

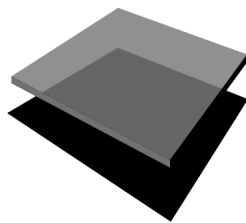
Companen

Gemeente Valkenswaard

WOONvisie

Concept

30 mei 2003



Companen

Projectnr. 858.72/pl

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Valkenswaard

WOONvisie

Concept

30 mei 2003

INHOUD

1. INLEIDING	1
2. HET BEELD VAN VALKENSWAARD	7
2.1. Valkenswaard: de groei is er nu uit	7
2.2. Wonen-Welzijn-Zorg in beeld	13
2.3. De woonsituatie nader onder de loep	16
2.4. Valkenswaard op de kaart	19
3. BEELDEN NAAR DE TOEKOMST	25
3.1. Bevolkingsontwikkeling	25
3.2. Ontwikkelingen wonen-welzijn-zorg	26
3.3. Ontwikkelingen op de woningmarkt	30
4. RICHTING GEVEN	33
4.1. Thema's voor de visie	33
4.2. De visie op de uitwerking van wonen-welzijn-zorg	33
4.3. De visie op de kwalitatieve behoefte-ontwikkeling van het wonen	40
4.4. De visie op een samenhangende benadering van inbreiding en uitbreiding	51
5. DE UITVOERING	57
5.1. Communicatie met partijen	57
5.2. Prestatieafspraken en beleidsvoortgang	58
5.3. Evaluatie en monitoren van beleid	59
5.4. Uitvoeringsplan	60

BIJLAGEN: in afzonderlijke rapportage

1. INLEIDING

Waarom een WOONvisie?

In 1999 is het 'Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn' voor ouderen opgesteld. Dit rapport is tot op heden leidraad voor de activiteiten die vanuit de Overleggroep Coördinatie Ouderenbeleid (OCO) door de verschillende partijen geïnitieerd en uitgevoerd worden. Inmiddels is er een noodzaak tot actualisering en verbreding:

- Bij wonen-welzijn-zorg moeten we niet alleen meer naar ouderen kijken, maar naar mensen met een zorgvraag: dat kunnen ouderen zijn, maar ook mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen en (ex-) psychiatrische patiënten.
- Uitgaande van de vermaatschappelijking van de zorg, waarbij mensen met een zorgvraag een volwaardige plaats in de samenleving krijgen, zijn feiten en gegevens over behoeften en aanbod in een ander daglicht komen te staan.
- Een passend antwoord hierop is vraaggestuurd aanbod en zorg op maat. De wijze waarop de aanbieders in Valkenswaard daarmee om (willen) gaan is sterk aan het veranderen.
- Door de scheiding van wonen en zorg is bijzondere aandacht nodig voor de factor welzijn. In intramurale voorzieningen werd welzijn als vanzelfsprekend 'meegeleverd'. Nu dreigt dat, of tenminste wezenlijke delen ervan, ondergesneeuwd te raken.
- Het lokale volkshuisvestingsbeleid is niet meer bij de tijd. De inhoud van de nota 'Van kwantiteit naar kwaliteit' uit 1997 biedt geen basis meer om in te spelen op actuele vraagstukken en benaderingswijzen. De actualisering 'Van ontwikkelen naar beheren' uit 1999 verandert daar weinig aan.
- De samenhang van wonen met welzijn en zorg moet aandacht krijgen.
- Er moet een nieuwe basis komen als onderlegger voor de woningbouwprogramma's, zowel voor de korte als voor de langere termijn.
- De invalshoeken om 'het wonen' te benaderen zijn veranderd. Volkshuisvesting is verbreed naar wonen, waarbij leefbaarheid en leefomgeving veel belangrijker invalshoeken zijn geworden. En ook de sterkere positie die de burger moet krijgen bij de ontwikkeling en uitwerking van het woonbeleid. Het rijksbeleid werkte dit uit in de nota 'Mensen Wensen Wonen'.
- Ook het provinciaal beleid geeft houvast aan de wijze waarop nieuw woonbeleid moet worden ingestoken: zowel via het streekplan 'Brabant in balans' als via 'Wonen in perspectief', de kadernotitie op weg naar een nieuwe woonvisie. Het Bestuursakkoord 2003-2007 onderstreept het belang van 'goed uitgewerkte volkshuisvestingsplannen'.

De gemeente nam in 2002 het initiatief om deze WOONvisie te ontwikkelen, rekening houdend met het voorgaande en inspeliend op een integrale aanpak.

Waartoe leidde dat? Bij het antwoord op die vraag gebruiken we de volgende omschrijving voor een WOONvisie, ergens van de andere kant van Nederland: 'Volkshuisvesting maakt plaats voor *wonen*. De opgave verschuift van uitbreiding van de woningvoorraad naar *integrale zorg voor de kwaliteit van het wonen*. Door middel van een *samenhangend nieuwbouw- en herstructureringsprogramma* wordt de woonkwaliteit van bestaande en nieuwe wijken en buurten afgestemd op de *actuele en toekomstige woonbehoeften*. Die woonbehoeften betreffen de woonwensen ten aanzien van de

woning, de woonomgeving en de voorzieningen, mede in relatie tot de werkgelegenheidssituatie.'

Naar Valkenswaard toe plaatsen we de volgende accenten bij deze omschrijving:

- De WOONvisie bevat ook een visie op *wonen-welzijn-zorg* en beschouwt dit daarmee *dus als een normaal onderdeel van het wonen en samenleven!*
- De *integrale* WOONvisie vergt van de vele betrokkenen dat zij *samenwerken*, investeren in elkaar. Dat gaat lang niet altijd vanzelf. Daarbij is een kansrijke rol voor de gemeente weggelegd, die zoals ook veelal elders nog beter uit de verf moet komen: de *regisseursrol* moet verder worden ingevuld. De visie kan daarmee worden uitgetild boven de insteek op alleen inhoudelijke vraagstukken; zij moet als een *in de tijd doorlopend proces* gestalte krijgen. Dit is een noodzakelijke extra dimensie - wil het succesvol worden - ten opzichte van omschrijving hierboven.
- Woonomgeving en voorzieningen komen wel aan bod, maar tot op zekere hoogte bescheiden en het meest in relatie tot wonen-welzijn-zorg. Het leggen van een relatie met de werkgelegenheidssituatie is in de WOONvisie niet beoogd. Een voor Valkenswaard toe te voegen accent is het belang om een aantal vraagstukken in zijn *wijkgerichte samenhang* te benaderen.

De totstandkoming van de WOONvisie

Via een interactief proces heeft de gemeente Valkenswaard partijen betrokken bij de totstandkoming van deze visie. Alvorens daarmee aan de slag te gaan hebben wij een brede Klankbordgroep voorgelegd wat naar haar mening vooral de belangrijke thema's voor de WOONvisie zijn. Van die Klankbordgroep maakten meerdere belangenorganisaties van bewoners deel uit en daarnaast een breed gezelschap professioneel betrokkenen, waaronder medewerkers van de gemeente vanuit verschillende achtergronden. Naast inhoudelijke thema's, waaronder het inspelen op de consequenties van ontgroening en vergrijzing, valt op dat de Klankbordgroep veel belang hecht aan het samenwerken tussen betrokken partijen, met name in het kader van wonen-welzijn-zorg. Die tijdige inbreng bood ons een goed houvast om gericht aan de slag te gaan.

Tijdens een tweede bijeenkomst met de Klankbordgroep hebben wij uitkomsten van inventarisaties en analyses voorgelegd. We bespraken wat dit moest betekenen voor de ambities. Dit was een opstap voor de uitwerking van de visie: wat willen we bereiken.

De uitwerking van de visie en de consequenties die dit moet hebben voor de operationalisering zijn voorgelegd tijdens een derde bijeenkomst van de Klankbordgroep: moeten we de WOONvisie inderdaad afronden zoals we nu als uitvloeisel van de gevolgde werkwijze willen doen? Het ging daarbij om de operationalisering van de volgende vier thema's: de uitwerking van wonen-welzijn-zorg, de kwalitatieve behoefteontwikkeling van het wonen, de samenhangende benadering van in- en uitbreiding en tenslotte de uitvoering. De Klankbordgroep acht het van groot belang dat de gemeente een goede regie voert, dat de voortgang van de maatregelen goed wordt gecheckt en dat de betrokken partijen zich binden aan nadere afspraken op basis van de aangegeven maatregelen.

Tenslotte is de concept rapportage van de WOONvisie aan de Klankbordgroep voorgelegd.

In bredere zin zijn de burgers van Valkenswaard ook aan het woord geweest: als onderlegger voor de WOONvisie is begin 2002 door het SRE een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij ongeveer 500 inwoners zijn geënquêteerd.

Tijdens het ontwikkelingstraject van de WOONvisie vond een intensieve uitwisseling plaats in een begeleidende projectgroep. Daaraan namen zowel medewerkers van de gemeente deel als een vertegenwoordiger van de woningcorporaties Woningbelang en Hertog Hendrik van Lotharingen, van de zorgaanbieders Thuiszorg Kempenstreek en Valkenhof en van Welzijn Valkenswaard en Maatschappelijk Werk Dommelregio.



Tenslotte is er twee keer een terugkoppeling geweest in de raadscommissies Ruimtelijk Beheer en Welzijn. De eerste keer naar aanleiding van de uitgevoerde analyses, de tweede keer over de daarop gebaseerde visie en de bijbehorende operationalisering.

WOONvisie voor ruim 4 jaar, maar analyses kijken verder vooruit.

De WOONvisie heeft een tijdshorizon van ruim 4 jaar: 2003 tot en met 2007. Aan het eind van dit hoofdstuk zult u lezen dat het eigenlijke werk pas begint na de vaststelling van de WOONvisie. Vanaf dat moment gaan we deze visie als een in de tijd doorlopend proces gestalte geven. Dit rapport fungeert daarbij slechts als ijkpunt. Onderzoeksmatig loopt de tijdshorizon een stuk verder door dan tot en met 2007: wij gebruiken ook verwachtingen voor de jaren 2010 en 2015 om maatregelen te onderbouwen voor het beleid van de eerstkomende jaren.

