Startnotitie Woonvisie.

In het kader van de beleidsklok is tussen de raad en het college de afspraak gemaakt dat voor een drietal beleidstukken een startnotitie wordt opgesteld. Hiertoe behoort de Woonvisie die op de raadsagenda staat. In de startnotitie moet tot uitdrukking komen wat het huidige beleid is, wat nieuwe ontwikkelingen zijn, wat wordt gemist en welke vragen het college beantwoord wil zien door de raad.

1. Het huidige beleid.

De huidige Woonvisie dateert van 2003. Hierin werd een 30-tal acties benoemd die veelal betrekking hebben op het opstellen en monitoren van een kwalitatief woningbouwprogramma, op het verbinden van de thema's wonen, zorg en welzijn, op het maken van prestatieafspraken met corporaties, op een betere samenwerking met burgers, partners en instellingen, en op het bewaken van regionale afstemming. Inmiddels vindt regionaal en lokaal afstemming plaats ten aanzien van het woningbouwprogramma en de realisatie, zijn prestatieafspraken gemaakt met Woningbelang inclusief verbindingen naar welzijn en zorg, is een Wmo-meerjarenplan opgesteld, zijn er wijkontwikkelingsplannen tot stand gekomen en loopt de ontwerpfase voor de woonservicezones. Daarbij staat ons een doorontwikkeling naar Wijken met een accent voor ogen. Vele actiepunten hebben een plek gekregen in regulier beleid en / of de reguliere organisatie.

2. Nieuwe ontwikkelingen.

Het gegeven dat we nu in een economische recessie zitten en na 2020 een lichte daling van het aantal huishoudens kunnen verwachten, geeft een fundamentele wijziging van de situatie op de woningmarkt. Dit betekent ook dat meer sturing noodzakelijk zal zijn in eerste instantie ter beïnvloeding van ontgroening en in tweede instantie ter voorkoming van leegstand. Er is nu nog een tekort aan (de juiste) woningen, dus wat we aan nieuwbouw toevoegen moet 'toekomstbestendig' zijn. De nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt gemeenten hiervoor meer mogelijkheden dan voorheen. Van de andere kant, hoe groot is die speelruimte nog, als de planontwikkeling voor nieuwbouw in een vergevorderde fase is ? De limiet voor nieuwbouw komt in beeld. We zullen steeds meer aangewezen zijn op de bestaande woningmarkt en door middel van herstructurering ons huisvestingsaanbod moeten aanpassen aan de vraag. Dit is financieel een wezenlijk andere opgave dan nieuwbouw. In een tijd van economische recessie nóg veel lastiger.

Onze bevolking- en huishoudensamenstelling van na 2020 zal er anders uitzien dan nu. Meer ouderen met een zorgvraag, meer senioren, meer alleenstaanden. Krimp vraagt om andere aandachtspunten, de economische recessie heeft geleid tot stagnatie op de woningmarkt, doorstroming biedt geen oplossing voor starters aan de onderkant van de woningmarkt. En dat terwijl we op het punt staan om een toekomstvisie voor Valkenswaard af te ronden met specifieke aandacht voor jongeren en jonge gezinnen. Een strategische visie, die impact heeft op de thema's wonen, werken, vrije tijd, welzijn en bestuur. Een uitwerking moet nog plaatsvinden. Willen we nog invloed proberen uit te oefenen op de bevolkingsopbouw (meer jongeren) dan is het nu tijd voor actie !

3. Wat missen we ?

Ervan uitgaand dat deze toekomstvisie binnenkort als leidraad zal worden aangenomen, missen we een vertaalslag van de (concept) toekomstvisie naar het thema wonen, Daarnaast hebben we geen integrale visie op onze leefomgeving: wat hebben we nodig op buurt-, wijk- en kernniveau. We hebben de maatschappelijke vraagstukken van dit moment wellicht op het netvlies staan, maar hebben nog niet het gevoel van een gestructureerde aanpak binnen de kaders die onze speelruimte bepalen. Onze ambities uit 2003 zijn voor een belangrijk deel achterhaald, al is het maar omdat we een groot deel verwezenlijkt hebben. We zijn toe aan een nieuwe, samenhangende visie op het thema wonen, rekening houdend met zowel onze toekomstvisie als met oplossingen voor de huidige maatschappelijke vraagstukken.

