-zorg. Dit houdt in dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben. Over het algemeen wonen mensen die vanwege lichamelijke beperkingen Wlz-zorg ontvangen in kleinschalige, geclusterde concepten. Een deel van de cliënten woont in een groepswoning met gedeelde voorzieningen. Andere mensen met een lichamelijke beperking wonen in een geschikte reguliere woning, waar zij hulp ontvangen vanuit een Wmo-indicatie, persoonsgebonden budget of 'volledig pakket thuis'. Het gaat naar verwachting om een beperkte extra woonopgave waarvoor we met name de mogelijkheden van Wmo en een aantal basisprincipes bij nieuwbouw willen inzetten.

Jongvolwassenen met problematiek (uitstroom uit Jeugdzorg)

De groep 'kwetsbare jongeren' (18 tot 21 jaar) met een begeleidingsvraag vraagt onze aandacht. Zij hebben een bijzondere woonvraag op de

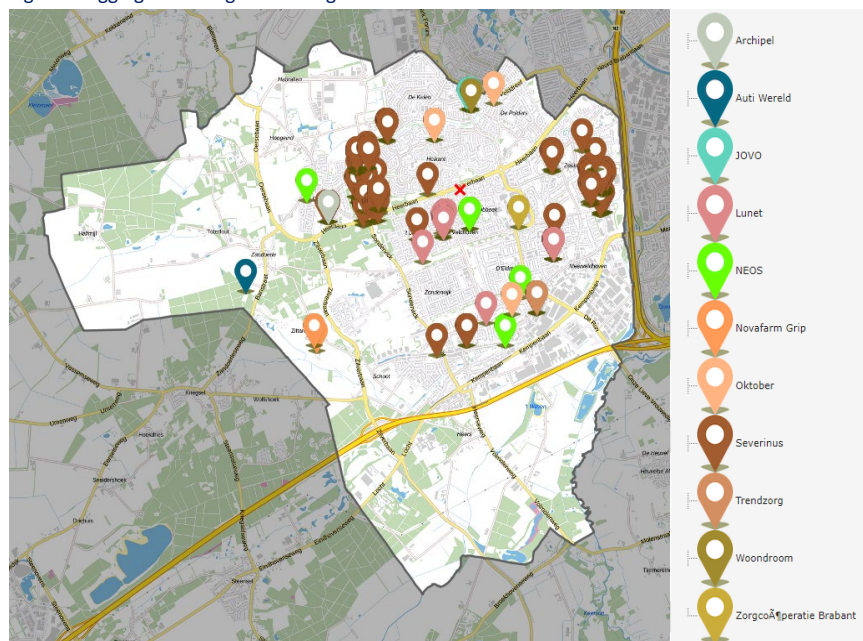
woningmarkt. Een deel heeft behoefte aan een gezinsvervangende woning elders, omdat thuis wonen niet kan vanwege de gezinssituatie. Een deel heeft behoefte aan tijdelijk verblijf, vanwege behandeling. En een deel heeft behoefte aan begeleiding bij het zo zelfstandig mogelijk (leren) wonen.

Een groot deel stroomt uit vanuit een pleeggezin of jeugdzorginstelling. Een klein deel van hen gaat vervolgens wonen in een zelfstandige woning of kamer, maar er zijn ook jongeren die doorstromen naar instellingszorg of een vorm van begeleid wonen. Onder de groep 'kwetsbare jongeren' vallen echter ook jongeren die 'gewoon thuis' zijn opgegroeid. Hun verstandelijke vermogens, psychiatrische problematiek en/of gedragsproblematiek maakt echter dat zij niet in staat zijn om direct zelfstandig te gaan wonen. Deze jongeren stromen na hun 18e vaak door naar een vorm van begeleid wonen (bekostigd vanuit de Wmo). Er bestaat een variëteit aan woonvormen voor jeugdzorg met verblijf, waaronder pleeggezinnen, gezinshuizen of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. We zien daarbij een maatschappelijke trend richting kleinschaliger opvang: minder in 'instellingen in de bossen' en meer in een zo normaal mogelijke gezinssetting (een pleeggezin of gezinshuis). Conform het genoemde Ambitie-akkoord 'Een tien voor de Jeugd' zetten wij in op gezinshuizen c.q. -settings. In de komende jaren zien wij een opgave voor jeugdzorg met verblijf rond circa 80 plaatsen en pleegzorg rond 27 plaatsen.

Realisatie nieuwe woonzorgvoorzieningen

Bij de realisatie van nieuwe woonzorgvoorzieningen kijken we naar een aantal aspecten, zoals: de nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid, kenmerken en behoeften van de beoogde doelgroep, de wisselwerking met de omgeving, e.d. Dit doen we aan de hand van het in 2022 door het college vastgestelde Afwegingskader Sociaal Domein Woonzorginitiatieven in Veldhoven.

Figuur 3 Ligging woonzorgvoorzieningen in Veldhoven



Aandachtspunten

Tot slot hebben we oog voor aandachtspunten die tijdens de sessies door partijen zijn genoemd:

Scheiden wonen en zorg

We zijn voorstander van scheiding van wonen en zorg, met vrije zorgkeuze. Maar in de praktijk zien we dat bij bepaalde woonzorginitiatieven bij de keuze voor een woning er toch steeds vaker sprake is van een min of meer gedwongen keuze voor een specifieke aanbieder, vanwege de haalbaarheid van het plan. Er moet voldoende massa worden gemaakt en er is schaarste aan personeel in de zorg. Het is daarom niet altijd mogelijk om het uitgangspunt van scheiding van wonen en zorg te realiseren. We opteren voor maatwerk, zodat we gemotiveerd kunnen afwijken van het uitgangspunt.

Betaalbaarheid: voorkomen tweedeling

Betaalbaarheid is ook een cruciaal issue: hoe borgen we die? Het vraagt van alle partijen inzet om samen naar haalbare en betaalbare oplossingen te zoeken. Voor de zorginstellingen zien we dat er vanwege de eisen en voorzieningen voor deze doelgroepen een onrendabele top ontstaat, die moet worden afgedekt. Maar dit kan ook leiden tot hoge(re) financiële drempels voor de doelgroep, omdat er -naast de vaste servicekosten- extra moet worden betaald voor voorzieningen en diensten die verplicht moeten worden afgenomen. We gaan graag in overleg met alle partijen om te voorkomen dat er een tweedeling gaat ontstaan in het wonen-met-zorgsegment. (Geclusterd) wonen met zorg moet voor iedereen bereikbaar en betaalbaar zijn. Noodzakelijke diensten en collectieve faciliteiten, zoals verzekerde zorg, het gebruik van een ontmoetingsruimte of een huismeester, moeten een betaalbaar onderdeel zijn van het wonen. Voor extra diensten, zoals maaltijdvoorziening, kan gekozen worden.

Neveneffecten nieuwe vormen wonen en zorg

We zien verschillende nieuwe, particuliere, woonzorginitiatieven ontstaan van geclusterde woonvormen, vaak voor mensen met dementie. Deze voorzieningen spelen in op een daadwerkelijke behoefte bij ouderen (en hun

partner) die niet langer zelfstandig kunnen wonen. Via een '[Volledig \(of Modulair\) Pakket Thuis](#)' kunnen zij hun WLZ-indicatie gebruiken voor dit soort alternatieve woonvormen. Deze initiatieven bieden een aanbod waar behoefte aan is en helpen ook de wachtlijsten in de (verpleeghuis)zorg te verminderen. Wel zijn er enkele aandachtspunten. Er bestaat een risico dat hierdoor de druk op de eerstelijnszorg verder vergroot wordt, met name bij de huisartsen. Deze nieuwe vormen van zorg bieden vaak niet de gespecialiseerde zorg die nodig kan zijn, zoals een specialist ouderengeneeskunde. Ook kan dit alsnog leiden tot een nieuwe verhuizing, namelijk naar een verpleeghuis, wanneer de zorgbehoefte intensiever wordt. Over deze effecten moeten we met allerlei betrokken partijen, bij voorkeur in regionaal verband, gewenste oplossingen zoeken.

5.2 We kiezen voor...

In onze visie kiezen we er voor dat alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig en geschikt wonen. Dat kunnen ze in hun eigen omgeving, die daarop goed is toegerust. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat ouderen of andere zorgdoelgroepen altijd in de eigen woning blijven. Het kan ook gaan om een plek in de wijk waar zij een (sociale) binding mee hebben en die helpt om het contact en zelfredzaamheid te behouden.