Samenhangende keuzes

De WOONvisie geeft richting aan de hand van een aantal bewuste keuzes. De keuzes passen in een samenhangende, op elkaar afgestemde benadering van wonen, welzijn en zorg. Dat betekent dat men niet te hooi en te gras uit de visie moet plukken wat men belieft, of nalaten wat ineens niet zint; dan is de samenhang weg. Als voorbeeld:

- We kiezen voor het lang mogelijk (desgewenst) in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen in samenhang met kleinschalige woonvormen en inspeland op vraaggerichtheid. We gaan dus niet uit van een ontwikkeling van nieuwe grootschalige concentraties van wonen en voorzieningen. Voor de uitvoering van deze keuze moet het ruimtelijk concept van woonservicezones verder worden uitgewerkt met op elkaar afgestemde maatregelen op het vlak van wonen, welzijn en zorg.
- Met het voorgaande is onlosmakelijk verbonden een volwaardige plaats voor de factor welzijn tussen wonen en zorg. Dit heeft echter niet alleen gevolgen voor de uitvoeringsorganisaties op het vlak van welzijn, maar nadrukkelijk ook voor de gemeente zelf, zowel vanwege de verantwoordelijkheid voor het welzijn als in regievoering. In 'traditionele' woonvisies was dit tot nu toe niet aan de orde.
- Ook de komende tijd moeten we nog een grote slag maken met de passende huisvesting van senioren door meer en minder vergaande aanpassingen in de woningvoorraad samen met voldoende nieuwbouw. Maar ook dat moet nu bezien

worden in het licht van de ontwikkeling van woonservicezones. En tenslotte moeten ook zorgaanbieders zich realiseren dat zij individueel en gezamenlijk invulling aan dat concept moeten geven.

Leeswijzer

De WOONvisie bestaat uit vijf hoofdstukken. Na deze inleiding geven wij een beeld van Valkenswaard: een schets van de huidige situatie op basis van een inventarisatie en analyse van relevante onderwerpen. In hoofdstuk 3 richten we het zoeklicht op de toekomst en komen de in dat kader van belang zijnde ontwikkelingen aan bod. Ten behoeve van de uitwerking van de visie staan wij ook nog stil bij de relevante beleidskaders, maar dat hebben we apart als bijlage opgenomen. Pas daarna ontwikkelen wij met die beelden voor ogen in hoofdstuk 4 de visie: achtereenvolgens op het vlak van wonen-welzijn-zorg, op de kwalitatieve behoefteontwikkeling van het wonen en op een samenhangende benadering van in- en uitbreiding. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de uitvoering van die visie: communicatie, prestatieafspraken, evaluatie-monitoring-actualisering en het bijbehorende uitvoeringsplan.

De diverse bijlagen staan in een afzonderlijk bijlagenrapport.

Als u geen gelegenheid heeft om u teveel in achtergronden te verdiepen, kunt u overwegen te volstaan met het lezen van de hoofdstukken 4 en 5. De volgende samenvattingen van de hoofdstukken 2 en 3 kunnen u daarbij behulpzaam zijn.

Hoofdstuk 2 samengevat: het beeld van Valkenswaard

Algemeen:

- Aan een langdurige, maar gestaag afnemende groei van het inwonertal van Valkenswaard is in de tweede helft van de jaren negentig min of meer een eind gekomen. De gemiddelde jaarlijkse woningtoename is vanaf 1997 niet meer toereikend om het inwonertal op peil te houden.
- Valkenswaard ontgroent en vergrijsd sterk; migratie versterkt dat proces.
- Valkenswaard heeft in vergelijking met de randgemeenten in de Stadsregio meer lage inkomens en meer kleine huishoudens; er zijn veel senioren met lage inkomens.
- De woningbouw van de laatste jaren vond vooral in het centrum plaats, het waren vooral appartementen en ook vooral – vaak dure – koopwoningen.

Wonen-welzijn-zorg:

- Hier vinden veel ontwikkelingen plaats in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg, de extramuralisering, de vergrijzing en als gevolg van de modernisering van de AWBZ: samenwerking, nieuwe aanbieders, nieuw aanbod.
- Het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn is deels in uitvoering genomen, andere onderdelen zijn tot nu toe blijven liggen.
- De beschikbare welzijnsdiensten zijn de afgelopen jaren door verschillende omstandigheden (personele bezetting, wegvallen vrijwilligers, onvoldoende publiciteit/pr) gedeeltelijk te weinig benut of waren een te weinig constante factor.
- Door de extramuralisering en de modernisering van de AWBZ komen onderdelen van de factor welzijn, waarvoor de lokale overheid verantwoordelijk is, opnieuw in het gedrang. De vermaatschappelijking van de zorg en een verantwoorde extramuralisering wordt daarmee mogelijk ondermijnd.

Wonen:

- Omdat na de uitvoering van het SRE-woningmarktonderzoek in Valkenswaard in begin 2002 de woningmarktsituatie behoorlijk is veranderd, hebben we de uitkomsten van dat onderzoek kritisch gezien. De kansen van starters op de woningmarkt zijn gering, dure koopwoningen zijn maar weinig in trek en de woningmarkt zit 'op slot'.
- De volgende lijn uit het woningmarktonderzoek kan ook nu nog worden gebruikt: mensen die willen doorstromen wensen als ze jonger zijn vooral een eengezinskoopwoning. Naarmate ze ouder worden neemt de vraag naar een huurwoning de overhand en betreft het vooral ook appartementen.

- In afwijking van wat uit het woningmarktonderzoek is af te leiden vragen de mensen nu meer om huurwoningen. Deze woningen vervullen een rol voor de huisvesting van zowel starters, doorstromers als senioren. Deze huurwoningen vallen vooral in het zogenaamde betaalbare segment. Meer vraag naar huurwoningen betekent minder vraag naar koopwoningen. Die laatste woningen vraagt men meer in een breed middensegment; daartoe behoren ook betaalbare koopwoningen voor starters. Het woningmarktonderzoek gaf nog signalen om stevig op de dure koopsector in te zetten, maar de veranderde omstandigheden wijzen erop dat dit nu minder het geval moet zijn.

Hoofdstuk 3 samengevat: beelden naar de toekomst

Algemeen:

- Volgens een recente provinciale prognose zetten ook tot 2015 ontgroening en vergrijzing gewoon door. De verdere vergrijzing is rigoureus en zet naar verwachting tot lang na 2015 door. Een sterke ontgroening heeft gevolgen voor het bestaansrecht van bepaalde voorzieningen, met name scholen. Een goede samenlevingsopbouw is in beginsel niet gebaat bij een sterke ontgroening en de daaruit voortvloeiende meer eenzijdige leeftijdsopbouw. Het brengt de nu al onder druk staande mantelzorg in een nog moeilijker parket en leidt onder andere tot een grotere afhankelijkheid van de thuiszorg.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens zal verder toenemen ten koste van tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

Wonen-welzijn-zorg:

- Ten behoeve van de verdere integrale ontwikkeling van wonen-welzijn-zorg moeten we kiezen. Of voortborduren op een ontwikkeling zoals bij de Kempenhof met een concentratie van diverse woonvormen met aansluitende zorginfrastructuur en voorzieningen. Of inspelen op 'zo lang mogelijk zelfstandig' en kleinschalige meer gespreide voorzieningen. De tweede optie wordt basis voor de uitwerking van toekomstige ontwikkelingen. Daartoe moeten betrokken partijen intensief samenwerken.
- Het wijkgericht werken dat bij de gemeente ingang vindt, is een goede opstap voor de integrale gebiedsgerichte aanpak van wonen-welzijn-zorg.
- Uitgaande van gangbare uitgangspunten over extramuralisering is er een groeiende behoefte van ca 270 zorgwoningen (voor mensen die meer of minder intensieve zorg nodig hebben) nu tot ca 650 in 2015. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan mogelijkheden voor individueel zelfstandig wonen met thuiszorg.
- Dit laatste overlapt de grote opgave die er nog ligt om de voorraad senioren geschikte woningen tot 2010 met ca 1.300 stuks uit te breiden, zowel door opplussen in de bestaande voorraad als door nieuwbouw.

Wonen:

- In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de Valkenswaardse woningproductie. Er is een toezegging voor een nettoproductie van 850 woningen, waarvan 57 vòòr 2005 en 793 in de periode 2005-2009. Deze aantallen zijn overigens nauwelijks toereikend om de in de provinciale bevolkingsprognose aangegeven bevolkingsomvang per eind 2009 van 31.835 inwoners op te vangen.
- Gegevens over woonwensen zijn niet rechtstreeks te gebruiken voor de samenstelling van een woningbouwprogramma voor de komende periode. We moeten daarbij ook rekening houden met de effecten van de veranderende bevolkingssamenstelling in Valkenswaard. Bovendien met de (belangrijke) rol die de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad spelen om in de woningbehoefte te voorzien. Als we dat met elkaar verwerken moeten we vervolgens voldoende rekening houden met de eerder gemaakte opmerking bij het SRE-woningmarktonderzoek in verband met de veranderde marktsituatie.
- Voor de korte termijn betekent dit een nadrukkelijk accent op aanbod van betaalbare levensloopbestendige huurwoningen, met name appartementen. Dit moet vooral worden aangevuld met betaalbare koopwoningen in een breed middensegment, inclusief betaalbare koopwoningen voor starters.

De rol van de gemeente

Verderop is benadrukt dat het belangrijk is om te zorgen voor een samenhangende uitwerking van de begrippen visie - samenwerking - regie. Dat zeggen we niet voor niets. Als dat niet goed gebeurt is de kans immers groot dat de visie te veel in mooie woorden blijft steken. Zo'n integrale visie vergt van de vele betrokkenen dat zij samenwerken, investeren in elkaar. Dat gaat lang niet altijd vanzelf. Daarbij is een bijzondere en kansrijke rol voor de lokale overheid weggelegd. Die rol kan ook in Valkenswaard nog beter uit de verf komen. Dat is een kwestie van het vinden van een goede weg in regievoering en faciliteren. Basis daarvoor is dat wij met deze visie aangeven wat we willen. Bij de uitvoering ervan moet de overheid goed acht slaan op de effectiviteit van de maatregelen en op de betekenis van maatschappelijke ontwikkelingen op het wonen. Op de vorderingen in de uitvoering van de visie wil de gemeente worden aangesproken. Dat kan alleen maar als het lukt om met de andere betrokkenen gezamenlijk de schouders eronder te zetten. Zij zijn immers in belangrijke mate de uitvoerende partijen. De gemeente zal daarbij een actieve en consistente rol vervullen.

