



Goed wonen in Valkenswaard

Woonvisie 2023-2027

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Een nieuwe actuele woonvisie voor Valkenswaard.....	3
1.2	Onder invloed van overheidssturing verandert er veel.....	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
2.1	We zetten gericht in op doorstroming om woningen in de gouden driehoek beschikbaar te maken voor starters	7
2.2	We sturen op realisatie van meer betaalbare koopwoningen	8
2.3	We zorgen voor een passende en diverse huurwoningvoorraad	9
2.4	We zoeken actief naar locaties voor nieuwe woningbouwplannen	9
2.5	We zetten instrumenten in om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten.....	10
3	Wonen, zorg en welzijn	12
3.1	We faciliteren zorg om ouderen geschikt thuis te laten wonen.....	12
3.2	We maken gebruik van Leefcirkels voor een inclusieve samenleving	12
3.3	We zetten een pilot op voor zorgwoningen in een geconcentreerd cluster	13
4	Toekomstbestendige wijken en woning-voorraad	14
4.1	We stimuleren en faciliteren verduurzaming van de woningvoorraad	14
4.2	We faciliteren langer zelfstandig thuis wonen ook in bestaande voorraad	15
4.3	We behouden de leefbaarheid in wijken en kernen	15
5	Goed wonen voor iedereen	17
5.1	We stellen een urgentieregeling in via de huisvestingsverordening	17
5.2	We zetten flexwoningen in om snel woonruimte te bieden	17
5.3	We wijzen een locatie aan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	18
5.4	We zorgen voor geschikte huisvesting van arbeidsmigranten	18
5.5	We voldoen aan de taakstelling omtrent vergunninghouders	18
5.6	We bieden voldoende standplaatsen aan voor woonwagenbewoners	18

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe actuele woonvisie voor Valkenswaard

De woonvisie van de gemeente Valkenswaard is aan actualisatie toe. De termijn van de vigerende stukken loopt af en – belangrijker nog – de woningmarkt is in de tussentijd sterk veranderd. Ten tijde van vaststelling van de vorige woonvisie in 2014 bevond de markt zich nog in de naweeën van de crisis en was de woningmarkt ontspannen. Zo anders is het beeld nu: de afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen en in 2022 nam ook de hypotheekrente fors toe. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd zien we hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een lichte prijsdaling op dit moment ook nog mogelijk. In ieder geval is het evident dat een nieuwe visie op het wonen in Valkenswaard noodzakelijk is.

De bevolkingssamenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijsst en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd even goed aan op deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven. Facilitering vanuit de gemeente kan helpen om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo ‘goed wonen voor iedereen’ te realiseren. Dit betekent niet alleen aantrekkelijke nieuwbouw, maar ook de nodige aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK ONDERLIGGEND AAN WOONVISIE

Het veranderende woonlandschap is voorafgaand aan het schrijven van deze woonvisie in beeld gebracht in een regionaal woningbehoefteonderzoek. Hierin komen zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod. Deze trends en ontwikkelingen uit dit onderzoek vormen input voor deze nieuwe woonvisie van 2023 tot en met 2027. De belangrijkste resultaten leest u in bijlage C.

1.2 Onder invloed van overheidssturing verandert er veel

Onze woonvisie houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op alle niveaus gebeurt er veel. De sterkere overheidssturing wordt ingegeven door de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse zaken. Zo is er op landelijk niveau een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, welke onder andere zijn uitwerking kent in de regionale woondeal van de regio Zuidoost-Brabant. Hieronder introduceren we deze kort.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid. Wanneer van toepassing benoemen we de effecten in deze woonvisie.

Regionale woondeal en ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Mede daardoor groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaalsprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte en lange termijn ook om investeringen in extra woningen. Door middel van de regionale woondeal (tot en met 2030) en ontwikkelstrategie (tot 2040) wordt hier op regionaal niveau vorm aan gegeven. Voor de periode na 2030 zetten we voor Valkenswaard in op lichte groei.

De regionale woondeal voor Zuidoost-Brabant is in maart 2023 ondertekend door het Rijk, provincie en betrokken gemeenten, waterschappen en corporaties. Het geeft de woningbouwopgave voor de regio van 2022 tot en met 2030 weer. Deze woondeal is een uitwerking van het landelijke plan om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. De regio zet zich in om samen met corporaties en marktpartijen minimaal 45.135 woningen daarvan te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard bedraagt de nieuwbouwopgave 1.085 woningen, waarvan 1.010 netto aan de voorraad toegevoegd dienen te worden. Twee derde daarvan dient toegevoegd te worden in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Het gaat 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

Verder zijn ook versnellings- en betaalbaarheidsafspraken gemaakt die verderop in deze woonvisie worden toegelicht.

Beleid vindt doorwerking in gemeentelijke woonvisie

De landelijke wet- en regelgeving vindt doorwerking in de gemeentelijke woonvisie. Uitvoering geven hieraan vraagt om een regierol van de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij geldt het principe dat inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties gaan. Daar komt nu ook de Nationale Woon- en Bouwagenda bij, met regionale prestatieafspraken over toe te voegen woningaantallen en afspraken over percentages betaalbaarheid. Woningbouw vindt vanuit oogpunt van het Rijk en provincie vooral in stedelijke gebieden plaats. De potentie voor Valkenswaard is daarmee mede afhankelijk van Eindhoven en de bredere Metropoolregio Eindhoven (MRE). Meer visie op de schaalsprong van de MRE is nodig. Deze schaalsprong gaat gepaard met de groei van ASML en wordt regionaal vertaald in een ontwikkelstrategie. De scope ligt hierbij vooralsnog op 2040.



In bijlage B leest u een uitgebreide toelichting op beleidskaders waar rekening mee is gehouden in deze woonvisie.

Richtinggevende visie als basis voor concrete acties

Deze woonvisie dient als basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma bevat maatregelen en instrumenten die we inzetten om de doelen uit de woonvisie zo goed als mogelijk te realiseren. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen zal het uitvoeringsprogramma tussentijds worden geactualiseerd. Het behalen van de doelen zoals we deze

in de woonvisie stellen, is mede afhankelijk van onze samenwerking met woningmarktpartners, waaronder de in de gemeente actieve woningcorporaties Woningbelang en Woonbedrijf (zie het tekstkader hieronder voor verdere toelichting) en zorgpartijen, waaronder Valkenhof. De bijdrage van de woningcorporaties in het behalen van de ambities wordt vastgesteld in de prestatieafspraken. Deze zijn sinds invoering van de Woningwet verplicht geworden. Een actuele en vastgestelde woonvisie is benodigd om deze afspraken te kunnen maken.