Doel 1: inwoners met een zorgvraag kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving

Met name voor ouderen willen we een grotere diversiteit in het aanbod aan (geclusterde) woonvormen, voor ouderen met en zonder een (zware) zorgvraag: van 'aanleunwoningen' en seniorenwoonvormen tot hofjes waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen. Dit kan zowel in

koop, particuliere huur als sociale huur. Daarbij bieden we ruimte aan CPO-projecten en coöperatieve burgerinitiatieven op het gebied van wonen, zorg en welzijn die bijdragen aan onze visie (diversiteit, gemeenschapskracht). We streven naar meer levensloopbestendige woningen, met name in gebieden waar vergrijzing sterk is en bij projecten waar ouderen een gerichte doelgroep vormen. Nieuwbouw specifiek voor zorgdoelgroepen of ouderen is bij oplevering op deze doelgroep aangepast of geschikt te maken.

Inzet van nieuwe technologie en 'slimme' zorg speelt in toenemende mate een rol in het behoud van zelfstandigheid van mensen met een zorgbehoefte. We sturen er op dat hier bij nieuwbouw al de voorwaarden voor aanwezig zijn. Verschillende doelgroepen hebben belang bij alternatieve woonvormen zoals: kamerbewoning, begeleid wonen, woningsplitsing, et cetera). Het is belangrijk dat we hier in regelgeving ruimte voor houden of maken (denk aan regels in bestemmingsplannen, kostendelersnorm, inschrijfduur). We streven naar goede spreiding van voorzieningen voor (zeer) kwetsbare doelgroepen en gemengde wijken met een mix van bevolkingsgroepen en leefstijlen (voor voldoende draagkracht). Hiermee voorkomen we dat er (te) kwetsbare buurten ontstaan.

Woonoplossingen moeten zoveel mogelijk toekomstbestendig zijn: geschikt te maken voor andere doelgroepen of functies, als bijvoorbeeld de bevolkingssamenstelling verandert of rijksregelgeving wijzigt. We bevorderen het multifunctioneel gebruik van maatschappelijk vastgoed, zowel van de woonzorginitiatieven zelf als van het maatschappelijk vastgoed in de nabije omgeving. Hiermee creëren we meer mogelijkheden voor woonzorgoplossingen en meer draagkracht en inclusie in de wijk.

Doel 2: de woonomgeving is geschikt voor iedereen met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken

We zijn er niet met alleen 'de stenen'. De omgeving moet ook geschikt zijn. Bijvoorbeeld: ontmoetingsplekken in de directe nabijheid (binnen en buiten), toegankelijkheid, winkelvoorzieningen, eerstelijnsvoorzieningen (zoals huisartsen), welzijnsactiviteiten, mobiliteit, aandacht voor gezondheid en beweging, passende inrichting van de wijk, aandacht voor acceptatie en inclusie. Hier ligt dus onlosmakelijk een belangrijke integrale opgave. Hiertoe zullen we de verschillende beleidsdomeinen en verantwoordelijke partijen aan elkaar verbinden.

Bij alle woonzorgontwikkelingen houden we oog voor de leefbaarheid in wijken en buurten. We nemen de huidige bewoners in wijken en buurten mee in ontwikkelingen tijdens de planfase: daarmee vergroten we de acceptatie van en begrip bij omwonenden voor nieuwe bewoners met een andere leefstijl of gedrag. Ook gedurende de exploitatie van de locatie moet betrokkenheid van buurt en omwonenden georganiseerd zijn.

Een woonzorgconcept biedt -bij voorkeur- ook meerwaarde voor de buurt, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke ruimten beschikbaar te stellen of toegankelijk te maken, of door kennis over te dragen aan omwonenden over de (omgang met) de doelgroep.

Doel 3: we vergroten de bewustwording over tijdig aanpassen of doorstromen naar een geschikte woning

We bevorderen doorstroming, zodat verschillende doelgroepen in 'hun' eigen wijk of dichtbij hun sociale netwerk kunnen blijven wonen. We vragen mensen om na te denken over wat zij nodig hebben en wat zij zelf kunnen doen om op een prettige manier zelfstandig te blijven wonen. Dat kan gaan om een gezonde leefstijl, het behoud van een sociaal netwerk, inzet van

slimme zorg of om de eigen woning. We zorgen dat de mogelijkheden, die hier aan bij kunnen dragen, goed bekend zijn en effectief worden ingezet. Preventieve inzet is van belang om zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen zwaardere zorg nodig hebben. Ook spreken we de eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners aan. Elke levensfase kent zijn eigen eisen en wensen die we aan onze woning stellen, dit moet ook normaal zijn bij het ouder worden. We willen mensen stimuleren om bewust na te denken over de toekomst.

Doel 4: we versterken de samenwerking op wonen en zorg met de externe partners en in de regio

Daar waar de woonzorgvraag een regionale behoefte en lokaal-overstijgende zorg betreft, trekken we met de regio op. Voor de ambities en uitgangspunten met betrekking tot Beschermd Wonen en de Jeugdzorg vormen de vastgestelde regiovisie 'Beschermd Wonen 2022-2026 (van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis)' en het 'Ambitie Akkoord Wonen' van 'Een 10 voor de Jeugd' het kader waarbinnen wij werken.

We werken vanuit een integrale benadering, afgestemd op de doelgroep en het betreffende woonzorgconcept. We toetsen bij nieuwe woon(zorg)concepten ook op de passendheid van de omgeving en op de beschikbaarheid van zorg of de wijze waarop zorg verleend wordt. Dit vraagt om het gesprek tussen initiatiefnemers en de relevante zorgpartijen (zorgkantoor, zorg- en welzijnsinstellingen) over de wijze waarop de zorg wordt georganiseerd.

5.3 Dit gaan we doen!

1. We werken een breed toetsingskader uit, op basis waarvan we nieuwe projecten en initiatieven goed afgewogen – gemeentebreed - kunnen

beoordelen op behoefte, verdeling, betaalbaarheid, oplossing lokale behoefte versus regionale behoefte etc.

2. We leggen vast aan welke (aanvullende) kwaliteitseisen nieuwe projecten of woonzorgconcepten moeten voldoen. Daarbij kijken we naar bestaande keurmerken en regelgeving. Dit passen we toe met maatwerk, rekening houdend met de betreffende doelgroep.
3. We maken op het juiste regionaal niveau afspraken over de uitstroom, plaatsing, spreiding en voorwaarden met betrekking tot de doelgroepen BW, MO en andere psychisch kwetsbaren. Hiertoe behoren ook afspraken over de urgentieregeling.
4. We vragen partners om samen met ons te investeren in het organiseren van acceptatie, begrip en inclusie in de wijk rond diversiteit aan mensen die in de buurt komen wonen.
5. Bij nieuwe woonzorgprojecten maken we samen met betrokken partijen een plan om omwonenden te betrekken.
6. We versterken waar mogelijk preventieve en welzijnsvoorzieningen, waarmee zwaardere zorg wordt voorkomen. We organiseren hierover het overleg met onze partners, zoals SWOVE, Cordaad, zorginstellingen, de woningcorporaties en doelgroepvertegenwoordigers.
7. We ontwikkelen samen met partners en doelgroepvertegenwoordigers een strategie om te stimuleren dat onze inwoners eigen verantwoordelijkheid nemen voor toekomstbestendig wonen.
8. We ontwikkelen samen met onze partners een actieplan gericht op het bevorderen van bewustwording en doorstroming. Daarbij richten wij ons op zowel koop als (sociale en particuliere) huur. Denk bijvoorbeeld aan Seniorenpunt, woonmakelaar, ontzorgen met verhuizen, etc.).
9. We organiseren een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg. We zetten daarbij in op een goede ketensamenwerking tussen onder andere zorginstellingen, Zorgkantoor en woningcorporaties. Daarin stemmen we

gewenste ontwikkelingen af en bespreken we kansen, knelpunten, voorwaarden en financieringsmogelijkheden.

10. Met onze stakeholders gaan we in overleg over haalbare oplossingen voor betaalbare woonzorginitiatieven (onrendabele top, inzet Wmo-middelen, inzet zorgverzekeraar/zorgkantoor).
11. We maken een doorvertaling van de huidige analyse van de woonzorgbehoefte in een concrete opgave voor wonen met zorg, inclusief geclusterd wonen voor alle doelgroepen. We gebruiken dit om samen met onze partners gericht ontwikkelingen te sturen en te monitoren.
12. Afspraken met de betrokken partijen vertalen we waar nodig in o.a. Prestatieafspraken, beleidsregels en aanvullende overeenkomsten met ontwikkelaars. De wijze waarop we deze afspraken vastleggen, is mede afhankelijk van wat er nog vanuit Rijk, Provincie en regio aan kaders en definities wordt ontwikkeld.
13. We maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met o.a. aandacht voor:
 - deelname aan de samenwerkingstafel wonen en zorg;
 - inzetten van bestaande panden voor (geclusterd) wonen en zorg
 - integratie van de woonzorgopgave in de nieuwbouwafspraken
 - investeren in leefbaarheid en inclusiviteit in de wijken

6 DE JUISTE TOEVOEGINGEN

6.1 Wat zien we?

Schaalsprong, woondeal (2) en woningbouwversnelling

In het SGE-Afsprakenkader Wonen is vastgelegd dat Veldhoven zo'n 5.100 zal toevoegen tot 2040. Voor de periode 2020 t/m 2024 sturen we aan de hand van de WBV op de toevoeging van zo'n 2.000 woningen, gemiddeld 400 woningen per jaar. Daarbij gaat het niet alleen om de aantallen. We willen sneller meer woningen toevoegen in de juiste categorieën en typologieën. En dat doen we in projecten met een toegevoegde waarde voor woningzoekenden en omwonenden, die bijdragen aan de gewenste woonmilieus. Om de kwaliteit te bewaken zonder te veel ambities te stapelen, hanteren we de Q-wijzer. Die Q-wijzer is gebaseerd op de Brainport Principes uit het Afsprakenkader wonen SGE.