Wat is regie?

Regisseren is vooral het stimuleren van samenwerking.

- Stimuleren van interactie in netwerken
- Complexe omgeving, veel betrokkenen
- Komen tot visievorming en besluitvorming
- Voortgang samenwerkingstraject bewaken

Regisseren is ook pro-actief handelen.

Gezamenlijk moeten wij deze visie uittillen boven een insteek op alleen inhoudelijke vraagstukken. We moeten het als een in de tijd doorlopend proces gestalte geven. Dit is een noodzakelijke extra dimensie wil het succesvol worden.

2. HET BEELD VAN VALKENSWAARD

Bij de ontwikkeling van de WOONvisie is een schat aan informatie op tafel gekomen uit het hele spectrum tussen statistisch verantwoord objectief onderzoek aan de ene kant en ervaringen van burgers aan de andere kant; van informatie uit brede benaderingen enerzijds tot meer specifieke gegevens anderzijds. In meer of mindere mate hebben al die gegevens hun waarde en dragen ze bij aan de volgende beelden hoe Valkenswaard er voor staat en welke kant het verder uit kan gaan. Beelden die de opstap vormen voor het uitwerken van de visie op het wonen in Valkenswaard in de toekomst.



2.1. Valkenswaard: de groei is er nu uit

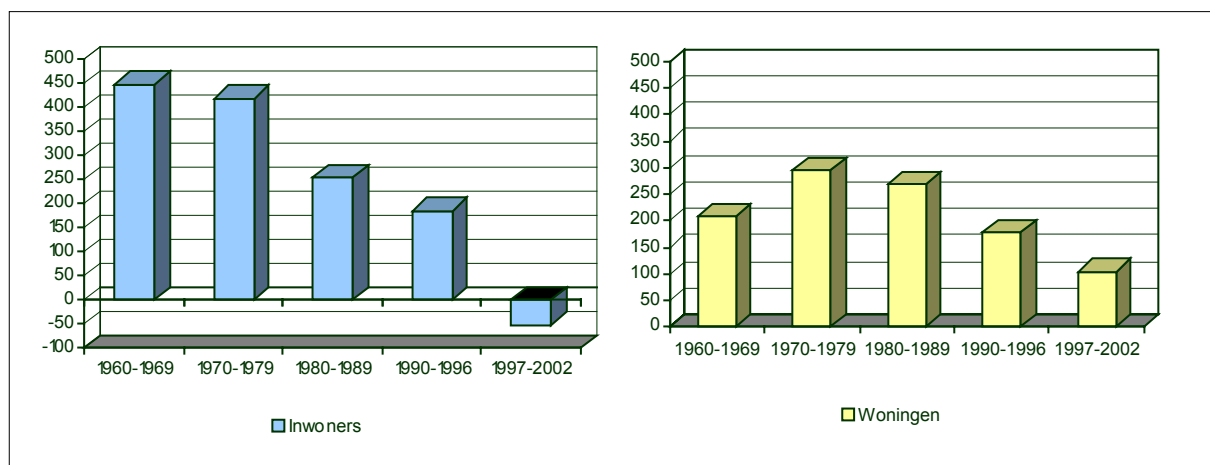
Jarenlang kende Valkenswaard een flinke groei. Tussen 1960 en 2002 is de bevolkingsomvang met 2/3 deel gestegen van ca 18.750 tot ruim 31.000 inwoners. Om die groei te herbergen nam de woningvoorraad nog veel sterker toe. De gemiddelde woningbezetting daalde spectaculair.

Tabel 2.1: Gemeente Valkenswaard, bevolkings- en woningontwikkeling, 1960 tot en met 2002.

1/1	Aantal Inwoners	Index	Aantal Woningen	Index	Gemiddelde woningbezetting	Index
1960	18.752	100	3.640	100	5,15	100
1970	23.238	124	5.715	157	4,07	79
1980	27.441	146	8.672	238	3,16	61
1990	29.991	160	11.348	312	2,64	51
1995	30.747	164	12.183	340	2,53	49
2000	31.089	166	12.767	351	2,44	47
2003	31.109	166	13.167	362	2,36	46

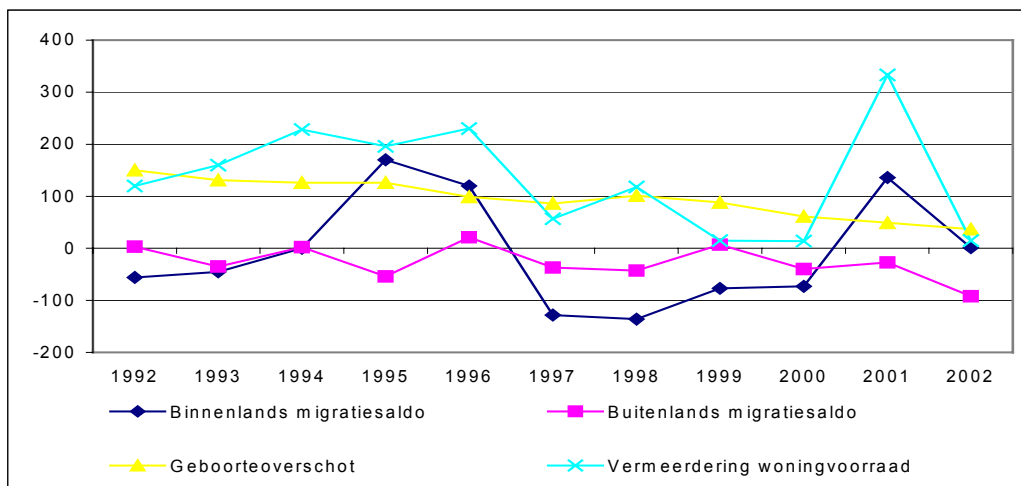
Bron: Gemeente Valkenswaard, CBS.

Figuur 2.1: Gemeente Valkenswaard, bevolkings- en woningontwikkeling, 1960 tot en met 2002.



Vanaf 1980 was de toevoeging van elke woning gemiddeld niet meer toereikend om het inwonertal met één persoon te laten toenemen: 'gezinsverdunning', leidend tot een lagere gemiddelde woningbezetting. En vanaf 1997 blijkt de gemiddelde jaarlijkse woningtoename van ca 85 volstrekt niet toereikend om het inwonertal op peil te houden: het leidde in die jaren tot een binnenlands vertrekoverschot van totaal ruim 500 personen! Hierna zien we bevestigd dat de relatie tussen woningtoename en migratie zo direct aanwezig was.

Figuur 2.2: Gemeente Valkenswaard, bevolkingsontwikkeling en toename van de woningvoorraad, 1992-2002



Bron: CBS.

- De ontwikkeling van de woningvoorraad blijkt de belangrijkste verklarende factor te zijn voor de ontwikkeling van het inwonertal. We zien immers een directe relatie tussen de ontwikkeling daarvan en het binnenlands migratiesaldo (vestiging min vertrek). Het onregelmatige patroon in de woningproductie komt versterkt terug in het patroon van de migratie, dat daarmee de toon zet voor de bevolkingsontwikkeling. Als je goed naar de figuur kijkt, kun je zien dat de afgelopen jaren blijkbaar een woningproductie van ergens tussen de 100 en 200 nodig was om op een migratiesaldo van 0 uit te komen.
- In 10 jaar is het geboorteoverschot (verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterften) in Valkenswaard met ca 100 teruggelopen van 150, via 99 in 1996, naar 37 in 2002. Ook daarvan gaat dus een zekere invloed uit op de loop van de bevolking.

Tabel 2.2: Valkenswaard, bevolkingsopbouw per 1-1-2003

Leeftijd	Valkenswaard		Nrd -Brabant*	
	Abs	(%)	%	Nederland (%)
0-14	5.388	17	19	19
15-24	3.265	11	12	12
25-34	3.765	12	15	15
35-44	5.017	16	16	16
45-54	4.714	15	15	14
55-64	4.209	14	11	11
65-74	2.942	9	8	8
75+	1.809	6	5	6
Totaal	31.109	100	100	100

* Gegevens zijn van 2001

Bron: Gemeente Valkenswaard, CBS.

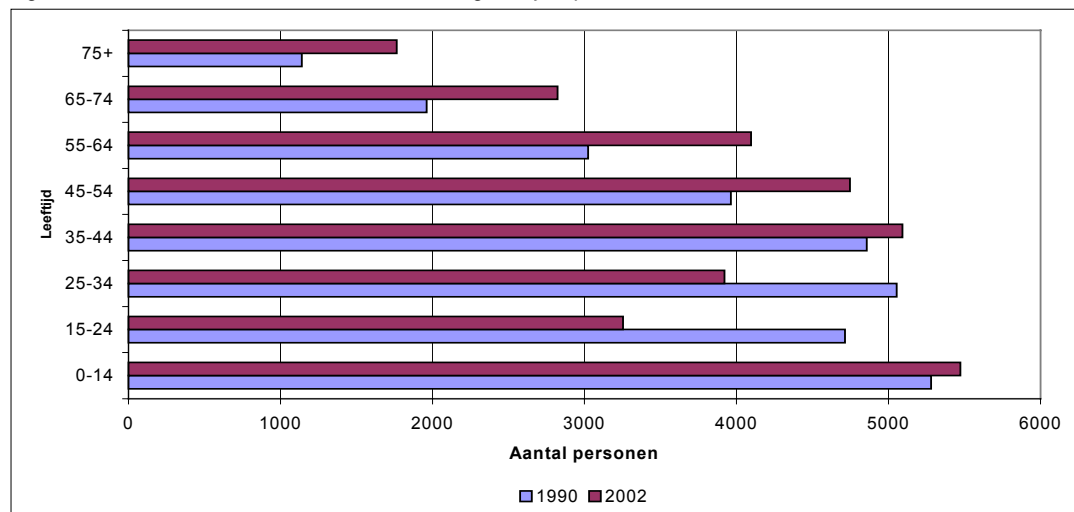
Aan het begin van 2003 had Valkenswaard ca 31.100 inwoners. In 1990 waren dat er zowat 30.000. Tot 1997 groeide het inwonertal tot 31.284. Na 1997 trad er een daling op tot 31.008 in 2001, om in 2001 als gevolg van een vestigingsoverschot te stijgen en in 2002 als gevolg van vertrekoverschot weer af te nemen.

