

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 3 oktober 2023, nummer: 2023-403820;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie
d.d. 26 oktober 2023;

BESLUIT

1. De woonvisie vast te stellen met dien verstande dat:

- **Van paragraaf 1.2 (pagina 4) de tekst "Het gaat dan bijvoorbeeld om de ladder van duurzame verstedelijking. Hierbij geldt het principe dat inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties gaan" wordt verwijderd;**

- **Aan de paragrafen 2.3 en 2.5 het volgende wordt toegevoegd:**
Paragraaf 2.3

Tenzij er zware redenen zijn om af te wijken streven we er bij elk nieuwbouwproject van 10 woningen of meer naar om 35% daarvan te realiseren voor de sociale huur. Het minimale percentage voor sociale huur is 30% van het aantal te bouwen woningen. De woningcorporatie is de preferente partner voor de verhuur en het beheer van deze woningen. Op deze wijze wordt het bij de corporatie gebruikelijke en bij de gemeente gewenste woningwaarderingstelsel gehanteerd. Hierdoor worden zaken als bv de kwaliteit van de woning, de hoogte van de huur, alsmede doelgroepen (zoals statushouders, urgent woningzoekenden, starters e.d.) geborgd. Dit is een harde voorwaarde voor het realiseren van het gehele project en is van toepassing op projecten die gestart zijn sinds het sluiten van de woondeal.

Paragraaf 2.5

Op dit moment maken we in overeenkomsten met ontwikkelaars al gebruik van de zelfbewoningsplicht. Het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is dat deze zelfbewoningsplicht geldt voor ten minste 80% van de te realiseren betaalbare koopwoningen tot € 355.000,- met indexatie conform de woondeal. De duur voor de zelfbewoningsplicht is 5 jaar en geldt voor de eerste bewoners alsmede voor diens rechtsopvolgers. Toepassen van de 'zelfbewoningsplicht' geldt zolang de krapte op de woningmarkt in Valkenswaard is aangetoond.

Daarnaast staan we positief ten opzichte van woningsplitsing tenzij splitsing door regelgeving dan wel de ligging van de woning onmogelijk of ongewenst is. Ook staan we positief tegenover het toepassen van een 'Hospitaregeling' voor zover daarbij wordt aangesloten bij de door de rijksoverheid vastgestelde uitgangspunten. (voetnoot: zie

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-hospitakamer-wil-verhuren>);

- Van paragraaf 2.4, tweede alinea (pagina 10) de tekst "Bij woningbouwprojecten, anders dan die van woningcorporaties (met een hoger aandeel sociale huur dan 35%), streven we naar 35% woningen in de sociale- of middenhuur" wordt verwijderd;
- De volgende passage verwijderd wordt uit paragraaf 2.3, alinea 4: "Er bestaat voor woningcorporaties ook een wisselwerking tussen sociale huur en middenhuur. Met de inkomsten die zij ontvangen via de verhuur van middenhuurwoningen, kunnen zij ervoor zorgen dat hun sociale huurbezit goedkoper kan worden aangeboden voor huishoudens met een lager inkomen";
- De tekst van paragraaf 2.4 onder de kop "We hanteren binnenstedelijk een juiste balans tussen verdichting en verhoging" wordt gewijzigd in:

"Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af en uitbreiding buiten de bebouwde kom is voorlopig een lastige kwestie. Dit betekent dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Sommige locaties lenen zich uitstekend voor hoogbouw, zodat ook binnenstedelijk het groen behouden kan blijven. Gelet op het structurele tekort op de woningmarkt, zien wij bij sommige nieuwbouwprojecten mogelijkheden om meer woningen aan de woningvoorraad toe te voegen door middel van hoogbouw. Bouwhoogtes tot in ieder geval 10 bouwlagen zijn voor de gemeente vaker bespreekbaar. Op andere locaties behouden we liever het dorpse karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we eerder voor verdichting binnen nader te stellen kaders. Ook vergroening van daken en gevels kan bijdragen aan een juiste balans tussen groen en stenen. We staan voor dit thema in nauw contact met andere beleidsvelden en maken integraal keuzes om de woonkwaliteit in Valkenswaard te behouden";
- De passage over erfpacht op bladzijde 11 uit de woonvisie te schrappen;
- Op blz. 13 bij Huidige situatie na 'De dubbele vergrijzing.....zorgcomponent' wordt toegevoegd:

"Onder andere de toename van het aantal mensen met dementie en de daarbij verwachte enorme toename van kosten van dementiezorg en – ondersteuning vraagt om een gecombineerde aanpak in zowel de fysieke omgeving, de sociale omgeving als de zorg";
- Aan de woonvisie paragraaf 5.8 toe te voegen:

Door de decennialange ervaring van onze woningcorporatie Woningbelang, zijn zij in staat om in ongeveer 10 maanden een nieuwbouwcomplex te realiseren. De voorbereidingstijd is helaas een stuk langer dan deze bouwperiode. Woningbelang heeft in de loop van de jaren laten zien dat de woningen die zij bouwen voldoen aan alle eisen die volgens het woonbesluit worden gesteld. Een toetsing door de welstandscommissie kan daarbij achterwege blijven.
We onderzoeken tevens de mogelijkheid om welstandsvrije

gebieden aan te wijzen die gelden voor alle particulieren en bedrijven;

- **Onder de alinea "We werken gebiedsgericht aan de warmtetransitie met een wijkaanpak" wordt de onderstaande tekst toegevoegd:**

We stimuleren en faciliteren duurzame nieuwbouw

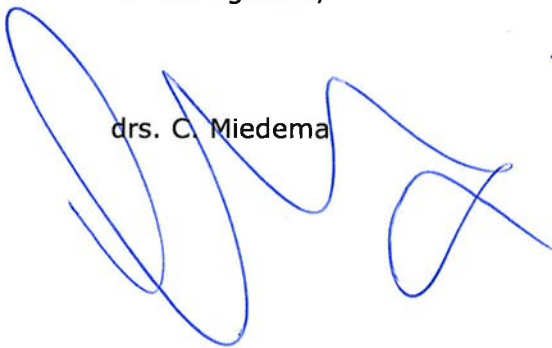
Het is van belang om bij te dragen aan de doelen van de Nederlandse klimaatwet. De bouwsector levert een grote bijdrage aan broeikasgasemissies en energieverbruik. Bouwprojecten waarin hoofdzakelijk gebruikgemaakt wordt van materialen met een significant lagere broeikasgasuitstoot dan baksteen en beton dienen te worden gestimuleerd. Op de tweede plaats geldt voor projecten waarin processen gebruikt worden om materiaal en energieverspilling te reduceren. Beide voorkeuren zouden geen bouwkosten verhoging moeten veroorzaken en moeten in een zo vroeg mogelijk stadium bekend zijn bij belanghebbende partijen;

- 2. In te stemmen met de nota van zienswijzen.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad
d.d. 9 november 2023

Kenmerk: 2023-403820

de raadsgriffier,



drs. C. Miedema

de voorzitter,



drs. A.B.A.M Ederveen