OVERDRACHT BEZIT VAN WOONBEDRIJF NAAR WONINGBELANG

Woonbedrijf heeft kenbaar gemaakt de gemeente Valkenswaard als werkgebied te willen verlaten. Er zijn gesprekken voorzien tussen Woonbedrijf en Woningbelang over een overdracht van de woonvoorraad van Woonbedrijf naar Woningbelang. De gemeente hecht belang aan voldoende (aantal) en kwalitatief goede sociale huurwoningen. Om dit voor de lange termijn te borgen, ziet de gemeente het als een kans om de totale Valkenswaardse woonvoorraad van Woonbedrijf over te laten nemen door Woningbelang. De gemeente wil betrokken worden bij de hierover te maken afspraken.

1.3 Leeswijzer

We behandelen in deze woonvisie verschillende thema's waarin wij voor ons als gemeente een rol zien.

Dit doen we aan de hand van de volgende hoofdstukken:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 2)
- Wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3)
- Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad (hoofdstuk 4)
- Goed wonen voor iedereen (hoofdstuk 5)

2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige situatie: in Valkenswaard zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk. De keuzeruimte op de woningmarkt wordt steeds beperkter, voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Deze doelgroepen hebben doorgaans een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget beperkt. Het goedkope tot middeldure segment is voor hen vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is nauwelijks vertegenwoordigd in Valkenswaard. Tegelijkertijd zien we door binnen- en buitenlands verhuizingen de bevolking van Valkenswaard toenemen. Dit zet de beschikbaarheid van wonen – met name in het betaalbare segment – verder onder druk.

Doel: als gemeente hebben we een belangrijke rol in het aanpakken van deze problemen. Dit kunnen we doen door stimuleren van **nieuwbouw** van betaalbare woningen en het beter beschikbaar maken van goedkope woningen in de **bestaande woningvoorraad**. In dit hoofdstuk lichten we de problematiek verder toe en benoemen we onze visie om doelgroepen te helpen die op dit moment in de knel zitten.

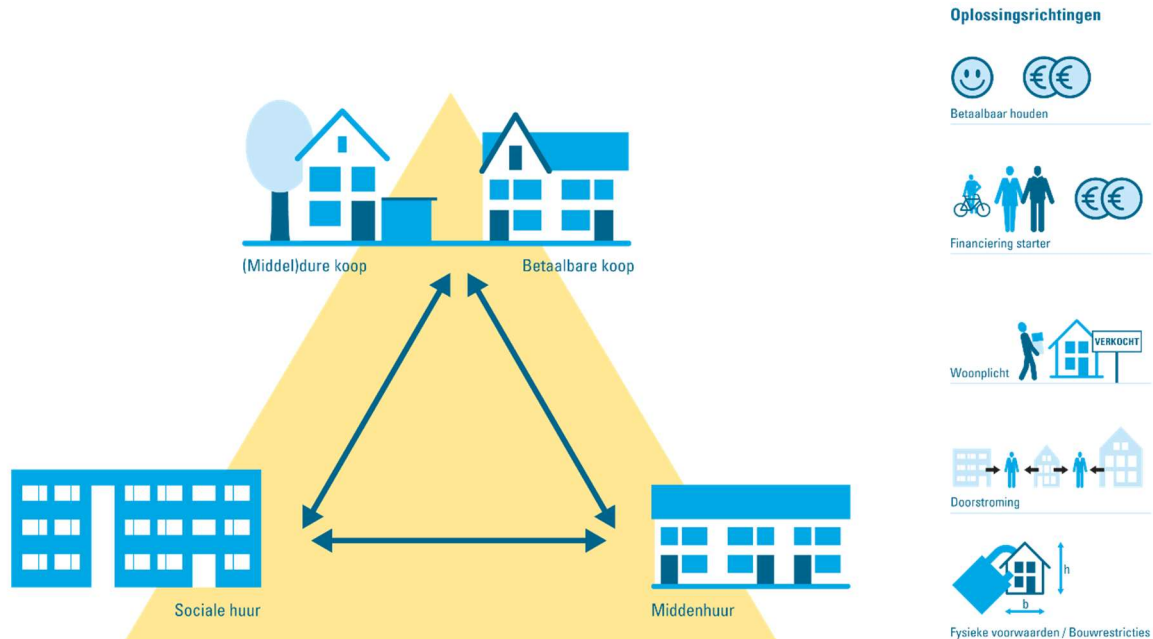
DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT (1)

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is dit de afgelopen jaren nog moeilijker geworden, voor met name starters (samenhangend met regels rondom hypotheekverlening, en ondanks de lage rente). Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 45.000 en € 60.000) zitten klem en outsiders komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We focussen hier op de gouden driehoek van de woningmarkt. In onderstaand figuur is de gouden driehoek weergegeven.

Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van woningen met een sociale huur naar een koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor veel huishoudens niet te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 808 tot € 1.100) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.

Middenhuur zal voor veel (jonge) huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld. Andersom geldt dit ook steeds vaker voor senioren. Zij willen dan de stap maken van een koopwoning naar een (permanente) huurwoning, maar komen niet (altijd) in aanmerking voor sociale huur.

DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT (2)



Bron: Stec Groep (2022)

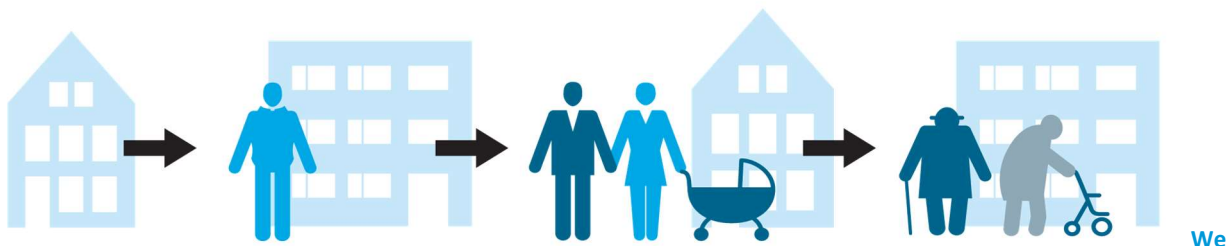
2.1 We zetten gericht in op doorstroming om woningen in de gouden driehoek beschikbaar te maken voor starters

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen in de gouden driehoek (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstrom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Doorstroming van ouderen in een reguliere grondgebonden woning naar aantrekkelijke nultredenwoningen kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien.