In Valkenswaard wonen naar verhouding meer 55-plussers dan in Noord-Brabant en Nederland en minder mensen tot 35 jaar.

Forse ontgroening en vergrijzing tussen 1990 en 2002

Tussen 1990 en 2002 was er een sterke afname van het aantal inwoners van 15 tot 35 jaar en een toename van aantal mensen in de leeftijdsgroepen daarboven, vooral van de 45-plussers. Zo'n ommekeer heeft geleidelijk gevolgen voor de inrichting van de samenleving en de voorzieningen in Valkenswaard, met name voorzover ze direct of indirect gerelateerd aan leeftijden, zoals bijvoorbeeld onderwijs. Omdat we verderop zullen zien dat die ontgroening en vergrijzing voorlopig gewoon door gaat (§ 3.1, figuur 3.1), ontleen we hieraan een belangrijk speerpunt voor de uitwerking van de WOON-visie: *mogelijkheden scheppen op de woningmarkt voor starters die graag zelfstandig in Valkenswaard willen blijven wonen*. Daarmee spelen we ook in op signalen uit de Klankbordgroep. We moeten ons daarbij realiseren dat Valkenswaard inmiddels de top-3 heeft bereikt van de meest vergrijsde gemeenten van Brabant!

Figuur 2.3: Gemeente Valkenswaard, ontwikkeling leeftijdsopbouw 1990-2002.



Bron: CBS.

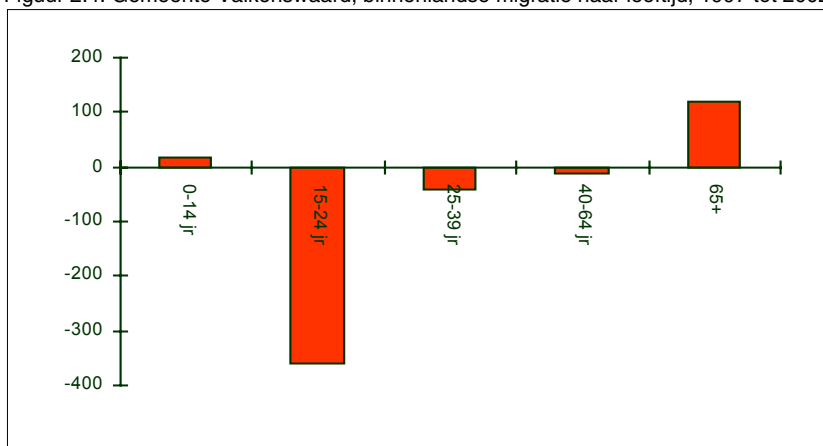
Migratie versterkt ontgroening en vergrijzing

De binnenlandse migratie pakte in de jaren 1997-2002 zo uit dat daarbij per saldo veel 15-24 jarigen de gemeente verlieten. Dat is echter grotendeels gebruikelijk in gemeenten als Valkenswaard. Veel jongeren trekken immers naar elders om te studeren. Maar mogelijk heeft het voor een stukje ook te maken met het gegeven dat het aantal woningen dat vrijkomt afneemt. Woningbelang heeft in de afgelopen jaren door de dalende mutatiegraad dan ook nauwelijks aan starters kunnen toewijzen. Starters zoeken zowel koop- als huurwoningen in het goedkope en het betaalbare middensegment (tabel 2.7). Willen we starters huisvesten, dan moeten we dus met name deze woningen beschikbaar zien te krijgen, bijvoorbeeld door doorstroming.

Geluiden uit werkgevershoek duiden erop dat er voor hun personeel met name meer huurwoningen beschikbaar moeten komen.

Het vestigingsoverschot van 65-plussers versterkte de vergrijzing. Opvallend daarbij was een vestigingsoverschot van 85-plussers. Mensen van deze leeftijd verhuizen over het algemeen nog maar weinig over de gemeentegrenzen heen. Volgens ervaringen van de Valkenhof zijn dit voornamelijk mensen die eerder vanuit Valkenswaard naar instellingen/tehuizen in de regio zijn verhuisd (verpleeghuiscapaciteit lag altijd met name in Eindhoven) en nu weer terugkeren omdat er meer geschikte huisvestingsmogelijkheden voor hen zijn bijgekomen. Een opvallend signaal, waaruit dan blijkbaar naar voren komt dat het aanbieden van passende huisvesting met bijbehorende diensten en zorg ook deze mensen nog een grote stap waard is.

Figuur 2.4: Gemeente Valkenswaard, binnenlandse migratie naar leeftijd, 1997 tot 2002

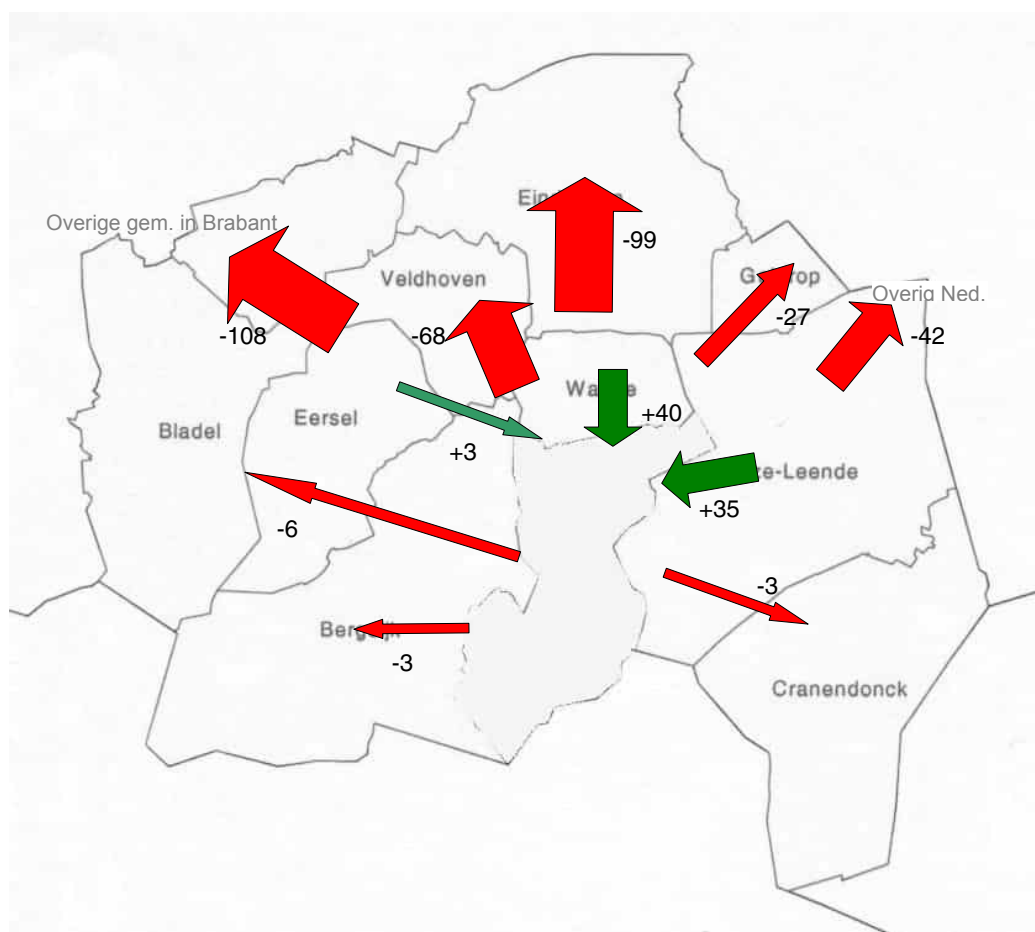


Bron: Gemeente Valkenswaard, CBS.

Kijken we naar de migratierelaties over de jaren 1997 tot 2002 tussen Valkenswaard en de nabije gemeenten, dan verliest de gemeente per saldo inwoners aan met name Eindhoven¹, Veldhoven en in mindere mate Geldrop. Vanuit Waalre en Heeze/Leende vindt enig vestigingsoverschot plaats. Het vertrekoverschot naar de overige gemeenten in en buiten de provincie is sterk gespreid.

¹ Het is de vraag of dit in het regionale beleid past, omdat Eindhoven juist vooral hogere inkomens wil aantrekken.

Kaart: Migratiesaldo 1997 tot 2002.



Valkenswaard heeft gemiddeld een licht negatief migratiesaldo met het buitenland. Veel gemeenten hebben juist een instroom van buiten Nederland. De Afdeling Burgerzaken van de gemeente heeft weliswaar geen gespecificeerde gegevens, maar de stellige indruk bestaat dat er per saldo woonmigratie naar België plaatsvindt. Zo zijn er in 2002 ongeveer 160 inwoners naar België vertrokken. De vestiging vanuit België in Valkenswaard blijft daar sterk bij achter. Wel keren volgens Stichting Valkenhof ouderen met een verpleegbehoefte weer terug; zie ook hiervoor aan het eind van de alinea 'Migratie versterkt ontgroening en vergrijzing'.

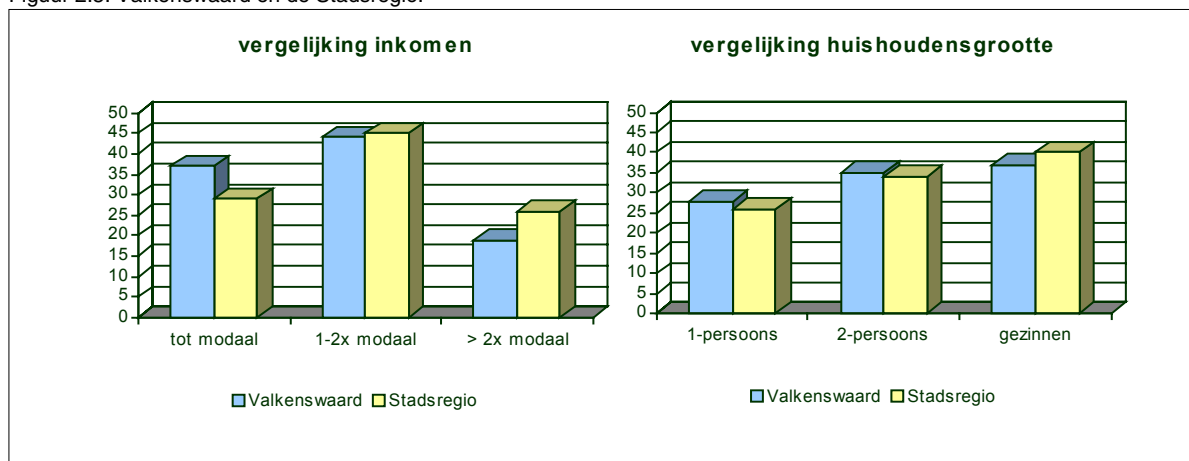
Valkenswaard en de randgemeenten in de Stadsregio: meer lage inkomens en meer kleine huishoudens

Uit gegevens van de SRE blijkt dat er in Valkenswaard naar verhouding beduidend meer mensen met lage inkomens en minder mensen met hoge inkomens zijn dan in de andere randgemeenten van de Stadsregio². Uit de GGD-Seniorenpeiling 2001-2002 leiden we af dat er in Valkenswaard naar verhouding veel senioren met lage inkomens zijn.