4. Doelstelling van de woonvisie:

1. Het benoemen van maatschappelijke vraagstukken rond verschillende 'woonthema's'
   Hierbij kan gedacht worden aan thema's als:
   - Wat betekent de trend van ontgroening en de financieringsproblematiek van dit moment voor de huisvesting van jongeren, starters en jonge gezinnen ? Zeker nu de doorstroming gestagneerd is, biedt de bestaande voorraad nauwelijks mogelijkheden in Valkenswaard.
   - Hoe moet het woningaanbod er uitzien voor senioren, kijkend naar de vergrijzing, maar ook naar de toename van eenpersoons huishoudens onder deze groep. Wat zijn kenmerken die van belang zijn voor de huisvesting van de toekomstige senior ?
   - Hoe kunnen we flexibiliteit vormgeven, zodat beter kan worden ingesprongen op veranderingen in de markt ?
   - Door middel van nieuwbouwproductie zullen we de woningmarkt steeds minder kunnen beïnvloeden. Welke mogelijkheden biedt de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld herstructurering, verkoop van huurwoningen, energieverbetering) ?
   - Wat is de impact van de Provinciale Prognose (aantal huishoudens en samenstelling) op het regionale en lokale woningbouwprogramma ? Welke risico's lopen we daarbij ?
   - Is de kernvoorraad (sociale huur) voldoende voor huishoudens met een inkomen tot €33.614 ? Wat betekenen de nieuwe Europese regels voor de groep huishoudens met een inkomen van € 33.614 tot € 43.000 in relatie tot de woningvoorraad ?
   - Is het nodig om woningen te ontwikkelen voor een korte verblijfduur (echtscheidingen, huiselijk geweld, studenten, arbeidsmigranten) en aan welke kenmerken moeten deze dan voldoen ?
   - Hoe gaan we om met arbeidsmigranten ? Hoe groot is het huisvestingsprobleem ?
   - Hoe ziet onze overall visie op wonen-zorg-welzijn in relatie tot de wijkontwikkelingsplannen eruit en wat betekent dit voor de wijkverzamelpunten ?
   - Hoe belangrijk vinden we levensloopgeschikt en duurzaam bouwen, wat zijn dan de bijkomende kosten en welke invloed willen we hier als gemeente op uitoefenen in deze economische marktsituatie ?

2. Het benoemen van ambities vanuit de maatschappelijke vraagstukken enerzijds en onze toekomstvisie anderzijds, zodat we kunnen gaan focussen op de belangrijkste opgaven.

3. Het vertalen van ambities in een woningbouwopgave en een uitvoeringsagenda
   - Hoe verhoudt zich ons huidige woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 tot de huidige en toekomstige vraag naar woningen? Is het nodig dit programma bij te stellen ?
   - Welke instrumenten zijn inzetbaar om het ambitieniveau te bereiken?
   - Welke meetbare maatregelen en activiteiten moeten worden genomen?
   - Welke rol vervult elk van de partijen en wat is hun verantwoordelijkheid?
   - Wat betekent dit voor onze ruimtelijke procedures (zie ook de voortgangsmonitor d.d. 15 juli 2011 verstrekt aan de raad) ?

5. Vragen van het college aan de raad.

De onderwerpen en vragen die bij punt 4. "Doelstelling van de Woonvisie" staan opgesomd moeten een plaats krijgen in de Woonvisie. Daar willen wij ook marktpartijen bij betrekken. Op dit moment is het vooral van belang een aantal richtinggevende uitspraken vanuit uw raad mee te krijgen, waarmee het college aan de slag kan.

De gemeente heeft een concept Toekomstvisie opgesteld met een streefbeeld voor het thema wonen. Dit streefbeeld rept over een aangenaam, vitaal, gezond, leefbaar en veilig woon- en leefmilieu in de wijken. Voor de jongere generaties, die belangrijk zijn voor de levendigheid en het toekomstig draagvlak onder de voorzieningen, moet het woningbouwprogramma op maat worden gesneden. Maar wat betekent dit dan ? Om dit duidelijker te krijgen willen wij u de volgende vragen voorleggen. U kunt zich daarbij beperken tot hoofdlijnen.