Op basis hiervan is in de afgelopen jaren gestart met projecten als Bosackergehucht en De Nieuwe Erven (deelgebieden van Zilverackers), Ambachtslaan en het Genderkwartier. We hebben daarin gezien dat de aanpak woningbouwversnelling succesvol is. Dit heeft er toe geleid dat met een kortere voorbereidingstijd meer woningen in projecten met meer kwaliteit zijn gerealiseerd, dan we zonder die aanpak hadden kunnen realiseren. Dit uiteraard ook dankzij de inzet van onze partners in deze projecten: de ontwikkelaars en woningcorporaties. Een belangrijke factor in de snelheid van de realisatie zijn de bezwaarprocedures, vanwege de doorlooptijd van deze zaken bij de Raad van State.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) heeft het Rijk de regie gepakt op de woningbouw. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven heeft deze een breed perspectief op de opgave. Naar aanleiding hiervan zijn nieuwe

woondeals gesloten, met als perspectief de periode tot en met 2030. Veldhoven is onderdeel van de Woondeal met de 21 gemeenten van Zuidoost-Brabant.

De NWBA en de voorspelde groei van het aantal ASML-werknemers gecombineerd, vragen dat we de realisatie van de 5.100 woningen uit het Afsprakenkader waar mogelijk nog versnellen. Bovendien is mogelijk nog een grotere groei nodig tot 2040. Dit vraagt dat de aanpak woningbouwversnelling, die nu tot en met 2024 loopt, tot en met 2030 wordt doorgezet (WBV II). Onlangs is daarover een besluit genomen in de gemeenteraad.

Woningproductie afgelopen jaren

Naast de kwantitatieve opgave is het van belang de juiste woningen in de juiste differentiatie toe te voegen. Daarvoor is het relevant even terug te blikken op de vorige woonvisie. Deze ging uit van minimaal 22% sociale huur en ongeveer 9% sociale koop, 40% middeldure koop en huur en 30% dure koop- en huurwoningen in het nieuwbouwprogramma. Het aandeel sociale huur is in de afgelopen jaren wel gerealiseerd. De sociale en middeldure koop

zijn door de gestegen bouwkosten en het prijsniveau in de markt achtergebleven bij de doelstelling, met name in het grondgebonden aanbod. De bouw van appartementen heeft in aantallen een goede vlucht genomen, maar kan



nog wel aan kwaliteit winnen. En de realisatie van andere dan deze traditionele woonvormen is beperkt geweest. Wel staan in Zilverackers een aantal mooie CPO-initiatieven op het punt van realisatie.

Welke vraag moet in de nieuwbouw landen?

Het SGE-woonbehoefteonderzoek (2020) duidt voor Veldhoven op een nieuwbouwopgave voor een beduidend hoger percentage sociale huur. Ook in het middeldure segment is behoefte aan koop en huurwoningen. In het dure segment is vooral behoefte aan koopwoningen. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen kan worden ingevuld in Zilverackers. Bij toevoegen van woningen in bestaande wijken ligt de nadruk op appartementen of bijzondere woningtypes, zodat meer doorstroming binnen de wijk tot stand kan komen.

Een beperking van het behoefteonderzoek is dat dit gericht is op de toevoeging van slechts 2.485 woningen tot en met 2040 in Veldhoven. De Veldhovense ambitie, die tevens is vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen en de woondeal met het Rijk ligt beduidend hoger, op ruim 5.100 woningen tot en met 2040. Deze is gebaseerd op de woningbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling in het aantal arbeidsplaatsen in en rond Veldhoven.

Ontwikkelingen in sociale huur

In de afgelopen jaren zijn de inschrijfduur en de zoekduur voor sociale huurwoningen van de corporaties opgelopen. Bij nieuwbouwprojecten zijn er honderden gegadigden voor tientallen woningen. Daarbij komt dat urgenten met voorrang in aanmerking komen voor vrijkomende woningen. Dat zijn mensen in schrijnende situaties die snel een woning nodig hebben. In SGE-verband streven we er binnen de huidige huisvestingsverordening naar dat het aandeel urgenten onder de 25% van het vrijkomende woningaanbod blijft. Op regionaal niveau lukt dat ook: het totale aandeel urgenten lag tussen 20 en 25%. Voor Veldhoven was dat wisselend vaak net onder of boven de

25%. Daarnaast wordt een deel van de vrijkomende woningen door de corporaties via directe bemiddeling verhuurd. Dat betreft bv. voorrang voor senioren die vanuit een eengezinswoning van de corporatie doorstromen naar een levensloopbestendige woning en huisvesting van mensen met een zorgvraag binnen complexen waar deze zorg wordt geleverd. Hierdoor zijn lang niet alle vrijkomende woningen beschikbaar voor de regulier woningzoekenden. Dit heeft impact op het draagvlak onder woningzoekenden en inwoners in zijn algemeenheid voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Vraag naar dorpse of stedelijke woonmilieus

Vanuit het verleden zijn onze inwoners gewend aan wonen in laagbouwwijken met incidentele gestapelde bebouwing, vooral gericht op het 'traditionele gezin'. Inmiddels zien we meer diversiteit in samenstelling van huishoudens en een veranderende woonvraag. Ook het beeld van de grondgebonden koopwoning als ideaal is minder algemeen geworden. Met de opgave waar we voor staan, zullen nieuwe projecten vaak een meer stedelijk karakter krijgen. Deze ontwikkeling is in de afgelopen jaren al in diverse projecten ingezet. We zien dat onze inwoners in sommige wijken moeite hebben om deze verstedelijking te accepteren als passend bij Veldhoven. Gezien de opgave is dit echter onontkoombaar.

Disbalans in wijken

De wijken van Veldhoven verschillen sterk van elkaar. De samenstelling van de woningvoorraad is in sommige wijken te eenzijdig, met verhoudingsgewijs (te) veel goedkope of juist dure woningen. Ook het aandeel levensloopbestendige woningen in verhouding tot het aandeel ouderen wisselt. Dat er verschil in karakter en samenstelling van wijken bestaat is op zich niet vreemd of onwenselijk. Dit heeft echter wel tot gevolg dat in

bepaalde wijken of buurten ongewenste concentraties van kwetsbare mensen ontstaan, met mogelijk ander gedrag dan mensen gewend zijn.

Focus op specifieke groepen

In aanvulling op de beschreven groepen en woonvormen voor wonen en zorg zijn er ook groepen mensen met een specifieke woonbehoefte binnen het reguliere woningaanbod. We beschrijven deze groepen en hun woonvraag in de volgende paragraaf.

Aandachtspunten

De nieuwbouwopgave vormt, in deze tijd van bouwen-bouwen-bouwen een heel belangrijk onderdeel van het woonbeleid. Er zitten in de huidige situatie echter wel de nodige haken en ogen aan.

Zo zien we dat de bouwkosten op dit moment erg hoog zijn, mede door de geopolitieke ontwikkelingen, klimaataspecten (bv. stikstof) en tekorten aan vakmensen. De risico's van een project, zeker met een behoorlijk aandeel betaalbare woningen, moeten dus goed onder controle worden gehouden. Differentiatie in het programma (met ook duurdere woningen) is nodig om plannen haalbaar te maken. Onhaalbare plannen worden immers niet gerealiseerd.

Daarnaast zien we een discrepantie tussen wat woningzoekenden verwachten te krijgen voor een bepaalde koopprijs en de werkelijke prijs-kwaliteitsverhouding in de markt. Een 'gewone' eengezinswoning van rond 120 m² is op dit moment niet meer onder de [NHG-grens](#) te realiseren.

Specifiek vanuit de energietransitie moet er aandacht zijn voor het energienetwerk. Nieuwbouw kan er voor zorgen dat het elektriciteitsnetwerk verder volloopt waardoor er in de wijk problemen gaan ontstaan/verduurzamingsmogelijkheden beperkt worden. Aan de andere kant kan nieuwbouw ook kansen bieden voor bestaande aanpalende bouwblokken (bijvoorbeeld in het kader van een duurzame bodemwarmtebron).