We maken nieuwbouw aantrekkelijk voor ouderen: levensloopbestendig en dichtbij voorzieningen

We zetten op het bouwen voor doorstroming. Dit betekent dat we levensloopbestendig bouwen en daarnaast zorgen voor de juiste (zorg)voorzieningen in de buurt. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking en vergroten we elders de kansen op de woningmarkt voor andere woningzoekenden in Valkenswaard. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geven we ook deels voorrang aan ouderen die doorstromen uit een woning in het bezit van Woningbelang.

Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisk bewegingen betekenen. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisk beweging, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



ondersteunen en stimuleren ouderen die willen verhuizen

We signaleren dat veel ouderen de stap naar een levensloopgeschikte woning niet maken, ook wanneer hun huidige woning niet meer aan hun wensen voldoet. Een belangrijke reden hiervoor is dat zij opzien tegen het verhuizen. Daarom zetten we

nadrukkelijk in op het beter faciliteren van deze doorstroming met de hulp van wooncoaches. Op dit moment maakt woningcorporatie Woningbelang hier al gebruik van. In dit traject zijn circa 1.000 65-plus huishoudens aangeschreven die in een reguliere eengezinswoning van Woningbelang wonen. Zo'n 200 van hen gaven aan te willen verhuizen. Woningbelang hielp hen vervolgens met het inschrijven op vrijkomend woningaanbod. Ook kregen zij op een aantal nultreden-woningen voorrang op overige woningzoekenden. In 2022 is daardoor 65% van de nultredenwoningen van Woningbelang verhuurd aan een doorstromer. Ook ouderen in de particuliere sector willen we de komende jaren verder ondersteunen om te kunnen doorstromen door middel van wooncoaches.

We onderzoeken daarnaast de mogelijkheid om andere vormen van stimulering in te zetten voor ouderen. Denk aan het inzetten van een doorstroomcoach tot financiële vormen van stimulering. We zoeken hierin de samenwerking met de woningcorporaties en zorgpartijen.

Door bovenstaande maatregelen zorgen we ervoor dat meer ouderen op een plek wonen waar ze fijn zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd betaalbare bestaande woningen in de gouden driehoek (koop en huur) worden vrijgespeeld voor bijvoorbeeld starters of gezinnen.

2.2 We sturen op realisatie van meer betaalbare koopwoningen

De sterk gestegen huizenprijzen, aangescherpte hypotheekisen en stijgende hypotheekrente zorgen ervoor dat het voor steeds meer starters moeilijker is om een woning te kopen. Financiële hulp van ouders is voor hen lang niet altijd mogelijk (en wenselijk). Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep. Dit vereist realisatie van betaalbare koopwoningen, aanvullend op het op gang brengen van doorstroming.

We zetten in op een gedifferentieerd betaalbaar koopprogramma

We zetten daarom in op het bijbouwen van betaalbare (marktconforme) koopwoningen via verschillende wegen, zowel voor starters als ouderen. Voorbeelden zijn kleinere woningen in een laag prijssegment (zoals tiny houses), betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en alternatieve concepten in het betaalbare segment zijn hiervan voorbeelden. Een gedifferentieerd (koop)programma is noodzakelijk om onder andere starters betere kansen te bieden op de woningmarkt.

Voor nieuwe starterswoningen streven we er naar dat deze gerealiseerd worden voor € 285.000. We richten ons niet alleen op dit segment. Ook in het segment tot € 355.000 (grens voor betaalbare koopwoningen) zien we namelijk krapte op de woningmarkt en voelen we de noodzaak meer kansen te bieden. We sluiten hiermee aan op de afspraken die we in de regionale woondeal hebben gemaakt. Dit betekent dat we minimaal twee derde betaalbare nieuwbouw (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) nastreven bij nieuwe woningbouwplannen.

REGIONALE WOONDEAL ALS KADER VOOR WONINGBOUWOPGAVE

Samen met het Rijk, provincie en gemeenten, waterschappen en woningcorporaties in de regio Zuidoost-Brabant hebben we een regionale woondeal ondertekend. Met deze deal hopen we het bouwtempo in de regio fors te verhogen om zo het huidige woningtekort aan te kunnen pakken. In heel Nederland wordt er ingezet op het bijbouwen van 900.000 woningen tot en met 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in om hiervan minimaal 45.135 woningen te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard betekent dit een bruto nieuwbouwopgave van 1.085 woningen (minimaal 1.010 woningen netto toevoeging)

Met name de behoefte naar betaalbare woningen is fors. Hiertoe rekenen we sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens), middenhuurwoningen (liberalisatiegrens tot € 1.100) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000). Om in die behoefte te kunnen voorzien is in de regiodeal opgenomen dat elke gemeente twee derde van haar nieuwbouwprogramma betaalbaar realiseert. Bestaande uit 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

We ponden bestaande sociale huurwoningen uit om betaalbare koopwoningen toe te voegen

We zien ruimte om in samenwerking met woningcorporaties grondgebonden sociale huurwoningen uit te ponden en vervolgens als betaalbare koopwoning aan te bieden aan starters. Hierdoor kunnen we vanuit de bestaande voorraad het aanbod aan betaalbare koopwoningen vergroten. We maken hierover afspraken met de woningcorporaties en borgen dat woningen met bijvoorbeeld een grote verduurzamingsopgave niet uitgepand worden. Op dit moment bedragen sociale huurwoningen 33% van de totale woningvoorraad in Valkenswaard. We willen graag toewerken naar minimaal 35% sociale huur binnen de woningvoorraad van Valkenswaard. Hiermee voldoen we aan het landelijke streven om de sociale huurwoningvoorraad in Nederland beschikbaar en verspreid te houden en voorzien we in voldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent dat het uitpanden van sociale huurwoningen ook zorgt voor een opgave aan sociale huur in de nieuwbouw. We wisselen een uitgepande sociale huurwoning daarom altijd uit met de opname van extra sociale huurwoningen in het nieuwbouw-programma.