1. Wat voor dorp willen wij (in 2030) zijn op het gebied van wonen ?

   Toelichting:
   In de toekomstvisie spreken wij uit dat we jongeren en jonge gezinnen willen aantrekken om ontgroening tegen te gaan. Tegelijkertijd willen we ook de vergrijzing faciliteren. De afgelopen jaren zijn veel seniorenwoningen gerealiseerd met het gevolg dat, voor zover woningen naar immigranten zijn gegaan, het vooral ouderen zijn geweest die we hebben aangetrokken. Zetten we nu alles op alles om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken ?

2. Hoe kunnen en willen we huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen realiseren op de bestaande woningmarkt ?

   Toelichting:
   In het verleden was nieuwbouw een instrument om voor doelgroepen huisvesting te kunnen realiseren. Onze ruimtelijke plannen ten opzichte van het woningbouwprogramma zitten al aardig dichtgetimmerd. Nieuwbouw biedt dus nog maar weinig mogelijkheden. Hoe willen wij de bestaande woningmarkt inzetten voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen ?

3. Willen we ouderen en hulpbehoevenden in of dichtbij het centrum laten wonen vanwege de aanwezigheid van voorzieningen ? Of willen we met het oog op de levendigheid in het centrum en de daarmee gepaard gaande 'overlast' juist jongeren in het centrum krijgen?

Toelichting:
Een gemeente die zich wil profileren op het gebied van recreatie en vrije tijd moet een levendig, aantrekkelijk centrum hebben, waar evenementen plaatsvinden en veel te beleven is. In hoeverre past ouderenhuisvesting wel of niet in dit beeld ? Kiezen we voor levendigheid in het centrum (met consequenties voor hoe we omgaan met klachten) of voor leefbaarheid (met consequenties voor de profilering van Valkenswaard) ?

4. Wie willen we qua wonen aan ons binden en wie qua recreatie ?

   Toelichting:
   De natuurlijke aanwas in Valkenswaard daalt. We proberen jongeren aan te trekken, maar het verleden leert dat dit voor Valkenswaard een lastige opgave is. Jonge gezinnen daarentegen keren wel vaker terug naar Valkenswaard. Toch kan het een utopie zijn te denken dat we volledig in onze doelstelling zullen slagen. Wat zijn alternatieven om een stabiele (beroeps-) bevolking te behouden ? In hoeverre willen we hier bepaalde doelgroepen huisvesten of niet ? Is het verstandig om naast jongeren en jonge gezinnen de focus op andere doelgroepen te vestigen ? Bijvoorbeeld de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa ? Of is het aantrekken van recreanten door het realiseren van vakantiewoningen en hotels een alternatief om voldoende draagvlak onder de voorzieningen te behouden ? Moeten we misschien een kinderparadijs realiseren, want dan komen de jonge gezinnen vanzelf ?

5. Bent u bereid om financiële middelen uit te trekken voor het bewerkstelligen van de richting die u wilt meegeven aan de hand van de voorgaande vragen ? Wilt u hiervoor bijvoorbeeld de BLS-subsidie[1] inzetten, die wij in 2011 nabetaald hebben gekregen ?

   Toelichting:
   De voorgaande vragen hebben nogal wat betekenis voor de toekomst van Valkenswaard. Vanuit die optiek zou je ervoor kunnen kiezen om hier een behoorlijk budget voor uit te trekken. Een bedrag van € 10.000,- per starter is dan niet overdreven. In 2011 hebben wij een BLS-subsidie nabetaald gekregen van ca. € 370.000,-, waar we niet op gerekend hebben. Deze subsidie was bedoeld om de woningbouwproductie te stimuleren (beleidsdoelstelling provincie in de periode 2005 t/m 2009) en zouden we nu kunnen inzetten om onze lokale doelstellingen op het gebied van wonen te stimuleren (bijv. startersleningen). Vindt u het direct of indirect subsidiëren van doelgroepen (en daarmee individuen) een maatschappelijk verantwoorde besteding ? Of vindt u dat de corporaties financiële middelen moeten inzetten om onze gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen te bewerkstelligen, omdat naar uw opvatting de belangen van corporaties 1 op 1 lopen met die van de gemeente ?

6. Wat vindt u zelf belangrijk om mee te geven aan het college ?
   Toelichting: Geen. Dit is een open vraag.

[1] BLS staat voor Besluit Locatie Gebonden Subsidie: dit is een subsidie vanuit het Rijk die via de Provincie wordt verstrekt aan gemeenten, rekening houdend met de beleidsdoelstellingen van de Provincie en resulterend in een bedrag per opgeleverde woning in de periode 2005 tot en met 2009. Omdat minder woningen zijn opgeleverd dan vooraf voorzien en de totale, regionale subsidie niet terugbetaald hoefde te worden, heeft elke SRE-gemeente een nabetaling ontvangen naar rato van de woningbouwproductie 2005 t/m 2009.