Ook toont Valkenswaard een afwijkend beeld wat huishoudensgrootte betreft: naar verhouding meer één- en tweepersoonshuishoudens en minder gezinnen. Wat deze beide beelden betreft toont Valkenswaard een wat stadser gezicht dan de Stadsregio.

² Naast Valkenswaard zijn dat de gemeenten Best, Geldrop, Nuenen c.a., Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

Figuur 2.5: Valkenswaard en de Stadsregio.



Bron: SRE-Woningmarktonderzoek 2002.

Leeftijdsofbouw in wijken hangt doorgaans samen met de bouwperiode van de woningen, maar ook met de soort woningen

De achtereenvolgende grotere uitbreidingen van Valkenswaard richtten zich sterk op het lenigen van de huisvestingsnood en -behoefte van een doorsnee van de huishoudens, weliswaar met verschillende accenten in de tijd. In de praktijk betekende dit dat in nieuwe buurten en wijken vaak veel jongere huishoudens onderdak kregen. En dat waren vaak betrekkelijk veel huishoudens tegelijk, omdat het bouwtempo immers hoog lag. De effecten ervan zie je na jaren nog steeds terug in de leeftijdsopbouw van de bevolking in de wijken.

- Het centrum en Geenhoven zijn de meest vergrijsde wijken in de kern Valkenswaard.
- Het Gegraaf, Turfberg Noord en Kerkakkers hebben naar verhouding veel inwoners van 55-64 jaar. Deze wijken zullen normaal gesproken de komende tijd verder vergrijzen.
- In Hoge Akkers wonen de meeste jongere gezinnen (25-44 jaar) en daardoor ook de meeste kinderen.
- In Agnetendal en Dommelen wonen relatief veel 55-64 jarigen. Deze wijken krijgen de komende jaren met een bovengemiddelde vergrijzing te maken.
- Borkel en Schaft heeft een naar leeftijd behoorlijk gespreide bevolkingsopbouw, de komende jaren leidend tot een 'gemiddelde' vergrijzing. In Borkel en Schaft wonen naar verhouding veel kinderen.

In vier jaar ruim 370 woningen erbij, waarvan 57% dure koopwoningen

In 1999, 2000, 2001 en 2002 zijn in de gemeente 411 nieuwe woningen gebouwd, respectievelijk 20, 23, 344 en 27. Omdat er ook 39 woningen verdwenen door sloop of anderszins, nam de voorraad met 372 woningen toe.

- 71% van de nieuwe woningen is in Valkenswaard-centrum gebouwd;
- 70% van de nieuwbouw bestaat uit (senior geschikte) appartementen;
- 73% van de nieuwbouw bestaat uit koopwoningen;

Tabel: 2.3: Gemeente Valkenswaard, opgeleverde nieuwbouwwoningen, 1999 tot en met 2002.

Wijk	Huurwoning		Koopwoning		Tot.
	Egw	App	Egw	App	
0. Centrum		112	29	149	290
1. Geenhoven			3	14	17
2. Turfberg Noord			1		1
3. Turfberg Zuid			7		7
4. Hoge Akkers			63		63
5. Kerkakkers			2		2
6. Het Gegraaf			10		10
10. De Belleman					
11. Agnetendal			1		1
12. Schepelweijen			1		1
13. Brouwershof					
15. Keersopperb.			1		1
16. Dommelen			3	1	4
Borkel en Schaft			4	10	14
Totaal		112	125	174	411

Bron: gemeente Valkenswaard.

- er zijn geen eengezinswoningen gebouwd in de huursector;
- 81% van de huurwoningen is gebouwd in de betaalbare sector*;
- 75% van de koopwoningen is gebouwd in de dure sector*, 25% in de middeldure sector*.

Tabel 2.4: Gemeente Valkenswaard, nieuwbouw naar prijsklasse*), 1999-2002

	Huur	Koop
Betaalbaar	91**	0
Middelduur	3	74
Duur	18	225

*) prijspeil 2002:

- betaalbare huur < € 363,=
- middeldure huur € 363-458,=
- dure huur > € 458,=
- middeldure koop €175.000-300.000,=
- dure koop > € 300.000,=

NB: De SRE volgt deze indeling. Gebruikelijker is een indeling in de huursector in goedkoop < €307,=, betaalbaar < € 440,= - €471,=, duur > € 440,= - €471,= (1 juli 2002).

**) Waarvan 90 appartementen van Woningbelang op het voormalig Willem II terrein.

Bron: Gemeente Valkenswaard.

2.2. Wonen-Welzijn-Zorg in beeld

Ontwikkelingen vragen een nieuwe kijk

Als je 'wonen-welzijn-zorg' en 'wonen' in één visie integreert, ga je er op z'n minst impliciet van uit dat mensen met een zorgvraag een gewone, volwaardige plek in de eigen woonomgeving en in onze samenleving innemen of moeten kunnen innemen. In ons land was het beleid er tot een tijdje terug doorgaans nog veel meer op gericht om mensen met een bijzondere problematiek en zorgvraag in grootschalige voorzieningen te concentreren (sommige ontwikkelingen daargelaten, zoals RIBW's/gezinsvervangende tehuizen, maar op het totaal was dat een bescheiden ontwikkeling). Men ging ervan uit dat zodoende betere zorg en opvang kon worden geboden dan in de thuissituatie. Deze opvattingen zijn inmiddels gewijzigd. De afgelopen jaren is een proces van extramuralisering ingezet. Het accent ligt op het zo lang al mogelijk zelfstandig in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen, alleen of in kleinschalige woonvoorzieningen. Dit proces heeft grote gevolgen voor de betreffende burgers, de betrokken instellingen inclusief de lokale overheid en de overige burgers.

De vermaatschappelijking van de zorg en de extramuralisering staan niet op zichzelf. Hiermee gaat een andere belangrijke ontwikkeling hand in hand: de modernisering van de AWBZ. Die is gebaseerd op het centraal stellen van de vraag van de cliënt, de functiegerichte indicatiestelling en het persoonsgebonden budget (§ 1.2 van bijlage 1 gaat nader op deze en de hiervoor genoemde ontwikkelingen in).

De wereld van wonen-welzijn-zorg is behoorlijk in rep en roer om richting aan deze ontwikkelingen te geven. Temeer omdat de facilitering met bijbehorende regelgeving en financiering (nog) niet voldoende op orde is. Daarnaast worden we met alledaagse consequenties geconfronteerd van zaken als de onder druk staande huisartsenzorg en het terugbrengen van de opnameduur van ziekenhuizen.

Reacties op deze veranderingen zijn samenwerking, het ontstaan van nieuwe aanbieders (bijvoorbeeld particuliere bureaus die zich op een voor hen aantrekkelijk product/deel van de markt richten) en nieuw aanbod (bijvoorbeeld gemaks- en servicediensten). Een goede op de vraag toegesneden infrastructuur van wonen en van welzijn/dienstverlening

(waartoe zeker ook preventie - inclusief die met betrekking tot de GGZ - en advies en voorlichting behoort) kan in nogal wat situaties voorkomen dat er een zorgvraag ontstaat. Onmisbaar is daarbij de inzet van vrijwilligers en mantelzorgers, een inzet die we naar de toekomst toe zo goed mogelijk moeten zien te borgen. Bij dat alles moeten we ons goed realiseren dat het schering en inslag is dat het welzijn in de trits wonen-welzijn-zorg op 't ogenblik de meeste moeite heeft om tot een wasdom te kunnen komen die vergelijkbaar is met die van de doorsnee professionele organisaties op het vlak van wonen en zorg. De welzijnsorganisaties zijn intermediaire organisaties die zowat geheel afhankelijk zijn van de lokale overheid en minder op eigen benen staan, terwijl die andere organisaties een dergelijke afhankelijkheid niet kennen. Toch wordt juist door de vermaatschappelijking en de extramuralisering een goede invulling van de welzijnscomponent alleen maar belangrijker. Bij de lokale overheid zijn de consequenties daarvan vaak nog niet goed doorgedrongen.

Deze schets geldt ook gewoon voor Valkenswaard, waar in 1999 een belangrijke opstap is gemaakt met het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn. Door de voortgaande ontwikkelingen komt die nu in een ander daglicht te staan; zie hoofdstuk 1 (Inleiding).

Zorgcomplex Valkenswaard voor oud én jong

Het gerenoveerde appartementencomplex Rapenberg in Valkenswaard heeft een bijzondere nieuwe bestemming gekregen. Naast negentien senioren wonen er nu ook 22 mensen met een verstandelijk beperking.

Zowel op de begane grond als op eerste verdieping van het complex bevinden zich appartementen voor de senioren en jongeren met een verstandelijke beperking. Weliswaar niet lukraak door elkaar, maar de ouderen en jongeren wonen dus ook niet gescheiden van elkaar.

Dat plan zorgde aanvankelijk voor wat scepsis bij de senioren die al op de Rapenberg woonden, maar inmiddels zijn de reacties erg enthousiast, zegt directeur Rob Möhlmann van de verantwoordelijke corporatie, Bouwvereniging Woningbelang Valkenswaard.