2.3 We zorgen voor een passende en diverse huurwoningvoorraad

We zien mogelijkheden om vanuit de huurwoningmarkt te voorzien in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Dit kan zowel in de sociale huur als middenhuur.

We zetten in op zowel extra sociale huur- als middenhuurwoningen in ons nieuwbouwprogramma

We zetten ons in voor een sociale huurwoningvoorraad van 35% in Valkenswaard. Hiermee voorzien we in voldoende kansen voor urgente doelgroepen, starters en andere huishoudens met een laag inkomen. We waarborgen dit via ons nieuwbouwprogramma: we streven naar 35% in het sociale huursegment. Dit percentage geldt voor het gehele programma en enkel voor nieuwe projecten. Op projectniveau is een hoger of lager percentage dus denkbaar. We voldoen hiermee ruim aan de afspraken in de regionale woondeal die uitgaat van een minimale sociale huurwoningvoorraad van 30%. We zetten dit segment specifiek in voor de doelgroepen die dit het meest nodig hebben. Dit betekent dat we sturen op een passende huurprijs voor de doelgroep, maar ook voor de woning die daarvoor wordt aangeboden. Een passende woning is immers meer dan de prijs, het bedienen van doelgroepen staat centraal. Denk naast de prijs aan de juiste omvang van de woning en de omgeving van de woning. In het kader van de woondeal worden criteria hiervoor nu in regionaal verband verder uitgewerkt.

Daarnaast zien we kansen voor middenhuurwoningen. Dit segment kan een vraag vanuit doelgroepen bedienen die nu vaak tussen wal en schip belanden. Ze hebben niet voldoende middelen om een 'reguliere' vrijesectorwoning te kopen of huren, maar hebben ook een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het middenhuursegment biedt in veel gevallen een mooie tussenstap in de wooncarrière van deze huishoudens. Daarnaast is er een groep woningzoekenden die bewust inzet op flexibiliteit en flexwoningen. Bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is dit segment dus een tussenstap. Voor andere doelgroepen zoals migranten in verschillende vormen is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn. Ook zien wij een behoefte aan kleine wooneenheden en gezamenlijk-wonen-projecten (hofjes) en is ons uitgangspunt om dit zowel bij woningcorporaties als projectontwikkelaars onder de aandacht te brengen.

We werken samen met woningcorporaties om dit te bewerkstelligen

In zowel sociale huur als middenhuur is een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties. Samen met hen kunnen we ervoor zorgen dat voldoende woningen in het segment tot € 1.100 per maand worden aangeboden. 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. Bovendien kunnen woningcorporaties de middenhuurwoningen duurzaam beschikbaar houden voor de doelgroep.

2.4 We zoeken actief naar locaties voor nieuwe woningbouwplannen

De woningbouwambities in de regionale woondeal zijn fors. Het realiseren hiervan is echter nodig om de betaal- en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten en in de toekomstige huishoudensgroei te kunnen voorzien.

We moeten stappen maken op het gebied van betaalbaarheid en het hard maken van plannen

Op dit moment voorzien onze plannen al in de opgave om 1.085 woningen tot en met 2030 te kunnen bouwen. Kwantitatief ligt er een opgave in het hard maken van zachte – nog niet vastgestelde – plannen. Zeker in een context met onder andere stijgende bouwkosten, oplopende rente en het stikstofvraagstuk. Daarnaast zijn er kwalitatief uitdagingen om voldoende betaalbare woningen toe te voegen. In de regionale woondeal is afgesproken dat bestaande lopende projecten gerespecteerd worden. Er zijn in deze plannen immers al afspraken over woningbouwcategorieën gemaakt. Dit betekent wel dat we bij nieuwe plannen (na ondertekening woondeal) extra aandacht moeten besteden aan het toevoegen van betaalbare woningen. De sociale sector krijgt daarom prioriteit bij de ontwikkeling van gemeentelijke gronden. 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. Verder onderzoeken we of we binnen bestaande plannen waar nog geen harde afspraken gemaakt zijn meer nieuwbouw van betaalbare woningen kunnen waarborgen.

We onderzoeken de mogelijkheden van een vereveningsfonds

We zien kansen voor het ‘uitwisselen’ van betaalbare nieuwbouw tussen woningbouwplannen zodat we flexibiliteit kunnen bieden op locatieniveau en tegelijkertijd borgen dat betaalbaarheid ambities op gemeenteniveau gehaald worden. Niet elk woningbouwplan en iedere locatie is immers even geschikt voor het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Om deze uitwisselbaarheid beter te faciliteren, onderzoeken we de mogelijkheden van een vereveningsfonds. Via een vereveningsfonds kunnen ontwikkelaars van projecten met relatief weinig betaalbare woningen een aandeel compenseren. Deze financiële compensatie kan vervolgens gebruikt worden in plannen met meer betaalbare woningen dan waar de gemeente naar streeft. Vanaf hoeveel woningen dit fonds zou kunnen gelden en hoe hoog de financiële compensatie per woning moet zijn, wordt nader onderzocht.

We hanteren binnenstedelijk een juiste balans tussen verdichting en verhoging

Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af. 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. Op andere locaties behouden we liever het dorps 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.

We hebben de ambitie een uitbreidingslocatie aan te wijzen en verkennen daartoe de mogelijkheden

We kunnen onze nieuwbouwopgave in de toekomst waarschijnlijk niet in het geheel binnenstedelijk oplossen. We hebben daarom de ambitie om op termijn minimaal één grootschalige uitbreidingslocatie aan te wijzen om bij te dragen aan het verkleinen van het woningtekort in Valkenswaard. We verkennen daarvoor welke locaties het meest geschikt zijn. We wegen hierbij opties rond alle kernen mee. We sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie en met de eisen en wensen vanuit andere beleidsvelden. Vervolgens zal de raad hierover een besluit nemen. Aanvullend kijken we naar de mogelijkheden van het omzetten van voormalige agrarische bebouwing naar wonen in de kleine gehuchten van de gemeente.

2.5 We zetten instrumenten in om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten

Via verschillende wegen zijn er voor gemeenten mogelijkheden om met instrumenten de betaal- en beschikbaarheid te vergroten. Dit kan zowel via bestaande bouw als nieuwbouw.