6.2 We kiezen voor...

Doel 1: we realiseren de schaa sprong door tot en met 2030

4.200 woningen toe te voegen aan de voorraad

Door de grote groei van o.a. ASML en de aanleverende industrie is een verdere versnelling van de woningbouw nodig. Hiervoor is de aanpak woningbouwversnelling II opgesteld, als vervolg op woningbouwversnelling I (2020-2024). We voegen in de periode 2020 tot en met 2030 minimaal circa 4.200 woningen toe en 5.000 woningen tot en met 2032, door de huidige aanpak woningbouwversnelling door te zetten. Dit betekent een enorme groei van ca. 20% ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Om vertraging en/of uitval van projecten op te kunnen vangen, houden we rekening met een hogere projectenportefeuille (overprogramming): met een plancapaciteit van circa 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van het huidige economische scenario mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig. We zetten in op uitbreiding in Zilverackers, inbreiding en verdichting met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit en onderzoeken de mogelijkheden voor transformatiegebieden en herstructurering van bestaande woonwijken.

Doel 2: we voegen nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus toe

Veldhoven krijgt steeds meer een stedelijk karakter. In de Omgevingsvisie zijn gebieden aangewezen waar de stedelijke structuur wordt versterkt en stadse woonstraten worden genoemd. Hier zullen echt stedelijke bouwmassa's en hoge dichtheden worden gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen, ontsluiting en openbaar groen. Hierbij besteden we uitdrukkelijk aandacht aan aspecten van leefbaarheid, ontmoeting en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat ook in grootschaligheid vitale

gemeenschappen kunnen ontstaan. De ambities in het kader van gezondheid, duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid willen we integraal meenemen in de planontwikkeling. In de omliggende wijken zal meer worden aangesloten bij het huidige woonmilieu, maar ook hier zal verdichting optreden en zullen vooral aanvullende woningtypen (zoals grondgebonden nultredenwoningen of passende appartementengebouwen) worden toegevoegd. Het waarborgen van de kwaliteit van de buitenruimte is daarbij heel erg belangrijk. Soms kan hoger bouwen leiden tot een ruimtelijk betere invulling.

In de oude dorpskernen en linten en is het zaak het dorps karakter te behouden. Sommige grotere gebouwen of vrijkomende locaties in deze dorpskernen zouden zich wel uitstekend lenen om te transformeren tot alternatieve geclusterde woonvormen (al dan niet met zorg) met behoud van het traditionele karakter. Dit type transformatie biedt vaak aantrekkelijke mogelijkheden voor mensen die in hun vertrouwde wijk willen blijven wonen (of jongeren die willen terugkeren na hun studie).

Doel 3: we voegen aanvullende en innovatieve woonvormen toe voor meer differentiatie

We kiezen ervoor om in de nieuwbouw te sturen op het toevoegen van aanvullende woningtypologieën, die beter aansluiten bij de vraag. De voorraad aan eengezinswoningen en (al dan niet levensloopgeschikte) appartementen moet worden aangevuld met woningen voor kleine huishoudens, wonen met zorg, initiatieven om woningen te delen, collectieve woonvormen etc. om te voldoen aan de vraag.

Daarnaast streven we naar innovatie in woonvormen en bouwmethodes. Denk bijvoorbeeld aan het splitsen van woningen, maar ook aan Tiny Houses, mantelzorgwoningen, kangoeroehuizen en het ombouwen van kantoorpanden. We nemen een open houding aan ten aanzien van burgerinitiatieven (waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap) en ondersteunen inwoners daar waar mogelijk. Ook kijken we naar

mogelijkheden om gebieden met tijdelijke woningen sneller te ontwikkelen of uit te breiden.

Ook met innovatieve bouwmethodes is winst te behalen in snelheid van realisatie, betaalbaarheid en duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan modulair bouwen in de fabriek, houtskeletbouw, et cetera.

Doel 4: we realiseren een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma

Wat betreft de gewenste differentiatie van de nieuwbouw, is bijstelling van het tot nu toe gevoerde beleid aan de orde. Meer en meer gedifferentieerd aanbod is de kernopgave. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is een opgave geformuleerd voor het realiseren van tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment (sociale en middeldure huur tot €1.000 en koop tot €355.000 (prijspeil 2022)). Daarbij zoeken we nadrukkelijk een goede balans tussen het zo goed mogelijk bedienen van de verschillende doelgroepen (o.a. betaalbaarheid en woningtype), ruimtelijke kwaliteit en haalbare businesscases voor nieuwbouwplannen. De Begrippenlijst wonen Metropoolregio Eindhoven (Regionale Begrippenlijst) vormt het uitgangspunt voor de onderstaande doelstellingen.

Voor het totale gewenste nieuwbouwprogramma op gemeentelijk niveau gaan we uit van de indicatie in onderstaande tabel. Daarbinnen passen we op projectniveau maatwerk toe om segregatie te voorkomen en in de wijken een breed samengestelde mix van woningtypen en doelgroepen te realiseren. We monitoren de uitwerking van deze percentages in de projecten.

Tabel 4 Doelstelling prijssegmenten woningbouwprogramma

Segment	% van het programma
Sociale huur	30%
Sociale koop	10%

Middenhuur	15%
Middeldure koop	20%
Dure koop en huur	25%

Sociale huur

We zien het als onze verantwoordelijkheid mensen in schrijnende situaties (urgenten) met voorrang te blijven faciliteren. Om de oplopende inschrijfduur en zoektijd te beperken en de beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden daarbij te verbeteren, moet het aandeel sociale huur in de nieuwbouwopgave worden verhoogd. Het uitgangspunt voor sociale huur wordt 30% van de nieuwbouw (inclusief transformatie en herstructurering).

Sociale huur:

- ♦ wordt bij voorkeur ontwikkeld en beheerd door een toegelaten instelling;
- ♦ blijft minimaal 30 jaar als sociale huurwoning beschikbaar voor de doelgroep;
- ♦ wordt onder de 1e of 2e aftoppingsgrens verhuurd, tenzij in projectverband iets anders is afgesproken (kwaliteitskortingsgrens of liberalisatiegrens);
- ♦ draait mee in de reguliere woonruimteverdeelsystematiek (via Wooniezie);
- ♦ wordt ingezet voor de huisvesting van urgenten;
- ♦ woningen onder kwaliteitskortingsgrens voor specifieke doelgroepen (maatwerk in afstemming met de corporaties).

Sociale koop

We zetten in op 10% van het nieuwbouwprogramma in sociale koop. Met deze categorie woningen bedienen we de doelgroep die qua inkomen net niet voor sociale huur in aanmerking komt en te weinig verdient voor een redelijke bestaande koopwoning.

- ♦ Om deze categorie ook op langere termijn voor de doelgroep beschikbaar te houden, passen we als de omstandigheden daarom vragen wettelijk

instrumentarium toe, zoals zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding of opkoopbescherming.

Middeldure huur en koop

We realiseren 30-35% van het nieuwbouwprogramma in het middensegment. Daarbij maken we op projectniveau een uitwerking naar de onderverdeling binnen het middensegment.

Middenhuur

- ♦ Wordt ontwikkeld door beleggers en gedeeltelijk door corporaties (afhankelijk van behoefte en de ambitie van de corporaties);
- ♦ Blijft minimaal 15 jaar als middenhuur beschikbaar voor de doelgroep;
- ♦ Binnen het segment middenhuur worden afspraken gemaakt over het gewenste huurniveau.

Aandachtspunten betaalbaarheid:

- ♦ **Uitwisselbaarheid prijssegmenten:** we zien een wisselwerking in zoekgedrag en voorkeuren van woningzoekenden tussen sociale koopwoning, sociale huurwoning en middeldure huur (tot ca. € 870,-).
- ♦ **Toepassing koopconstructies:** Op projectniveau kunnen afspraken worden gemaakt over al dan niet toepassen van koopconstructies, waarbij de lange termijn is gegarandeerd (zoals KoopGarant en Slimmer Kopen), zoals is opgenomen in de Regionale Begrippenlijst.
- ♦ **Totale woonlasten:** Er is ook aandacht voor de impact van energiekosten. Wanneer er alleen gestuurd wordt op een maximale huur-/koop prijs bestaat het risico dat er suboptimale keuzes gemaakt worden in het energieconcept. Waardoor de woonlasten op de (middel)lange termijn hoger uit zullen pakken.
- ♦ **Betaalbaarheid i.r.t. zorg- en servicekosten bij wonen en zorg en bijzondere woonvormen:** de betaalbaarheid van woningen in woonzorgcomplexen moet nog worden uitgewerkt, omdat deze in

samenhang met de service- en zorgkosten moeten worden gezien. Hier wordt ook het Zorgkantoor bij betrokken. Dit kan ook gelden voor locaties, zoals bij flexwonen, waar gemeubileerd wordt verhuurd of gezamenlijke voorzieningen ingericht zijn.