Buiten de toegenomen gezelligheid en de tevredenheid over hun verbouwde appartementen, zijn de senioren erg blij met de 24-uurs hulp van zorginstelling De Plaats. Dat is een zorginstelling voor verstandelijk beperkten. Medewerkers van De Plaats bieden zonodig ook overbruggingshulp aan senioren. Deze zogenaamde ontschotting van het zorgbudget wordt als zeer positief ervaren. ◀

Bewoners onthullen de naam van de Rapenberg in Valkenswaard



Functionele rol OCO

Het gegeven dat het zojuist genoemde Activiteitenplan door de ontwikkelingen in een ander daglicht komt te staan, doet niets af aan de betekenis die het heeft gehad om gewenste activiteiten op de rails te krijgen en aan te sturen. In Valkenswaard is de Overleggroep Coördinatie Ouderenbeleid (OCO) daarbij functioneel gebleken; zij houdt de vinger aan de pols. Dit overlegplatform kan weer waardevol zijn bij de verdere uitbouw van de te actualiseren wonen-welzijn-zorg aanpak.

Evaluatie Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn: er wordt hard gewerkt aan een grote opgave

In september 2002 is de stand van zaken opgemaakt over de voortgang van het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn uit 1999. Bijlage 2 houdt de hoofdlijnen tegen het licht van de voorliggende opgave die men zich stelde en van de stand van zaken, mede in het kader van de evaluatie.

De bijlage gaat op de volgende onderdelen in:

1. De realisatie van 120 geschikte woningen per jaar voor mensen met een lichte functiebeperking
2. Aanpassen bestaande huurwoning-voorraad
3. Woningaanpassing/voorzieningen voor huurders
4. Bestaande bouw – koop (Blijvend Thuis in Eigen Huis)
5. Woonzorgcombinaties
6. Zorg- en dienstverlening
7. Woonomgeving: onder meer duidelijke en veilige looproutes
8. Verdere ontwikkeling en uitbouw van het LIAC
9. Overig



Complex Haagacker. De stichting Valkenhof en Woningstichting Hertog Hendrik van Lotharingen zijn van plan om dit complex te herontwikkelen. De transformatie van intra- naar extramurale zorg (met een uitgebreide zorginfrastructuur) moet hier gestalte krijgen.

Vraag – aanbod – knelpunten

Op twee onderdelen geeft bijlage 2 uitvoerige informatie over aspecten met betrekking tot vraag, aanbod en knelpunten.

- **GGD-Seniorenpeiling 2001**

Dit betreft een onderzoek (enquête) onder zelfstandig wonende ouderen in de leeftijdsgroep 65-84 jaar. Alleenstaanden, 75-plussers en lage inkomens zijn de in het oog springende aandachtsgroepen onder zelfstandig wonende ouderen. Veel uitkomsten zijn vergelijkbaar met die voor de regio Zuidoost-Brabant als geheel.

- **Welzijn/dienstverlening³**

In de sector welzijn/dienstverlening is het doorgaans nog niet gebruikelijk - anders dan in met name de sector wonen - om het beleid te baseren op goed kwantitatief en kwalitatief inzicht in de vraag(-ontwikkeling) in relatie tot het feitelijk aanbod. Dit geldt ook in Valkenswaard. Op dit vlak zijn ook twee maatregelen geformuleerd in het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn, die nog moeten worden uitgevoerd:

- Inventariseren van belangstelling en bekendheid voor/van onderhoudsdiensten en andere (flankerende) diensten.
- Inventarisatie huidig aanbod van recreatieve en educatieve activiteiten en de behoefte hieraan.

In het kader van de ontwikkeling van de WOONvisie is wat beter inzicht verkregen in het gebruik van enkele diensten in Valkenswaard, in de vraagontwikkeling en in zich voordoende knelpunten. Zie wat dat betreft bijlage 2 met nadere gegevens over (sociale) alarmering, Meer Bewegen voor Ouderen (MBvO), ouderenadviseur, maaltijden aan huis en klussendienst. Deze analyse leidt tot de conclusie dat welzijn/dienstverlening in relatie tot wonen en zorg verder moet worden ontwikkeld door:

- een beter onderbouwd inzicht in de vraagontwikkeling;

³ We richten ons hier alleen op aspecten van welzijn / dienstverlening voor zover ze verband houden met wonen en zorg in deze visie. Zo zijn bijvoorbeeld aspecten rond 'verenigingsleven' hier niet direct een item, net zo min als bijvoorbeeld 'schoolmaatschappelijk werk'.

- een goed op de vraag afgestemd aanbod, dat goed bekend is bij (potentiële) gebruikers en in één oogopslag inzichtelijk (wat, waar, condities);
- een organisatie of organisaties die hier toekomstgericht en op bestendige wijze mee kan omgaan;
- specifieke aandacht voor organisatie en coördinatie van het vrijwilligerswerk.

Bij de uitwerking van het voorgaande kan de volgende indeling in zes basisfuncties behulpzaam zijn:

Functie	Dienst	Product
Leveren van maaltijden	Verzorging	• Open eettafel • Sociaal restaurant • Maaltijdbezorging aan huis
Sociale veiligheid	Dienstverlening Begeleiding/behandeling Informatie en consultatie	• Personenalarmering en alarmopvolging • Telefooncirkel • Voorlichtingsbijeenkomsten
Regieondersteuning	Informatie en consultatie	• Folder • Nieuwsbrief • (digitale) informatiegids • (telefonisch) spreekuur • Huisbezoek • Ouderenadviseur • Voorlichtingsbijeenkomsten
Hulp bij sociale netwerken	Recreatie en educatie Activering en ondersteuning Begeleiding/behandeling Verblijf	• Cursussen • Clubactiviteit • Open activiteit • Culturele activiteit • Aangepaste activiteit bij ouderen thuis • Activering doelgroepen • Procesmatige hulpverlening • Procesmatige begeleiding • Training • Dagopvang
Mobiliteit	Dienstverlening	• Aangepast personenvervoer van deur tot deur
Hand- en spandiensten	Dienstverlening	• Klussendienst • Formulieren invullen • Thuisadministratie • Boodschappendienst • Hand- en spandiensten

Bron: VOG, mei 2001.

Stichting Welzijn Valkenswaard (SWV) en Stichting Maatschappelijk Werk Dommelregio (MWD)

Bijlage 2 gaat ook in op de plaats en taken van SWV en MWD in de context van wonen-welzijn-zorg. Hieruit blijkt onder andere dat mede vanuit de veranderende omgeving en de extramuralisering, samenwerking en afstemming tussen de bij wonen-welzijn-zorg betrokken organisaties onderling en tussen organisaties en burgers een centrale plaats moet krijgen bij de uitvoering van de voorliggende taken.

2.3. De woonsituatie nader onder de loep

Het SRE-woningmarktonderzoek verschaft informatie over de woonsituatie. Gegevens van woningverhuurders bieden een welkome aanvulling, evenals ervaringen vanuit Klankbordgroep en van de makelaardij.

Tabel 2.5: Gemeente Valkenswaard. Woonsituatie van zelfstandige hoofdbewoners begin 2002

	< 35 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	Totaal
Koop	63%	78%	66%	56%	68%
< €175.000,=	42	22	21	26	25
€ 175.000,= - € 300.000,=	54	56	54	57	56
> € 300.000,=	4	21	25	17	20
Huur	37%	22%	34%	44%	32%
< € 363,=	50	50	56	46	50
€ 363,= - € 458,=	31	35	32	36	34
> € 458,=	19	15	12	18	16
Woningtype					
Rijenwoning	58	52	42	35	46
Twee-onder-één-kapwoning	10	26	23	21	22
Vrijstaande woning	2	17	19	12	15
Gestapelde bouw zonder lift	21	3	4	3	5
Gestapelde bouw met lift	8	1	10	16	8
Seniorenwoning	0	1	2	13	4
Kamers					
< 4 kamers	36	7	17	29	18
4 kamers	27	30	32	26	29
5 kamers	31	44	36	34	38
> 5 kamers	6	19	15	11	15
Aantal respondenten	48	169	107	118	442

Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2002.

NB: volgens het onderzoek woont 32% van de respondenten in een huurwoning. In werkelijkheid bedraagt het aandeel huurwoningen in Valkenswaard 38,5%.

Uitkomsten woningmarktonderzoek SRE kritisch bezien

- Het woningmarktonderzoek is gebaseerd op een enquête die begin 2002 door het SRE in Valkenswaard is uitgevoerd. Op dat moment zette een ommekeer op de woningmarkt in. In het begin van 2003 was de situatie behoorlijk gewijzigd ten opzichte van een jaar daarvoor: de druk op de huursector is flink toegenomen, de terughoudendheid op de koopwoningmarkt werd in de loop van 2002 meer zichtbaar, geleidelijk aan kwamen er steeds minder bestaande woningen vrij, want de doorstroming stagneerde meer en meer.
- Als we informatie over afzonderlijke doelgroepen vanuit het woningmarktonderzoek willen beoordelen, moeten we ons realiseren dat dit niet meer dan indicaties aangeeft. Dat geldt zeker voor gegevens over starters die zelfstandig willen wonen; daarvan zijn er namelijk maar enkele tientallen geënuquëteerd.
- Geuite woonwensen zijn onvoldoende realistisch in relatie tot de prijzen die men wil betalen, omdat niet is nagegaan of men het gewenste wel kan betalen.

We moeten de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in het licht van het voorgaande bezien. Bijlage 3 bevat veel overzichten met gegevens en aanvullende toelichting.

Enkele aanvullingen en nuancerings bij het SRE-woningmarktonderzoek

Algemeen

Algemeen, dus niet specifiek voor Valkenswaard, zien we momenteel dat starters op de woningmarkt slecht aan bod komen⁴. Daarbij wijst men doorgaans als oorzaken naar de gestegen prijzen van koopwoningen en naar de achtergebleven woningproductie.

⁴ Ook anderen zien hun woonwensen om door te stromen vaak niet gehonoreerd, maar zij hebben al wel een woning.

Door de gestegen kooprijzen is er in de bestaande woningvoorraad voor veel starters nauwelijks betaalbaar aanbod (woningen tot €175.000,=) beschikbaar. Daarom richten meer starters dan voorheen zich momenteel noodgedwongen tot de huursector. Hierdoor is de vraag naar huurwoningen sterk gestegen. Maar het aanbod van bestaande huurwoningen daalde fors doordat de doorstroming het liet afweten. De gestegen kooprijzen hebben namelijk ook tot gevolg dat de doorstroming van huur- naar koopwoningen drastisch afneemt. Tegelijkertijd liep op veel plaatsen ook nog eens de nieuwbouwproductie terug en kwamen er elders - *in tegenstelling tot in Valkenswaard* - weinig seniorenwoningen op de markt. Dus in die gevallen kwam ook de doorstroming van 'gewone' huurwoningen naar seniorenwoningen tot staan.