We zorgen voor een betere verdeling van de bestaande betaalbare woningvoorraad

We voeren in ieder geval een huisvestingsverordening in. Hiermee lopen we vooruit op de verplichting hiervan, die waarschijnlijk met de Wet regie op de Volkshuisvesting wordt ingevoerd. Deze verplichting zou dan per 2026 kunnen gaan gelden. We nemen hierin in ieder geval een urgentievolgorde op voor de toewijzing van sociale huurwoningen (huisvestingsvergunning). We willen daarnaast onderzoeken of het invoeren van een opkoopbescherming en het met voorrang toewijzen aan eigen inwoners effectieve instrumenten kunnen zijn. Dit moet op basis van een – nader te onderbouwen – schaarstegrondslag (en soms leefbaarheidsgrondslag). Deze instrumenten vereisen extra ambtelijke inzet en capaciteit. Dit wordt meegenomen in een kosten-batenafweging.

We inventariseren instrumenten om nieuwbouw betaalbaarder en beschikbaarder te maken

Ook in de nieuwbouw zien we mogelijkheden om via actiever grondbeleid betaalbare woningen te realiseren. Op dit moment maken we in overeenkomsten met ontwikkelaars al gebruik van de zelfbewoningsplicht voor betaalbare koopwoningen, waardoor deze woningen niet gebruikt kunnen worden voor de verhuur. Daarnaast zien we kansen voor het definiëren van woningbouwcategorieën in een doelgroepenverordening. Deze kunnen vervolgens in het bestemmingsplan van nieuwbouw-ontwikkelingen worden opgenomen. Tenslotte onderzoeken we de mogelijkheid om via erfpacht-constructies woningen betaalbaarder te kunnen aanbieden aan starters. Dit onderzoek voeren we uit in het kader van de actualisatie van het grondbeleid van de gemeente Valkenswaard.

VOORUITKIJKEN NAAR WET VERSTERKING REGIE OP DE VOLKSHUISVESTING (IN CONSULTATIE)

Op dit moment is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) in consultatie. Deze wet heeft als doel het juridisch instrumentarium betreffende het woonbeleid van gemeenten, provincies en het rijk te versterken. Op hoofdlijnen richt de wet zich voor gemeenten op enkele maatschappelijke opgaven:

1. **Regie op aantallen woningen en locaties.** Elke gemeente wordt verplicht een volkshuisvestings-programma op te stellen. Hierin concretiseert het haar woonbeleid met enkele verplichte onderdelen. Dit is vergelijkbaar met de huidige woon(zorg)visie. Gemeenten dienen hiermee aan te sluiten op het programma van de provincie en het Rijk.
2. **Regie op betaalbare woningen.** Gemeenten dienen 2/3^{de} van hun nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Dit is nu al afgesproken in de regionale woondeals, maar dient via deze wet ook daadwerkelijk verplicht te worden.
3. **Versnellen procedures.** De regering wijst categorieën bouwprojecten aan die versneld behandeld worden door de rechter. Voor deze projecten geldt dat er vervolgens maar één gang naar de rechter is, de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak doet en het beroep versneld behandel wordt.
4. **Regie evenredige verdeling.** Het wetsvoorstel beoogt meer kansengelijkheid te creëren in de huisvesting van urgente doelgroepen. Gemeenten zijn dan verplicht een huisvestingsverordening op te stellen en daarin een urgentieregeling vast te stellen. Ze dienen daarbij een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden op te nemen.
5. **Verstevigen van lokale prestatieafspraken.** Om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren is ook de inzet van woningcorporaties van groot belang. Dit wetsvoorstel regelt dat gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's hun doorwerking krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

3 Wonen, zorg en welzijn

Huidige situatie: in Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt volgens het onderzoek wonen en zorg tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent.

Doel: de vraag naar geclusterd woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent is zo groot dat hierin nog niet wordt voorzien. We gaan daarom zowel geclusterde woonvormen als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen faciliteren, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend. Voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit is het van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn. Partners als woningcorporaties (Woningbelang en Woonbedrijf), zorgpartijen (o.a. Valkenhof), welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en ouderenbonden hebben we hierbij nodig. We sturen daarbij op het volgende.

3.1 We faciliteren zorg om ouderen geschikt thuis te laten wonen

Steeds meer mensen worden oud in de eigen (zelfstandige) woning. Het landelijk beleid is gericht op langer in een eigen woning wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Hierdoor wonen de meeste zorgbehoevenden in Valkenswaard in een reguliere woning. Zij hebben veranderende wensen en eisen. Ondanks dat geldt dat het merendeel graag in een gewone woning wil blijven wonen. We faciliteren zorg voor deze ouderen om ze dit ook geschikt te kunnen laten doen.

We faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

De meeste ouderen willen of kunnen niet verhuizen. Huishoudens die in hun eigen woning blijven willen we graag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bij huurders van Woningbelang gebeurt dit al door de regeling 'Comfortabel wonen' waardoor huurders zonder huurverhoging kleine aanpassingen aan hun woningen kunnen verrichten om het gebruiksgemak te vergroten. Ook in de particuliere sector maken we deze aanpassingen mogelijk, waar nodig ondersteund vanuit de Wmo.

We stimuleren ouderen actief om te verhuizen

Een deel van de ouderen wil wel ergens anders wonen, maar ziet op tegen de verhuizing. Deze doelgroep willen we actiever ondersteunen. Woningbelang maakt al gebruik van een doorstroomtraject waarin ouderen goed worden ondersteund bij deze stap. We onderzoeken de mogelijkheid om ouderen in de particuliere huur- en koopsector beter te informeren over de mogelijkheden. Met name de inzet van wooncoaches zien we hierbij als een belangrijk hulpmiddel maar ook andere mogelijkheden verkennen we.

3.2 We maken gebruik van Leefcirkels voor een inclusieve samenleving

We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om (geclusterde) levensloopgeschikte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Dit doen we in samenwerking met maatschappelijke organisaties, waarbij we bestaande en verwachte tweedelingen in de samenleving tegengaan. Waar mogelijk en haalbaar zetten we hiervoor Leefcirkels in. Dit zijn gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Dit betreft niet enkel zorgvoorzieningen. Ook voorzieningen die het welzijn van ouderen en andere inwoners van Valkenswaard vergroten behoren hiertoe. Denk bijvoorbeeld aan buurthuizen of andere ontmoetingsruimten. Samenwerking met onze inwoners (onder andere wijkcommissies en seniorenorganisaties) en maatschappelijke organisaties is hierbij cruciaal.