- ♦ **Prijs/kwaliteitverhouding:** we bouwen met een passende prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij moet de geschiktheid voor de beoogde doelgroepen natuurlijk wel als uitgangspunt worden genomen. Dat betekent dat we in de goedkopere segmenten sobere, kleinere woningen realiseren, passend bij het prijsniveau. Daarnaast benutten we innovaties in de bouw (standaardisatie, prefab, etc.) om de betaalbaarheid te garanderen.
- ♦ **Balans ambitie versus haalbaarheid:** er zal voortdurend naar een balans gezocht moeten worden waarin zo veel mogelijk ambities kunnen worden gerealiseerd binnen het maximaal haalbare.

Regie op betaalbaarheid

Met dit richtsnoer voldoen we (voor nieuwe projecten) aan het landelijk uitgangspunt van 2/3 betaalbaar. Bovendien zorgen we hiermee voor een differentiatie die perspectieven biedt voor verschillende doelgroepen en inkomensgroepen in gemengde wijken en projecten.

Als de marktsituatie erom vraagt kan het college instrumenten inzetten om speculatie met woningen tegen te gaan, zoals instellen van een zelfbewoningsplicht, opnemen van een anti-speculatiebeding. Voor sommige instrumenten, zoals opkoopbescherming, is een raadsbesluit nodig. Ook privaatrechtelijk zetten we het ons ter beschikking staande instrumentarium in om te sturen op het programma in uitvragen van tenders en overeenkomsten met ontwikkelende partijen.

Doel 5: we leveren gebiedsgericht maatwerk in de vertaling prijssegmenten naar projecten

Bij de vertaling naar specifieke projecten wordt vooraf, vanuit een integrale blik op de locatie en zijn omgeving, een uitgangspunt geformuleerd voor het woningbouwprogramma. Daarbij wordt maatwerk toegepast op basis van eerder genoemde programmatische uitgangspunten. Dat betekent dat naast gemeentebrede overwegingen ook lokale eigenschappen of omstandigheden mede kunnen bepalen wat de gewenste prijssegmenten (en/of doelgroepen) zijn. Denk hierbij aan specifieke samenstelling en kansen in de wijk en buurt, nabijheid van voorzieningen, bevolkingssamenstelling, samenstelling woningvoorraad. We streven naar toevoegingen om wijken meer in balans te brengen. Deze sturing heeft als doel om te zorgen dat kwetsbare doelgroepen worden gespreid over de gemeente en leefbaarheid overal gewaarborgd blijft en mogelijkheden voor doorstroming binnen de eigen omgeving ontstaan.

Bv. op locaties waar in de omgeving sprake is van een sterk bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen kunnen we ook inzetten op sociale koop of (lage) middeldure huur of een specifiek sociale huurproduct gericht op doorstroming binnen deze wijk. In deze afweging nemen we ook nadrukkelijk het lange termijnperspectief van de wijk mee, zoals het verkoopprogramma van de corporaties en de mogelijkheden voor herstructurering. In gebieden waar het aandeel sociale huur juist onder-gemiddeld is kan op dezelfde manier voor een hoger aandeel sociale huur worden gekozen. Om te voorkomen dat er onevenredig veel gevraagd wordt aan initiatiefnemers wordt bovendien de mogelijkheid van een vereveningsfonds onderzocht, dat de financiële lasten van dergelijke ontwikkelingen spreidt.

Doel 6: we leveren gebiedsgericht maatwerk bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties

Omdat eigendomssituatie en omvang van locaties sterk van invloed zijn op het gemak waarmee bepaalde segmenten bediend kunnen worden, kunnen bovenstaande uitgangspunten worden aangepast. Daarbij worden de volgende accenten benadrukt.

Op gemeentelijke grondposities ligt de focus op betaalbaarheid van het woningbouwprogramma en de realisatie van nieuwe woonvormen en wonen en zorg

Op grote gemeentelijke grondposities (vanaf ca. 40 woningen) leggen we ten opzichte van bovengenoemd programma meer focus op de sociale huur. Dit segment is op kleinere locaties en locaties van derden vaak moeilijker te realiseren. Bovendien hebben we op passende locaties aandacht voor het realiseren van sociale koopwoningen die qua typologie geschikt zijn voor starters. We nodigen ontwikkelende partijen (zoals projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, CPO-groepen) hierbij uit om innovatieve concepten toe te passen.

Ook het realiseren van geclusterende vormen van wonen met zorg kan, als de locatie daarvoor geschikt is, prioriteit krijgen op dit soort gemeentelijke locaties.

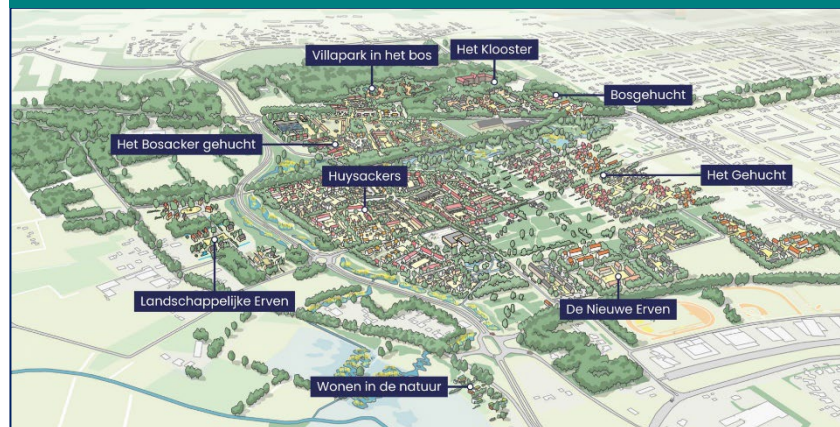
In de toekomst ontstaan nog bijzondere kansen voor gemeentelijke locaties binnen de gebiedsontwikkelingen Centrum en De Run. Ook daarvoor zullen woningbouwprogramma's worden opgesteld, waarbij ook de mogelijkheden in de bestaande voorraad betrokken zullen worden.

Het gemeentelijk grondbeleid (vastgelegd in de kadernota grondbeleid) is faciliterend om de doelen uit deze woonvisie gerealiseerd te krijgen. Overigens geldt dit niet alleen voor de nieuwbouw. Het is gewenst dat in de nieuwe kadernota grondbeleid mogelijk wordt gemaakt om op basis van maatwerk (na afweging van de risico's) op specifieke, vaak strategische

locaties actieve grondpolitiek te bedrijven. Ook de impact van de gemeentelijke grondprijs op de haalbaarheid van sociale koopwoningen en tijdelijke/flexwoningen moet worden gezien. De grondprijzen, die jaarlijks worden aangepast, worden afgestemd op de afgesproken prijssegmenten, omdat dit mede bepalend is voor de haalbaarheid van de plannen.

Zilverackers

In de uitbreidingswijk Zilverackers staat de variatie in het woningbouwprogramma extra onder druk. De Ontwikkelvisie Zilverackers beschrijft de kwalitatieve ambities voor het gebied. De variatie in de traditionele bouwtypologie (rijwoning-tweekapper-vrijstaand) is sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Een wijk met alleen grotere en kleinere rijwoningen is geen aantrekkelijke plek om te wonen. Daarom dagen wij marktpartijen uit om innovatieve woningplattegronden, nieuwe woningtypologieën en ook gestapelde varianten toe te passen en zo toch in voldoende mate in betaalbare segmenten te bouwen.



Op grote particuliere grondposities wordt een programma gerealiseerd in lijn met het gemeentebrede programma, met geclusterde woonvormen en wonen met zorg

Op grote locaties (vanaf ca. 40 woningen) in handen van particulieren willen we aansturen op een gedifferentieerd programma in lijn met het gemeentebrede programma, met maatwerk als de wijk daarom vraagt. Sommige locaties zijn ook uitstekend geschikt voor geclusterde of alternatieve woonvormen en wonen met zorg.

Op kleine particuliere grondposities wordt een gedifferentieerd programma gerealiseerd waarbij het aandeel sociale huur kan worden vervangen door sociale koop.

Op kleine locaties (<40 woningen) van particulieren waar woningen worden gerealiseerd, kan 30% sociale koop als alternatief voor sociale huur worden afgesproken.

Doel 7: we faciliteren bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen

Bewonersinitiatieven en CPO projecten hebben vaak een wat langere doorlooptijd. Maar wij zien een duidelijke meerwaarde in CPO projecten die vanuit inwoners of woningzoekenden worden geïnitieerd. Deze voorzien ook vaak in minder gangbare woningen. We gaan dan ook graag het gesprek aan met initiatiefnemers voor dergelijke projecten als de initiatiefnemers een hiervoor geschikte locatie aandragen. Ook bij deze projecten is aandacht voor betaalbaarheid een uitgangspunt. Door heldere randvoorwaarden te hanteren en op voortgang te sturen ondersteunen wij deze initiatieven.

Doel 8: woningbouwprojecten leveren een meerwaarde aan de opgave vanuit de woonvisie.