De geschetste situatie doet zich met uitzondering van het aangegeven punt over seniorenwoningen ook in Valkenswaard voor. In aanvulling op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek plaatsen we daarom nog de volgende kanttekeningen.

Opmerkingen bij de ontwikkeling in de koopwoningsector vanuit de Klankbordgroep

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat doorstromers voor 2/3 deel een koopwoning willen, vooral in de middeldure en dure sector. Starters gaven aan iets vaker een koopwoning dan een huurwoning te willen, maar zij richten zich wel in eerste instantie op koopwoningen tot €175.000,=.

- In de Klankbordgroep merkte men van de kant van de makelaardij op dat er in januari 2003 meer dan 300 woningen in Valkenswaard te koop stonden. Er is echter weinig vraag naar, omdat de prijs te hoog uitpakt, terwijl ook de economische omstandigheden niet best zijn.
- De makelaardij ziet een tekort aan goedkope koopwoningen en aan koopwoningen aan de onderkant van het middensegment. Er is weinig tot geen aanbod voor mensen die van één salaris moeten rondkomen, omdat daarvoor woningen beneden €160.000,= nodig zijn en die zijn er niet. Het aanbod voor tweeverdieners in de klasse €160.000-200.000,= is te klein en de kwaliteit niet goed.

Gegevens van Woningbelang over de huurwoningmarkt over 2001 en 2002

- De mutatiegraad bij de woningen van Woningbelang lag in 2002 een stuk lager dan in 2001, met name in de kern Valkenswaard. Dat beeld deed zich voor in alle wijken. Hierbij past wel de kanttekening dat er in 2001 344 woningen zijn opgeleverd en in 2002 slechts 27, dus dat er in 2001 veel meer doorstroompotentie was.

Mutatiegraad	2001	2002
Kern Valkenswaard	9,5%	4,2%
Dommelen	6,9%	5,1%
Borkel en Schaft	5,1%	n.v.t.
Totaal bezit Woningbelang	8,6%	4,4%

- Het aantal reacties per vrijgekomen woning lag in 2002 hoger dan in 2001.

Aantal reacties per woning	2001	2002
Kern Valkenswaard	54	61
Dommelen	53	63
Borkel en Schaft	35	n.v.t.
Totaal bezit Woningbelang	54	61

- Bij alle onderscheiden woningtypen van betekenis (eengezinswoningen, seniorenappartementen, benedenwoningen) liep de mutatiegraad tussen 2001 en 2002 terug, maar niet bij de appartementen zonder lift. Maar het aantal reacties per vrijgekomen woning nam bij deze laatste woningcategorie wel toe, hetgeen ook voor dit woningtype duidt op een grotere marktdruk.

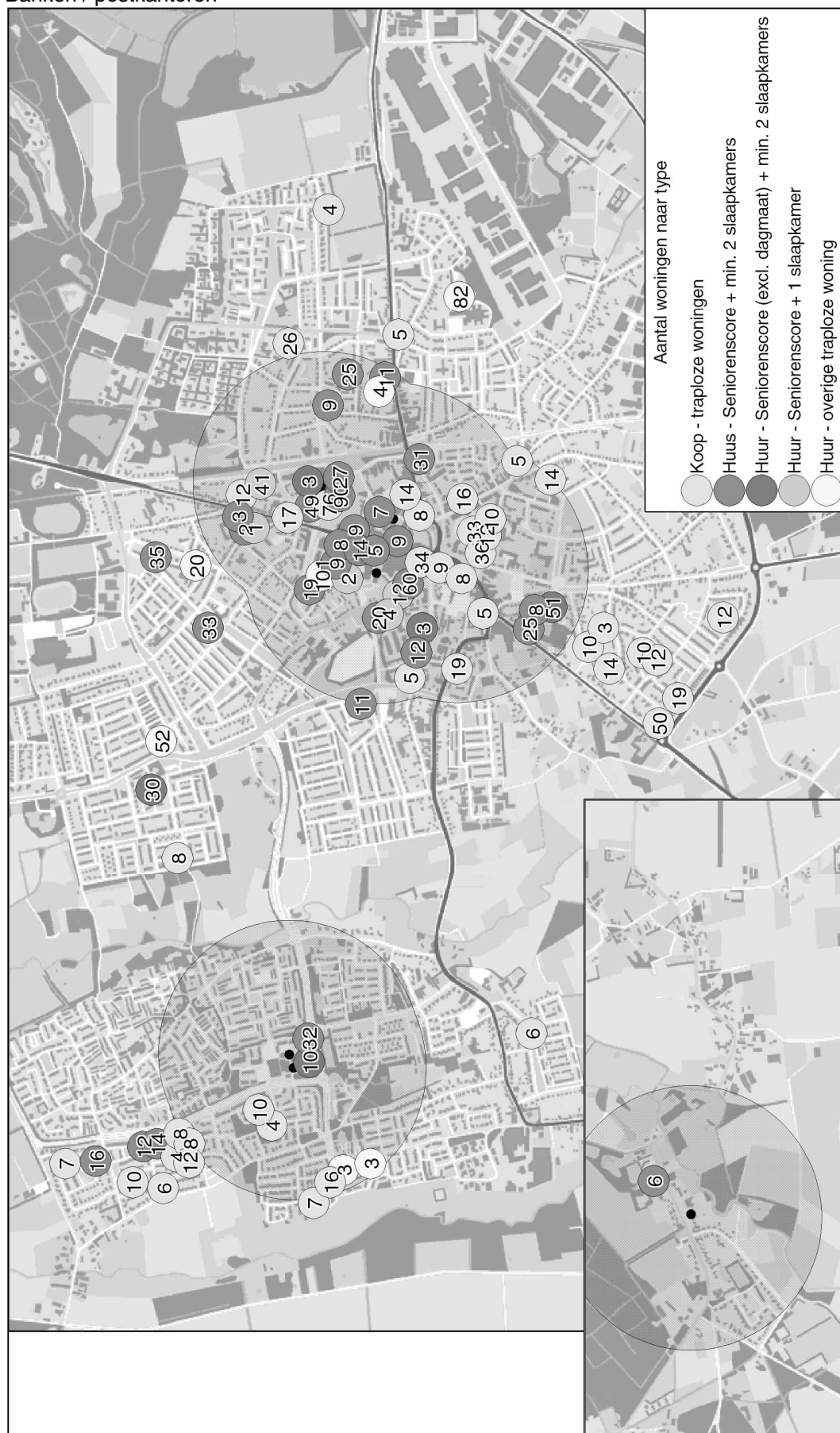
2.4. Valkenswaard op de kaart

Ten behoeve van de verdere uitwerking van de visie, met name de gebiedsgerichte uitwerking onder andere in woonservicezones (§ 4.2) is een actualisering gemaakt van de kaartbeelden uit het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn. Aangegeven zijn winkels voor dagelijkse boodschappen, banken / postkantoren, haltes openbaar vervoer en huisartsen. Daarbij zijn ten opzichte van deze voorzieningen cirkels met een straal van 500 meter ingetekend; bij haltes openbaar vervoer ook van 200 meter. Tenslotte is ook de ligging van verschillende categorieën woningen voor senioren aangegeven, met bijbehorende aantallen.

Winkels voor dagelijkse boodschappen



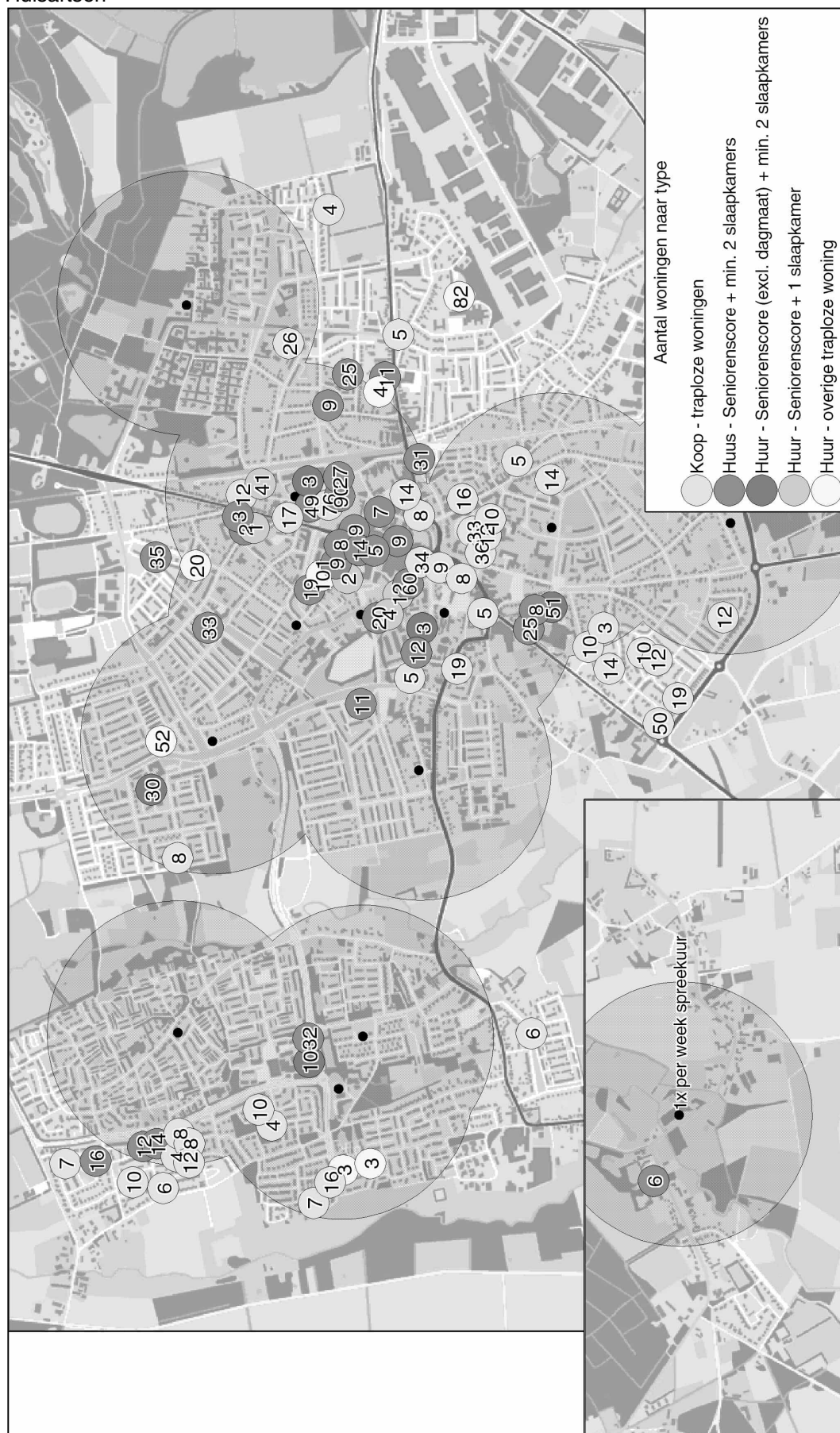
Banken / postkantoren



Haltes openbaar vervoer



Huisartsen



3. BEELDEN NAAR DE TOEKOMST

3.1. Bevolkingsontwikkeling

Nieuwe prognose met wat meer bevolkingsgroei

De provincie bracht onlangs voor de Brabantse gemeenten een nieuwe bevolkingsprognose uit.