AANVULLEND: TEKORTEN AAN ZORGPERSONEEL VRAAGT OM SLIMME OPLOSSINGEN

Landelijk nemen de tekorten aan zorgpersoneel toe en naar verwachting zet dit zich in de nabije toekomst door. Ook Valkenhof signaleert dit. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopgeschikte woning wonen. Valkenhof geeft aan dat – gelet op de personeelstekorten in de zorg – de (intensieve) zorg voor een belangrijk deel efficiënter verleend moeten worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten.

3.3 We zetten een pilot op voor zorgwoningen in een geconcentreerd cluster

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopgeschikt), maar ook op de locatie. Denk aan nabijheid van voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten. Maar ook de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen. Flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorieën is daarbij gewenst. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg. Het is voor mensen met onder anderen GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Daarnaast gaat het ook om mensen die structureel in de eigen woning wonen, maar wel zorg nodig hebben.

Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand. Bij woon-zorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk. Dit om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. Voor een deel van de zorgbehoevenden blijven (bestaande) intramurale zorgvoorzieningen nodig. Zij hebben 24 uur per dag toezicht en zorg nodig is. Het is vanuit efficiëntie-oogpunt belangrijk deze zorg goed te concentreren. Al moet er ruimte blijven voor vernieuwende experimenten.

We zetten daarom in op een goede samenwerking tussen gemeente, Woningbelang en Valkenhof, voor een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. We zetten daarom een pilot op voor het realiseren van een geconcentreerd zorgcluster. In het midden van dit cluster bevinden zich zorgvoorzieningen voor een brede doelgroep en zorgwoningen voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. Zij wonen hier als het echt niet meer anders kan. Hieromheen sturen we op een gezonde mix van intensieve zorgvragers en meer zelfstandige ouderen. Zij kunnen gebruik maken van de dichtbij gelegen zorgvoorzieningen. Daarnaast hopen we hier een fijn leefklimaat te creëren waarin het samen leven en elkaar helpen belangrijk wordt geacht. Op dit moment maken we een locatieafweging voor deze pilot. Hierbij wegen we locaties waar al de nodige zorgvoorzieningen zijn tegen elkaar af. Bij succes van deze pilot overwegen we of deze aanpak ook op andere plekken (bijvoorbeeld op andere locaties die nu worden afgewogen) in Valkenswaard gaan inzetten.

Hiernaast blijven we openstaan voor andere initiatieven die bijdragen aan een goede inrichting van wonen en zorg in de toekomst, in alle kernen binnen de gemeente. Vraag en aanbod moeten zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Dit betekent dat deze initiatieven een aanvulling moeten zijn op het huidige aanbod. Bij nieuwe initiatieven voor wonen en zorg is de wijze waarop zorg voor verschillende zorgzwaarteniveaus wordt aangeboden een aandachtspunt.

4 Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad

Huidige situatie: de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit, zo ook in Valkenswaard. Het grootste deel van de woningvoorraad die we nodig hebben over tien jaar staat er nu immers ook al.

Doel: we streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijken en kernen en deze aantrekkelijk maakt voor bestaande en nieuwe inwoners. In dit hoofdstuk lichten we onze visie toe en benoemen we te maken beleidskeuzes.

4.1 We stimuleren en faciliteren verduurzaming van de woningvoorraad

Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Deze opgave beslaat een groot deel van de bestaande voorraad. We doen hiervoor onder andere een beroep op het investeringsvermogen van de woningcorporaties. De afgelopen jaren heeft Woningbelang projectmatig alle woningen aangeschreven die in aanmerking kwamen voor zonnepanelen. Wanneer de huurders toestemden, werden hier zonnepanelen geplaatst. Vanaf nu is afgesproken dat Woningbelang op verzoek van huurders zonnepanelen plaatsen (vraaggestuurd), indien dit verantwoord is. Ook zien we dat Woonbedrijf haar woningbezit verduurzaamt.

Daarnaast faciliteren we als gemeente verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. De gemeente is zelf geen eigenaar van woningen. We richten ons daarom op informeren en stimuleren van eigenaren. We faciliteren actief de mogelijkheden voor woningeigenaren en huurders in de particuliere sector. Dit doen we via het gemeentelijke programma Duurzaamheid. We zetten in lijn met het nationale beleidsprogramma 'versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' in op een gebiedsgerichte en een individuele aanpak.

We werken gebiedsgericht aan de warmtetransitie met een wijkaanpak

Gebiedsgericht is de warmtetransitie met een wijkaanpak van groot belang. We hebben deze wijkaanpak vormgegeven door middel van een Transitievisie Warmte. Tot 2030 streven we er in Valkenswaard naar om ongeveer 20% van de woningen aardgasvrij te maken. We starten met de zogeheten 'Verkenningbuurten'. Deze buurten zijn: Brouwershof, Schepelweijen, De Belleman, een deel van Keersopperbeemden, een deel van Agnetendal, het oude lint in Dommelen en een deel van Hoge Akkers. Voor deze buurten zal medio 2023 worden gestart met het opstellen van een buurtuitvoeringsplan. Hierin staan de haalbaarheid en het betrekken van bewoners, ondernemers en andere lokale partijen centraal en helpen we huishoudens met een laag inkomen voor wie deze transitie lastig te maken is. Zo hopen we deze buurten in 2035 volledig aardgasvrij te kunnen maken. Tegelijkertijd pakken we deze mogelijkheid aan om ook de klimaatadaptiviteit en het groen in de wijk te vergroten. In de periode tot 2050 zetten we daarnaast tevens in op het aardgasvrij maken van de overige buurten. Hierin speelt Woningbelang een belangrijke rol en kunnen we aansluiten op de nationale prestatieafspraken. Hierin staat namelijk dat woningcorporaties voor 2030 een groot deel van hun bezit al aardgasvrij maken.