6. Kaders Woonvisie

De volgende beleidsdocumenten/onderzoeken vormen de kaders van de woonvisie:

- Provinciale Prognose voor de bevolking en de huishoudens (oplevering eind 2011)
- SRE, Regionaal woningbouwprogramma (bijstelling januari 2012)
- SRE, Regionale Woonvisie 2011-2020 (oplevering mei 2012, concept eind 2011)
- Provinciale Verordening Ruimte en Provinciale Structuurvisie (gereed)
- Structuurvisie gemeente Valkenswaard (concept status)
- Woningmarktonderzoek gemeente Valkenswaard, 2009 (gereed)
- Lokaal woningbouwprogramma Valkenswaard 2010-2020 (gereed)

Hierbij moet worden opgemerkt dat volgens afspraak het Regionaal Woningbouwprogramma, indien nodig, zal worden bijgesteld aan de hand van de nieuwe Provinciale Prognose 2011. Het Regionaal woningbouwprogramma vormt weer het kader voor de lokale woningbouwopgave. Dit betekent dat het noodzakelijk kan blijken ons lokale woningbouwprogramma te moeten bijstellen, nu een aantal kaderstellende documenten in de komende maanden opgeleverd gaan worden.

7. Mogelijk stappenplan

Onderstaande tabel is een globaal stappenplan om te komen tot een woonvisie. Deze beslaat vier stappen: van startfase tot besluitvorming, waarbij aangegeven wordt welke stappen er te zetten zijn, en op welke wijze de raad erbij betrokken zou kunnen worden.

Fase	*Onderdelen*	*Betrokkenheid raad*
1. Start	• Stappenplan • Planning, gegevenslevering • Evaluatie Woonvisie 2003	**Startnotitie raad**
2. Scenario's en uitgangspunten	• Toekomstvisie uitwerken • Verdieping plancapaciteit • Maatschappelijke vraagstukken • Discussienota Woonvisie	**Themabijeenkomst raad (thema wonen vanuit de toekomstvisie)** **Behandeling discussienota**
3. Uitvoerings-agenda en rapportage	• Uitwerken programma's • Instrumentarium • Monitoring • Concept Woonvisie	**Tussentijdse toetsing raad** **Gelegenheid tot reactie vanuit de fracties**
4. Besluitvorming	• Rapportage opstellen • Opstellen inspraaknota • Definitieve Woonvisie	**Vaststelling door raad**

8. Nazorg.

Het streefbeeld voor het thema wonen vanuit de Toekomstvisie voor de komende 20 jaar zal niet eenmalig en in één slag uitgewerkt kunnen worden. Bovendien moet de samenhang met de thema's werken, vrije tijd, welzijn en bestuur en de onderlinge wisselwerking daartussen goed bewaakt worden. De ontwikkeling van een Woonvisie kan als een eerste stap van de uitwerking voor het thema wonen worden gezien. Daarbij zal de wisselwerking en samenhang met de andere thema's nog niet volledig kunnen zijn. Dit betekent dat we na het schrijven van een Woonvisie niet klaar zijn en er zeker nog aanpassingen zullen moeten volgen.

Daarnaast zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Hiervan is afgesproken dat deze regionale afspraken een dynamisch karakter hebben. Een bijstelling van de Provinciale Prognose voor de huishoudensontwikkeling, die het kader vormt voor de regionale afspraken, kan nopen tot andere afspraken. Bijvoorbeeld indien krimp zich eerder of later voordoet dan tot heden aangenomen. Daarnaast kan bij het achterblijven van de woningbouwproductie in de totale regio tussen gemeenten een onderlinge verschuiving worden afgesproken van de woningbouwtaakstelling.

De Woonvisie en het woningbouwprogramma zullen om die redenen een dynamisch karakter moeten krijgen. Met een nader te bepalen frequentie en aan de hand van gewijzigde omstandigheden (o.a. de bevolkingsontwikkeling in relatie tot Brainport), en voortschrijdend inzicht zal een bijstelling van de Woonvisie en/of het woningbouwprogramma nodig zijn.