Initiatiefnemers melden zich bij de gemeente met projecten die bij hun eigen doelstellingen en uitgangspunten aansluiten. Met deze woonvisie nemen wij de regie op de kwaliteit en voortgang van projecten, zodat deze een goede bijdrage leveren aan de doelstellingen uit deze woonvisie. Bij nieuwe initiatieven hanteren we de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit deze woonvisie als basis. We bepalen de minimale uitgangspunten en dagen initiatiefnemers uit om hier een goede invulling aan te geven en daarbij verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in de omgeving. In de woningbouwversnelling doen we dit aan de hand van de Q-wijzer.

Naast sturen op de volkshuisvestelijke meerwaarde van nieuwe initiatieven, hebben we uiteraard ook oog voor de voortgang en daadwerkelijke realisatie van de projecten.

Doel 9: met het woningbouwprogramma vergroten we de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen

Lage- en middeninkomens

Lage- en middeninkomens (waaronder starters) vinden op dit moment nauwelijks een betaalbare, passende woning. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt (schaarste, sterke prijsstijgingen in de koopsector in de afgelopen jaren), hoge energieprijzen en de algemene inflatie raken steeds meer mensen in de knel.

Starters

We zien in regionaal verband dat een deel van de starters op de woningmarkt vaak tijdelijk naar de stad verhuizen om op latere leeftijd terug te keren naar de plaats waar zij zijn opgegroeid (de zogenaamde 'roltrap'). Er is ook een groep die heel graag direct in de eigen gemeente een woning wil. Deze groep

starters bedienen we door in Veldhoven voldoende kleine, betaalbare, passende woningen te realiseren in sociale huur, sociale koop en (lage) middenhuur in een passende woningtypologie. We handhaven bovendien de SVN-starterslening als extra ondersteuning voor het starten op de koopmarkt. Daarnaast onderzoeken we of er een pilot kan worden gestart met een voorrangsregeling voor jongeren die (weer) in hun 'eigen' wijk willen gaan wonen in de buurt van hun sociale netwerk.

Ouderen en kwetsbaren

Zoals al eerder aangegeven stelt de (dubbele) vergrijzing van de bevolking ons voor een grote opgave om de woningvoorraad en de woonomgeving passender te maken voor senioren. Veel ouderen blijven in goede gezondheid tot zeer hoge leeftijd zelfstandig (thuis) wonen. Dat vraagt wel wat van onze bestaande woningvoorraad én van de nieuwbouwopgave. Het is van belang om daar de voorwaarden voor te scheppen

Internationale werknemers

Door de economische kracht van de regio en Veldhoven groeit het aandeel inwoners met een niet-Nederlandse identiteit in onze gemeente sterk. Vaak wordt een onderscheid gemaakt tussen 'kenniswerkers' en 'arbeidsmigranten'. Zo is in het [Afsprakenkader Huisvesting van arbeidsmigranten SGE \(2021\)](#) afgesproken dat huisvesting van arbeidsmigranten voor elke gemeente een belangrijke opgave is. De ambitie van het SGE is om in de periode 2021-2024 op regionaal niveau jaarlijks 1.000 (in totaal 4.000) extra huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren die hier al dan niet tijdelijk verblijven.

In de Veldhovense context vormt de groep internationale werknemers een divers gezelschap. Het betreft mensen die hoog- of laagopgeleid zijn, tijdelijk of langdurig willen blijven, alleenstaand zijn of een gezin hebben en met een

hoog tot laag inkomensniveau. In Veldhoven zien we weinig seizoenarbeiders. De meeste internationale werknemers in Veldhoven werken in de high-tech industrie en de daaraan gerelateerde toeleverende bedrijven, in de technische of logistieke sector. Velen van hen hebben een vast dienstverband en een gemiddeld tot bovenmodaal uurloon. Een groot percentage van hen woont al (veel) langer dan twee jaar in Nederland en is ouder dan 30 jaar. Dit impliceert dat een belangrijk deel zich duurzaam in Veldhoven wil vestigen.

Tijdelijke huisvesting: Een deel van de behoefte gaat om tijdelijke huisvesting. Dit kan gaan om de periode waarin nog geen sprake is van een duurzame arbeidsrelatie of voor werknemers in de flexibele schil, uit eigen keuze, of om fluctuaties in het productieproces op te vangen. Vanuit lokale werkgevers hebben we in beperkte mate vragen ontvangen over de mogelijkheid om hiervoor tijdelijke huisvesting te mogen realiseren.

De woonvraag is leidend: In deze woonvisie beschrijven we een geïntegreerde opgave voor de huisvesting van internationale werknemers, waarbij de verschillende woonvragen leidend zijn. We willen (theoretisch én praktisch opgeleide) vakmensen binden door een aantrekkelijke woonklimaat te bieden. Al met al vergroot dit de behoefte aan reguliere woonruimte, o.a. binnen de sociale huursector en de goedkope koop, maar zeker niet alleen daar. We hebben onvoldoende inzicht in de lokale behoefte aan short-stay of mid-stay, maar de faciliteiten voor deze doelgroep lijken vooralsnog beperkt. De vraag die we op de dat vlak zien, lijkt meer bepaald te worden door de krapte op de woningmarkt (spoedzoekers). De woningbouwversnellingsaanpak geeft daar een antwoord op. Flexwonen kan worden onderzocht in aanvulling daarop, ten minste voor de periode van grote krapte op de woningmarkt.

Goed woon- en leefklimaat: Uitgangspunt daarbij is dat internationale werknemers in Veldhoven kunnen beschikken over passende huisvesting. We houden hierbij rekening met het advies van het landelijk Aanjaagteam en de [Arbeidsinspectie](#) op basis van het rapport van de commissie Roemer '[Geen Tweederangsburgers](#)' (aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan, 2020). Daarom stellen we eisen en randvoorwaarden vast in verband met woonkwaliteit en leefbaarheid, zowel voor de werknemers als de omgeving. Ook willen we een te grote afhankelijkheid van arbeidsmigranten van hun werkgever -via koppelconstructies tussen wonen en werk- voorkomen.

Daarom maken wij de volgende keuzes:

- ♦ Wij gaan niet uit van grootschalige huisvestingslocaties voor een eenzijdige doelgroep. De behoefte aan tijdelijke huisvesting (short/midstay) zal meegenomen worden in onze gesprekken met werkgevers en in het onderzoek naar de mogelijkheden voor flexwonen.
- ♦ Onder voorwaarden -aansluitend bij de adviezen van het Aanjaagteam- kan kleinschalige geclusterde (al dan niet tijdelijke) huisvesting worden gerealiseerd.
- ♦ Kamerverhuur en kamerbewoning zien we als (laatste) optie voor tijdelijke huisvesting, mits daarbij een aantal randvoorwaarden zijn ingevuld, zowel op individueel niveau als op projectniveau.
- ♦ Onze contacten met werkgevers benutten we om hen ook aan te spreken op de huisvestingsopgave van hun werknemers, vanuit de insteek dat we het rechtvaardig vinden dat private baten niet uitsluitend tot maatschappelijke opgaves en publieke lasten leiden.

Flankerend beleid, zoals goede en onafhankelijke voorlichting en begeleiding, gelijke behandeling van internationale werknemers, een veilige en gezonde werk- en leefomgeving en integratie is geen woonopgave, maar we zien er

wel het belang van in. In het kader van een integrale benadering zullen wij die aspecten agenderen op de juiste plekken.

Vluchtelingen

Vluchtelingen die aan asielaanvraag hebben gedaan hebben behoefte aan opvang. Deze opvang maakt geen onderdeel uit van het woonbeleid. Wel is deze opgave van belang, met het oog op de zoektocht naar geschikte locaties voor opvang en tijdelijk verblijf.

Landelijk zijn er tussen het Rijk, COA en VNG afspraken gemaakt over flexibilisering van de asielketen. In plaats van 1 landelijk aanmeldcentrum naar meer regionaal verspreide centra. Wij zien toegevoegde waarde van regionale inzet op een asiellocatie voor onze regio.

Ook de komst van de Oekraïense ontheemden heeft geleid tot een extra vraag naar opvanglocaties. Het is nog onduidelijk wat het toekomstperspectief van deze groep vluchtelingen zal zijn: óf en op welke termijn zij willen terugkeren naar hun land. Het lijkt raadzaam om er rekening mee te houden dat een deel van deze groep zich wellicht hier wil vestigen en ook een plek zoekt op de reguliere woningmarkt.

De huisvesting van statushouders (ook wel vergunninghouders) is een wettelijke taakstelling die wij in nauw overleg en goede samenwerking met de Veldhovense corporaties oppakken binnen de urgentieregeling in de Huisvestingsverordening. Het gaat hier om mensen die een vergunning hebben gekregen om zich in Nederland te vestigen en recht hebben op reguliere huisvesting. Zo kunnen zij hier een bestaan opbouwen.