We informeren en faciliteren op individueel niveau

Op individueel niveau kunnen we bewoners van een particuliere huur- of koopwoning helpen met het aanvragen van landelijke subsidies voor isolatie, warmtepompen en zonneboilers en adviseren we over brede financieringsmogelijkheden voor bijvoorbeeld zonnepanelen en elektrisch koken vanuit het Nationaal Warmtefonds. Voor ons als gemeente ligt hier met name een rol in het voldoende informeren en faciliteren van haar bewoners. Dit doen we bijvoorbeeld met het digitaal energieloket.

In de sociale huur doen we een beroep op de in Valkenswaard actieve woningcorporaties. Zij hebben in de landelijke prestatieafspraken afgesproken dat voor 2030 alle woningen met een energielabel E, F en G worden uitgefaseerd. Bij de woningen van Woonbedrijf is dit al het geval. In de prestatieafspraken met Woningbelang is afgesproken dit in 2025 te realiseren.

4.2 We faciliteren langer zelfstandig thuis wonen ook in bestaande voorraad

Het aantal oudere huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de landelijke overheid stuurt op het scheiden van wonen en zorg, en het zo lang mogelijk ontvangen van zorg in een zelfstandige woning. Dit hoeft overigens niet de huidige woning te zijn, maar kan ook een geschikte woning zijn waar ouderen op tijd naar toe verhuizen.

Wij verwachten dat het accent hierbij steeds meer verschuift naar de context waarin de woning zich bevindt, bij voorkeur een 'woonleefcirkel' met vitale en minder vitale bewoners. We denken daarom meer vanuit deze woonleefcirkels, waarin ouderen zich prettig voelen, bewoners elkaar ondersteunen in de niet-medische zorg en de medisch noodzakelijke zorg zo efficiënt mogelijk kan worden verleend. Omdat we dit niet alleen met nieuwbouw kunnen realiseren, zullen we zeker ook kansen moeten benutten in de bestaande woningvoorraad die zich rondom de bestaande zorgpunten bevindt. Hiervoor is het noodzakelijk dat ook woningen in de bestaande voorraad beter passen bij de behoefte van oudere huishoudens. Bij bestaande wooncomplexen van woningcorporaties kunnen zij hier via het toewijzingsbeleid op sturen. Echter, ondanks dat we de laatste jaren al fors inzetten op levensloopbestendig wonen (meer dan de helft van de nieuwbouw is nultreden), bestaat een groot deel van de woningvoorraad nog uit reguliere niet-levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen.

We zetten daarom in op voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. De huidige woningvoorraad voorziet onvoldoende in de wensen van deze zorgbehoevenden. Levensloopbestendige nieuwbouw kan een deel van deze behoefte invullen, maar naar verwachting niet aan alle. Daarnaast geldt dat enkel door middel van nieuwbouw tegemoetkomen aan deze doelgroep, kan zorgen voor kwetsbaarheden in bepaalde delen van de bestaande woningvoorraad. Om die redenen willen we het aanpassen van bestaande woningen (blijven) faciliteren. Op dit moment zorgt woningcorporatie Woningbelang er al voor dat huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking door middel van de regeling 'Comfortabel wonen' een aantal aanpassingen aan hun woning kunnen doen om het gebruiksgemak te vergroten waardoor ze langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Het gaat in dit geval om eenvoudige voorzieningen zoals wandbeugels bij toilet en douche, een extra trapleuning of het verlagen van de drempels. Woningbelang biedt deze voorzieningen zonder huurverhoging aan. We zetten ons samen met Woningbelang ervoor in dat ook in de toekomst van deze regeling gebruik kan worden gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren geldt dat zij waar nodig ondersteund worden vanuit de Wmo.

4.3 We behouden de leefbaarheid in wijken en kernen

De leefbaarheid in bepaalde wijken komt onder druk te staan. Dit heeft verschillende oorzaken. Zo is er sprake van eenzijdige doelgroepen in een wijk, ontgroening van de openbare ruimte, tweede woningbezit, illegale en/of tijdelijke verhuur van woningen en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit kan van invloed zijn op het leef- en woongenot van onze inwoners, zeker voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden, mensen met een beperking en gezinnen met (kleine) kinderen.

We zetten daarom in op het verbeteren van de leefbaarheid door een betere balans te maken in de verdeling van huur- en koopwoningen, in verschillende prijssegmenten. In de wijk Het Gegraaf doen we dit bijvoorbeeld middels een uitruil van grond tussen de gemeente en Woningbelang om het aandeel sociale huur beter te verdelen binnen de diverse wijken. Ook overlast pakken we aan, zoals in het verleden het plan van aanpak 'Verbetering leefbaar- en veiligheid 't Gegraaf' is opgesteld. Daarnaast hebben we samen met de politie en woningcorporatie Woningbelang een woonoverlast plus team opgericht om samen de zware overlast aan te pakken. Ook actualiseren we eens in de twee jaar de Veiligheidsmonitor om zicht te houden op de veiligheid in Valkenswaard en willen we gebruik maken van de wijkanalyses van Woningbelang. Zo kunnen we acties ter bevordering van de leefbaarheid in wijken en kernen ook in de toekomst gericht inzetten waar ze het meest nodig zijn.

We zien in dat het verbeteren van leefbaarheid niet enkel vanuit het beleidsveld 'wonen' kan worden aangepakt. We pakken daarom deze opgave integraal op. Klimaatadaptie, vergroening, parkeermogelijkheden en voorzieningen spelen allen een rol voor een optimale woonkwaliteit. Ook de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om levensloop-geschiedte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Dit doen we in samenwerking met maatschappelijke organisaties, waarbij we bestaande en verwachte tweedelingen in de samenleving tegengaan. Ook hieraan leveren leefcirkels een bijdrage: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Samenwerking met onze inwoners en maatschappelijke organisaties is hierbij cruciaal.

Leefbaarheid is een belangrijk taak van de gemeente. Hierin werken we samen met onze partners. Zo levert ook woningcorporatie Woningbelang een belangrijke bijdrage in het leefbaar houden van onze wijken. Zij brengen op basis van wijkanalyses in beeld welke wijken in Valkenswaard het risico lopen op leefbaarheidsproblemen. Door middel van het toewijzingsbeleid, nieuwbouwbeleid en participatietrajecten zorgt Woningbelang ervoor dat deze kwetsbare wijken leefbaar blijven en huidige problematiek wordt aangepakt.