In de afgelopen jaren is een beperkt deel, ca. 9%, van de vrijkomende sociale huurwoningen in Veldhoven aan statushouders verhuurd. Hoewel het beeld is dat er steeds meer vergunninghouders moeten worden gehuisvest, was er in de achterliggende periode vooral sprake van het wegwerken van de achterstand bij de Immigratie- en Naturalisatiedienst. Ook factoren als

geopolitieke instabiliteit en klimaatverandering beïnvloeden de omvang van vluchtelingenstromen. De verwachting is dat mede hierdoor naar de toekomst toe de taakstelling hoger zal uitvallen.

Het vrijkomende woningaanbod sluit onvoldoende aan op de huisvestingsbehoefte van statushouders. Met name voor alleenstaanden zijn te weinig passende woningen beschikbaar. Wij vragen de corporaties om voortzetting van de medeverantwoordelijkheid voor het realiseren van onze taakstelling.

Daarnaast werken wij in lijn met de besluitvorming omtrent de resultaten van een onderzoek dat in begin 2023 wordt afgerond naar een duurzame aanpak van opvang en huisvesting van vluchtelingen.

Woonwagengewoners

In 2018 heeft het Rijk aan de gemeenten het [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#) aangeboden. De kern van dit beleidskader betreft het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagengewoners en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Veldhoven heeft vier woonwagenlocaties, waar in totaal 57 (versteende) woonwagens staan, die bewoond worden door Roma. De woonwagens zijn in eigendom van Wooninc. Gemeente en Wooninc. hebben een goede samenwerking rond deze locaties. Daarbij streven we naar gelijke ontwikkelkansen als andere inwoners. Integraliteit is hierbij van belang, gelet op participatie, onderwijs, mogelijke schuldenproblematiek, veiligheid, e.d. Om invulling te geven aan het landelijk beleidskader is een inventarisatie naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Veldhoven in voorbereiding.

Doel 10: we gaan met partners actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgave in te vullen

Er zijn steeds meer nieuwe woonconcepten, bouwsystemen en bouwmethoden die verschillende doelen verenigen. We nodigen partijen uit om met nieuwe toepassingen te komen die snel realiseerbaar, betaalbaar, toekomstbestendig, duurzaam en aanpasbaar zijn. Ook in wonen en zorg willen we innovaties benutten om onze opgave te realiseren. Bij ontwikkelingen op gemeenteground worden innovatieve toepassingen die aansluiten bij onze opgave extra gewaardeerd. We zien een meerwaarde in regionale samenwerking en afstemming rond de toepassing van innovatieve mogelijkheden.

Doel 11: de nieuwbouw is optimaal toekomstbestendig

- ♦ De nieuwbouw is optimaal toekomstbestendig. Dit heeft twee facetten: de mate van geschiktheid van de woningen voor mensen met een beperking en de duurzaamheid ervan.
- ♦ Levensloopbestendig: alle woningen (gestapeld en grondgebonden) zijn in principe geschikt voor bewoning door huishoudens in verschillende levensfasen. Dat betekent dat ze makkelijk aanpasbaar zijn voor mensen met een beperking.
- ♦ Nultreden: in principe voldoen alle nieuwbouwappartementen (en het gebouw waar zij in liggen) aan de definitie van nultreden zoals opgenomen in de regionale begrippenlijst.
- ♦ Op projectniveau wordt bovendien gekeken naar de behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen op die plek. Streven is dat 25% van de grondgebonden toevoegingen op inbreidingslocaties een nultredenwoning is.

- ♦ We streven er daarbij naar dat deze woningen in lijn zijn met de intentie van Woonkeur. Bij specifieke projecten kan dit worden uitgebreid naar Woonkeur – wonen met zorg.
- ♦ Wat betreft de energetische duurzaamheid van woningen worden de eisen op landelijk niveau de komende jaren aangescherpt. De ambitie is om de nieuwbouw zo veel mogelijk CO2 neutraal te laten zijn. Voor Zilverackers is nul-op-de-meter als uitgangspunt vastgelegd in de Ontwikkelvisie.
- ♦ We dagen partijen uit om nog een stapje verder te zetten, door onder meer aandacht te vragen voor circulariteit en natuurinclusiviteit. Dit zijn ook aandachtspunten in het Nationale programma versnelling verduurzaming. Dit wordt uitgewerkt in de Q-wijzer van de woningbouwversnelling.

Doel 12: waar mogelijk realiseren we extra tijdelijke woningen

Er zijn in de afgelopen jaren in Veldhoven ruim 110 tijdelijke kleine woonunits gerealiseerd in samenwerking met de woningcorporaties. Deze worden op dit moment vooral gezien als mogelijkheid voor specifieke doelgroepen, zoals internationale werknemers, vluchtelingen, studenten en mensen die net gescheiden zijn, jongeren die uitstromen uit instellingen en studenten. De units worden goed gebruikt, maar zijn heel verschillend in kwaliteit en omvang. Ze hebben soms ook hun beperkingen of nadelen m.b.t. leefbaarheid. Dit ontstaat met name als tijdelijke woningen met tijdelijke huurcontracten worden verhuurd. De zorg en betrokkenheid voor de woning en de woonomgeving is soms minder. Ook leveren de tijdelijke huurcontracten voor sommige bewoners stress op, omdat het mogelijk niet lukt tijdig permanente woonruimte te vinden en worden dubbele verhuiskosten gemaakt.

De rijksoverheid ziet tijdelijke woningen als onderdeel van de versnellingsopgave. Aan de hand van goede voorbeelden, ook in onze regio, is aangetoond dat deze huisvesting kunnen bieden aan brede doelgroepen, in kwalitatief goede woningen. Als gemeente willen wij bekijken of aanvullende locaties voor tijdelijke woningen voor een mix van doelgroepen kunnen bijdragen aan snellere verruiming van de woningvoorraad. Daarbij zijn betaalbaarheid, woonkwaliteit en leefbaarheid belangrijke speerpunten. We maken afspraken om op locaties met tijdelijke woningen in principe reguliere huurcontracten toe te passen.

6.3 Dit gaan we doen!

1. We voegen in de periode 2020 tot en met 2030 minimaal 4.200 woningen toe. Daartoe zetten we de al ingezette woningbouwversnellingsaanpak voort.
2. We passen het kwalitatief woningbouwprogramma, inclusief de woonzorgopgave toe op nieuwe initiatieven. Daarbij hanteren we maatwerk, afhankelijk van de omvang van het initiatief, de eigendomsverhouding en de locatie.
3. We werken de juridische borging uit van het woningbouwprogramma t.b.v. overeenkomsten, inzet instrumentarium zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatie.
4. We monitoren de daadwerkelijke realisatie binnen projecten periodiek en toetsen of we uitkomen rond deze differentiatie.
5. We monitoren de nieuwbouw met ontwikkelende partijen, zodat inzicht ontstaat in de mate waarin verschillende groepen in deze woningen landen.
6. We voeren een doelgroepenverordening in (of het alternatief binnen de omgevingswet) zodat we realisatie van het woonprogramma zoveel mogelijk publiekrechtelijk borgen.

7. Aanvullend bereiden we de invoering voor van een vereveningsfonds sociale woningbouw.
8. We stellen kwaliteitseisen vast t.b.v. (tijdelijke) huisvesting voor internationale werknemers.
9. De Q-wijzer wordt in lijn gebracht met de uitgangspunten vanuit de woonvisie.
10. In onze gesprekken met bedrijven inventariseren wij de behoefte aan huisvesting van internationale werknemers. Ook gaan we het gesprek aan over de inschrijving van internationale werknemers (BRP) en/of het bijhouden van een actueel nachtregister, dat periodiek met de gemeente wordt gedeeld.
11. We voeren een onderzoek uit naar de behoefte aan woonwagendplaatsen en maken een aanpak met de mogelijkheden en voorwaarden om dit te kunnen faciliteren.
12. We onderzoeken de mogelijkheid om meer tijdelijke woningen te realiseren, waarin een mix van doelgroepen kan worden gehuisvest. Daartoe voeren een onderzoek uit naar geschikte locaties, optimale mix van doelgroepen en passende randvoorwaarden.
13. We dagen bouwers, ontwikkelaars en initiatiefnemers uit innovatieve woonvormen, bouwmethoden en wonen met zorg te ontwikkelen, passend binnen de opgaven van deze Woonvisie (in tenders en programma's van eisen en waar mogelijk en gewenst in omgevingsplannen).
14. We maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met o.a. aandacht voor:
 - Wederkerige afspraken over kwantitatieve opgave 30% sociale huur (ca. 1.260 woningen van 2020 t/m 2030), inclusief invulling prijssegmenten, doelgroepen, locaties, levensloopbestendigheid, verkoopprogramma en liberalisatie;
 - Wederkerige afspraken over mogelijke investeringen in middenhuur;
 - Wederkerige afspraken over eventuele realisatie van flexwonen en/of tijdelijke woningen;
 - Huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen;
 - Toepassing van de Woonst-gestandaardiseerde sociale huurwoning, circulaire woning of andere innovaties.
 - We geven (mede) uitvoering aan de resultaten van de besluitvorming omtrent de resultaten van een onderzoek dat in Q4 2022 wordt afgerond naar een duurzame aanpak van opvang en huisvesting van vluchtelingen.