5 Goed wonen voor iedereen

Huidige situatie: we zien dat steeds meer huishoudens tussen wal en schip vallen en moeilijk de woningmarkt kunnen betreden doordat het woningtekort in Nederland groot blijft, koopwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar zijn en migratie (zowel buitenlandse werknemers als vluchtelingen) richting Valkenswaard veelvuldig plaatsvindt.

Doel: we vinden het belangrijk dat doelgroepen die nood hebben aan huisvesting – en zichzelf niet altijd kunnen redden – ook uitzicht hebben op woningen. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde (kwetsbare) doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeenten kunnen vinden.

5.1 We stellen een urgentieregeling in via de huisvestingsverordening

Om te borgen dat urgent woningzoekenden in Valkenswaard een gelijke kans hebben op een woonruimte stellen we een urgentieregeling in als onderdeel van een huisvestingsverordening. Vooruitlopend op de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting zullen we hierin een aantal (binnenkort) verplichte categorieën opnemen van urgent woningzoekenden. Zij krijgen voorrang op regulier woningzoekenden. We maken hier ook regionaal afspraken over.

5.2 We zetten flexwoningen in om snel woonruimte te bieden

Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin er wegens allerlei omstandigheden mensen zijn die dringend op korte termijn woonruimte zoeken. De voordelen van flexwonen zijn dat het snel gerealiseerd kan worden, vaak goedkoper is dan regulier bouwen en daarnaast breed inzetbaar is. Ook wanneer de samenstelling van de doelgroep wijzigt. Wel zijn financiële bijdragen nodig vanuit de deelnemende partijen om een businesscase voor flexwonen rond te krijgen.

Flexwoningen komen in verschillende vormen voor. De woningen kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beiden. Flexwonen kan worden gerealiseerd in nieuwbouw, transformatiepanden en in de vorm van modulaire verplaatsbare woonunits. Flexwonen vervult een brede rol op de woningmarkt en gaat verder dan het bedienen van enkel specifieke doelgroepen met een tijdelijke woningbehoefte. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen, aan huishoudens die van buiten de regio naar Valkenswaard trekken voor werk, maar nog niet direct een woning hebben, of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij vertraagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera). We onderzoeken op dit moment samen met Woningbelang al potentiële locaties waar we tiny houses en/of circulaire woonvormen in de tijdelijkheid kunnen inzetten om deze doelgroep te bedienen. We willen het mogelijk maken om op daarvoor geschikte locaties flexwoningen of tiny houses mogelijk te maken. Door de tijdelijkheid van deze woningen zijn we tevens flexibel in de toekomst en kunnen we hierdoor snel schakelen met ons woningbouwprogramma, wanneer ontwikkelingen zich voordoen.

5.3 We wijzen een locatie aan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Woonwensen van huishoudens veranderen. Voor een deel van onze inwoners zijn de bestaande mogelijkheden op de woningmarkt onvoldoende. Daarom gaan we aan de slag met een CPO-project op de locatie De Wilde Wingerd. Indien succesvol gaan we CPO-projecten vaker faciliteren.

5.4 We zorgen voor geschikte huisvesting van arbeidsmigranten

In Valkenswaard wonen en werken arbeidsmigranten. Omdat deze doelgroep voor specifieke huisvestingsvraagstukken zorgt, heeft de gemeente een beleid huisvesting arbeidsmigranten opgesteld. Met dit beleid wil de gemeente huisvesting in voldoende mate faciliteren en daarbij goed reguleren. Voor beleidskeuzes op dit vraagstuk wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota.

5.5 We voldoen aan de taakstelling omtrent vergunninghouders

Op basis van de Huisvestingswet 2014 verplicht zijn we verplicht om aan de taakstelling voor vergunninghouders te voldoen. Vergunninghouders zijn asielzoekers die, na screening door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND), een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze vergunninghouders moeten zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en een reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een integratie in de Nederlandse samenleving bevordert. Halfjaarlijks maakt de Rijksoverheid bekend hoeveel vergunninghouders in Nederland worden gehuisvest en dus hoeveel vergunninghouders iedere gemeente dient op te nemen. De verdeling hiervoor is bepaald in de Huisvestingswet 2014.

We zetten daarom in op samenwerking met woningcorporaties in het huisvestingsproces van vergunninghouders. De handelwijze hiervoor nemen we op in de prestatieafspraken. De toekomstige behoefte aan woningen voor vergunninghouders is lastig te voorspellen. Nu zien we dat de nood voor opvang van vluchtelingen door de oorlog in Oekraïne groot is. We verwachten daarom een toename van de huisvestingsverplichtingen voor vergunninghouders in de nabije toekomst.

5.6 We bieden voldoende standplaatsen aan voor woonwagenbewoners

De afgelopen jaren zijn er diverse gerechtelijke uitspraken gedaan naar aanleiding van het beleid van meerdere gemeenten om het aantal standplaatsen (op termijn) te reduceren tot nul, het zogeheten uitsterfbeleid. De kern van de gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Oftewel de afbouw van standplaatsen is niet toegestaan, zolang er behoefte aan standplaatsen is. En een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. De gemeente Valkenswaard onderschrijft deze uitgangspunten.

De gemeente heeft enkele taken ten aanzien van de huisvesting van woonwagenbewoners:

- Wij zorgen ervoor dat de behoefte aan standplaatsen in beeld is. Onderdeel van de behoefte is de mogelijke aanwezigheid van spijtoptanten die de afgelopen 10 jaar in een woonwagen gewoond hebben. Met een dergelijke inventarisatie is reeds in het voorjaar van 2023 gestart;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats. We streven er naar gelijke wachttijden te kunnen bieden aan woonwagenbewoners als aan woningzoekenden op de reguliere woningmarkt;
- Het aantal standplaatsen niet af te bouwen zolang er behoefte aan is.

Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in art. 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. De woningcorporatie zorgt voor een toewijzingsbeleid voor de verdeling van beschikbare standplaatsen. Indien er gelet op voorgaande behoefte is aan nieuwe woonwagenlocaties, maken gemeente en de woningcorporatie daar prestatieafspraken over. De gemeente realiseert en exploiteert zelf geen (sociale) woonruimte, maar is wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke

orderingskant van het huisvestingsvraagstuk waaronder het planologisch aanwijzen van een geschikte locatie. Een eventuele locatiekeuze is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.