7 REGIE IN SAMENWERKEN

In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Als gemeente hebben we vaak geen directe invloed op de uitbreiding, samenstelling of aanpassing van de woningvoorraad. Daarom werken we samen met een breed scala aan professionele partijen (corporaties, beleggers, zorginstellingen, ontwikkelaars, bouwers, welzijnsorganisaties, etc.) en bewoners (en hun belangenorganisaties).

Regie nader geduid:
Gemeentelijke regie op wonen, met oog voor maatwerk, flexibiliteit en rollen en taken van verschillende actoren. Doel is om de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen in Veldhoven te bevorderen. Regie kent verschillende gedaanten.

Coöperatief samenwerken in projecten op basis van heldere, met marktpartijen overeengekomen uitgangspunten

Uitdagen van partijen om binnen hun eigen rollen en taken tot creatieve oplossingen voor de doelstellingen te komen

Wederkerige afspraken maken met partners in wonen en zorg

Reguleren waar noodzakelijk, effectief en efficiënt (proportioneel gebruik maken van publiekrechtelijk instrumentarium)

We hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in spelen. We combineren daarbij een stevige regionale samenwerking met een groot vertrouwen in de lokale kracht en onze lokale stakeholders.

7.1 Regionale samenwerking

De regionale samenwerking met andere gemeenten speelt zich in wisselende verbanden en samenstellingen af, met name in het sociaal domein. Dit vraagt aandacht om punten uit deze woonvisie op regionale schaal te kunnen agenderen. Aan de kant van het fysieke domein zijn er twee formele samenwerkingen relevant.

Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Op het gebied van wonen werken we nauw samen in het SGE. In die samenwerking tussen 9 gemeenten en de provincie hebben we op gebied van woningbouw afgesproken te handelen 'als ware we één gemeente'. Binnen het SGE leggen we de lat hoog. Alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht. Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van de negen majeure locaties, waar Zilverackers er één van is.

Metropoolregio Eindhoven (MRE)

Daarnaast werken we samen in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). MRE is het netwerk waar wij, de 21 regiogemeenten, samenwerken aan strategische grensoverschrijdende opgaven. Het doel is een excellente regio, een economisch sterke regio met een goed vestigings- en verblijfsklimaat voor inwoners, bedrijven, kenniswerkers en bezoekers. Maar we willen ook een evenwichtige regio zijn, met welvaart én welzijn. De MRE richt zich op het moment van schrijven op vier thema's: economie, mobiliteit, transitie landelijk gebied en energietransitie.

7.2 Lokale samenwerking

Onderdeel van een goede regie is een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor deze Woonvisie hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt en daarover zijn en blijven we uiteraard doorlopend in gesprek met de stakeholders. Maar hoe brengen we dat stappen verder? En hoe toetsen we dat periodiek aan kennis en expertise van onze partners in het veld? Op verschillende onderwerpen bestaan of starten we samenwerkingsplatforms, bijvoorbeeld rondom verduurzaming. Ook op het terrein van wonen willen we de samenwerking inrichten rond de belangrijkste opgaven:

Samenwerkingspartners in woningbouw

De gemeente ziet lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars, beleggers en financiers als cruciale partners in de woningbouwopgave. Op projectniveau werken wij dan ook coöperatief samen, zodat ieders expertise optimaal kan worden ingezet en knelpunten samen effectief opgelost kunnen worden. Dat

is urgent en belangrijk. Graag blijven we daarnaast in gesprek over bredere ontwikkelingen die op de middellange of langere termijn betrekking hebben, zoals het doorbouwen in crisistijd. Wij staan altijd open voor een dergelijk gesprek en zullen ook zelf de regie pakken als wij daar aanleiding toe zien.

Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen en partijen uit het veiligheidsdomein. Als de basis op orde is, komt de tafel minimaal twee keer per jaar bij elkaar (tot die tijd vaker). De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- ♦ Verder scherp krijgen van de opgaven zoals we die in deze Woonvisie hebben verwoord;
- ♦ De gewenste woonzorgstructuur voor de toekomst bepalen;
- ♦ Uitvoering organiseren: welke opgaven moeten opgepakt worden, wie is daarvoor verantwoordelijk en wat is daarvoor nodig;
- ♦ Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering;
- ♦ Alle vragen die leven op het gebied van wonen en zorg gezamenlijk bespreken.

7.3 Kader voor prestatieafspraken

In 2021 hebben we meerjarige prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. en de huurdersorganisaties Huurdersraad 'thuis, Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVV) en Stichting Huurdersplatform Wooninc. Deze zijn in 2022 licht geactualiseerd. Deze Woonvisie vormt de basis van grondig herziene prestatieafspraken. De context is immers veranderd (woningmarkt, Nationale Woon- en Bouwagenda, Nationale Prestatieafspraken, [Woondeal](#)

(2)) en met het oog daarop hebben we in deze Woonvisie -soms andere - keuzes gemaakt die hun doorwerking moeten vinden in de afspraken. Voor de thema's zoals in deze Woonvisie zijn geformuleerd, maken we aangepaste prestatieafspraken.

Daarbij streven wij in de komende Prestatieafspraken nadrukkelijk naar concreetheid én wederkerigheid. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente. We blijven verder intensief in overleg met onze corporaties. Regelmatig stemmen we op ambtelijk niveau af en minimaal twee maal per jaar vindt er Bestuurlijk Overleg plaats over de gezamenlijke opgave in het wonen.

7.4 Inwonerbetrokkenheid

We willen de behoefte van onze inwoners met betrekking tot ons woonbeleid mee kunnen nemen bij het opstellen van nieuw beleid. Bij beleidsuitwerkingen en specifieke projecten zullen inwoners (al dan niet via belangengroepen) worden uitgenodigd om mee te denken en input te geven. Voor een doorlopend beeld van wat er leeft onder inwoners moet een organisatiebrede aanpak voor inwonerbetrokkenheid worden opgesteld. Binnen dat kader benutten we de mogelijkheden om -gebiedsgericht of themagericht- in gesprek te zijn en blijven met inwoners en woningzoekenden om op te halen wat er leeft aan behoeften en knelpunten.

7.5 Rol raad en college: kaders, monitoring en flexibiliteit

Er zijn grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de doelen uit de Woonvisie. Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De

koerswijziging van beleid op rijksniveau krijgt in de komende jaren doorwerking op regionaal en lokaal niveau. Hoe precies weten we nog niet. En hoe ontwikkelen zich de rentepercentages, inflatie, personeelstekorten, arbeidsmigratie en energieprijzen?

Met deze woonvisie legt de gemeenteraad de kaders voor het gemeentelijk woonbeleid vast. We zorgen daarbinnen voor voldoende flexibiliteit, zodat het college slagvaardig kan reageren en bijstellen. Zo kunnen kansen worden benut en kan worden ingespeeld op nieuwe uitdagingen, opgaven of knelpunten. Met deze woonvisie stuurt de gemeenteraad op de hoofdlijnen voor de komende vijf jaar. De toepassing van het marktafhankelijk instrumentarium ligt waar mogelijk bij het college. Hierdoor kan snel en flexibel op veranderende omstandigheden worden gereageerd, binnen de door de raad gestelde kaders.

Monitoren en bijsturen

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen en de resultaten van het beleid van belang. De monitoring van de nieuwbouw verloopt via de SGE-breed gehanteerde woningbouwmonitor. Zicht op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van onze Woonvisie met onze stakeholders. We stellen de Woonvisie indien nodig bij en het college stelt een Uitvoeringsprogramma voor de volgende jaren op. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt (uiterlijk) plaats in 2027.

8 VAN BELEID NAAR UITVOERING

Voor de uitvoering van de Woonvisie wordt door het college een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit wordt minimaal iedere twee jaar geactualiseerd.

Het uitvoeringsprogramma is opgesteld aan de hand van de paragrafen 'Dit gaan we doen!'

N.B. Het uitvoeringsprogramma wordt opgesteld tijdens de ter inzagelegging van de woonvisie. Op het moment dat de ter vaststelling naar de raad gaat, wordt het uitvoeringsprogramma onder voorbehoud hiervan vastgesteld door het college en ter informatie meegezonden naar de raad. De financiële consequenties van de woonvisie worden op dat moment aangevuld in deze paragraaf, zodat de raad over de daarvoor benodigde budgetten kan besluiten. Mogelijk zijn hiervoor dan nog enkele aanpassingen in de tekst van de woonvisie nodig.

PM:

- ♦ Beschrijven impact woonvisie organisatie
- ♦ Consequenties budget en capaciteit
- ♦ Overige te verwachten raadsbesluiten