- De vorige prognose voor Valkenswaard ging voor 2010 en 2015 uit van 31.336 en 30.995 inwoners; de nieuwe prognose hanteert een hoger inwonertal voor die jaren: 31.835 en 31.805.
- In de nieuwe prognose vlakt de jaarlijkse bevolkingstoename geleidelijk af; vanaf 2012 zet een geleidelijke daling in.

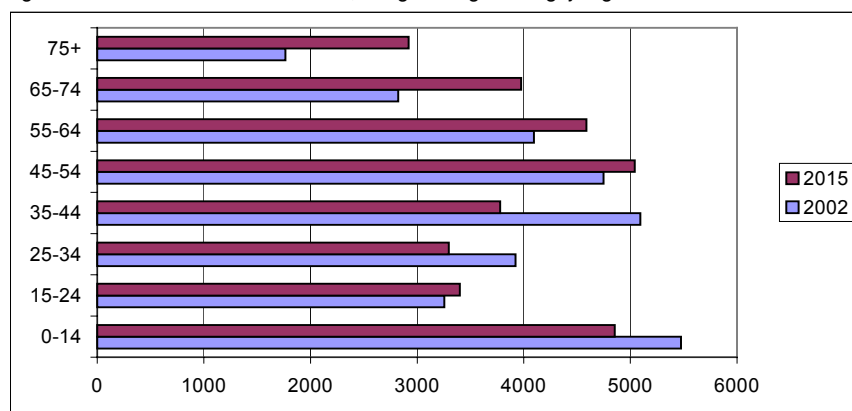
Tabel 3.1: Gemeente Valkenswaard, prognose ontwikkeling bevolking naar leeftijd

	2002		2010		2015		Groei 2002-2015	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
0-14	5.475	18	5.139	16	4.854	15	-621	-11
15-24	3.255	10	3.419	11	3.401	11	146	4
25-34	3.922	13	3.250	10	3.296	10	-626	-16
35-44	5.095	16	4.475	14	3.779	12	-1.316	-26
45-54	4.747	15	5.018	16	5.042	16	295	6
55-64	4.097	13	4.611	14	4.589	14	492	12
65-74	2.824	9	3.475	11	3.975	12	1.151	41
75+	1.764	6	2.447	8	2.921	9	1.157	66
Totaal	31.179	100	31.835	100	31.805	100	626	2

Bron: Actualisering bevolkings- en woningbehoefteprognoses, 2002, Provincie Noord-Brabant.

Vergrijzing zet rigoureus door, ook na 2015.

Figuur 3.1: Gemeente Valkenswaard, Ontgroening en vergrijzing 2002-2015



Bron: Actualisering bevolkings- en woningbehoefteprognoses, 2002, Provincie Noord-Brabant.

- Ontgroening en vergrijzing zetten gewoon door, maar de vergrijzing is rigoureus:

< 15 jaar	van 2002	→ 2015: 17,6% (5.496) → 15,3% (4.859) = -12%
< 25 jaar	van 2002	→ 2015: 27,9% (8.690) → 26,0% (8.260) = - 5%
65+	van 2002	→ 2015: 14,8% (4.604) → 21,7% (6.896) = +50%
75+	van 2002	→ 2015: 5,7% (1.775) → 9,2% (2.921) = +65%

- De ontwikkeling van de leeftijdsgroepen hiertussen toont het volgende beeld:

25-44 jaar	van 2002	→ 2015: 28,9% (9.017)	→ 22,2% (7.075) = - 22%
45-64 jaar	van 2002	→ 2015: 28,4% (8.844)	→ 30,3% (9.631) = + 9%

- In vergelijking met de Stadsregio heeft Valkenswaard nu al veel oudere huishoudens. Dat verschil zal in de toekomst toenemen. Volgens het SRE is in 2010 in Valkenswaard 27% van de huishoudens 65+ tegenover 23% in de Stadsregio.
- De provinciale bevolkingsprognose kijkt nog verder dan tot 2015, namelijk tot 2030. Ter illustratie: het aantal 75-plussers neemt daarin toe van ruim 2.900 in 2015, naar ruim 3.300 in 2020, 3.900 in 2025 en 4.213 in 2030.

Verdere toename aandeel éénpersoonshuishoudens

- Ook het aandeel éénpersoonshuishoudens zal in de komende jaren sterk stijgen. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen neemt af.

Tabel 3.2: Gemeente Valkenswaard, huishoudens naar samenstelling, 2001, 2005, 2010

	2001		2005		2010	
1-persoonshuishouden	3.560	(28%)	4.370	(32%)	4.810	(35%)
2-persoonshuishouden	4.400	(34%)	4.210	(31%)	4.070	(30%)
Gezin	4.980	(38%)	4.970	(37%)	4.870	(35%)
Totaal	12.940	(100%)	13.550	(100%)	13.750	(100%)

Bron: Woningmarktonderzoek SRE 2002.

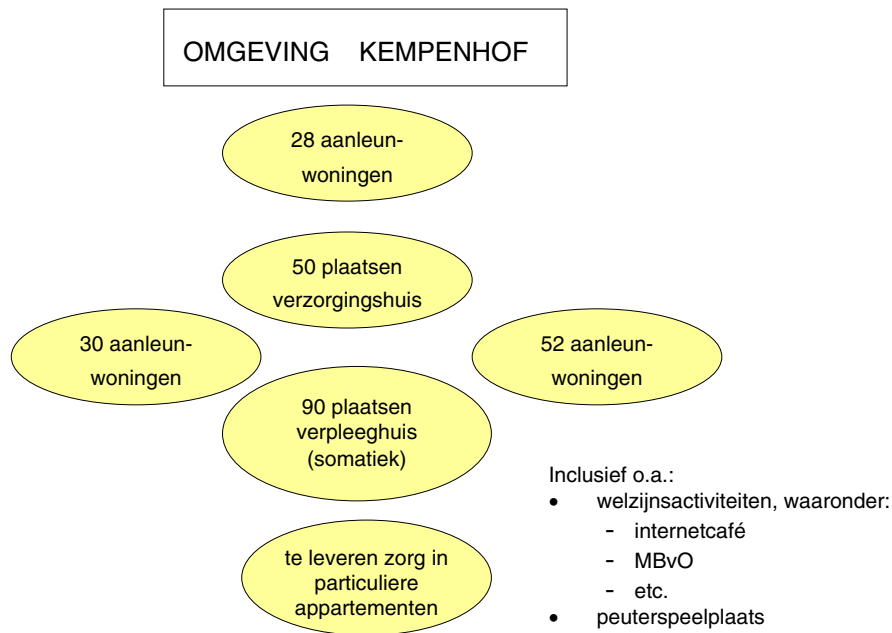
3.2. Ontwikkelingen wonen-welzijn-zorg

Nog enkele beelden die belangrijk zijn voordat we de visie uitwerken

Belangrijk in het kader van de modernisering van de AWBZ is dat de vraag van de cliënt centraal komt te staan en niet het aanbod van de zorgleverancier. De klant krijgt keuzemogelijkheden en beoogd wordt om daarmee ook de marktwerking tussen de diverse aanbieders te stimuleren.

We moeten bij de uitwerking van de gebiedsgerichte benadering van wonen-welzijn-zorg nog kiezen hoe we daarmee verder aan de slag willen: gaan we uit van 'zo lang mogelijk zelfstandig' en kleinschalig of gooien we het over de boeg van concentratie van voorzieningen? En hoe werken de organisaties hierin samen?

In § 4.3 wordt als leidraad voor de uitwerking van de integrale gebiedsgerichte benadering van wonen-welzijn-zorg gekozen voor de invulling van het concept 'woon-servicezone'; figuur 4.1 schetst achtergronden en randvoorwaarden daarvan. Rond een 'zorgkruispunt' bevinden zich aanpasbare en aangepaste woningen en een barrièrevrij, sociaal veilig en verkeersveilig woonmilieu.



In dat verband is het relevant de vraag te stellen of het complex van Kempenhof en omgeving is te beschouwen als invulling van of aanloop tot een woonservicezone. In wezen is het te zien als het zorgkruispunt van een mogelijke woonservicezone; een zorgkruispunt met interne functies en met haal- en brengfuncties voor de ruimere omgeving (zie genoemde figuur 4.1 en ook bijlage 1). Maar ten opzichte van de ontwikkeling van woonservicezones elders is hier wel sprake van een grote concentratie van voorzieningen. Rond intramurale verzorgings- en verpleeghuisplaatsen liggen diverse complexen 'geclusterd beschermd wonen' (zelfstandig wonen). Al met al een aanzienlijke concentratie van mensen die op een of andere wijze zorg vragen. In de hedendaagse opvatting van een woonservicezone is echter het uitgangspunt dat ook in een ruimere straal rond Kempenhof plaats moet zijn voor huisvesting van/woonvormen voor zorgvragers, al dan niet individueel wonend.



Kempenhof; verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen in aanbouw.

De voorkeur gaat er naar uit om op andere plaatsen een minder sterke concentratie te ontwikkelen en buiten het zorgkruispunt te opteren voor kleine clusters meer verspreid in de wijken naast het individueel zelfstandig wonen van zorgvragers. Dit uitgangspunt is bijvoorbeeld relevant in verband met ontwikkelingen bij Carolus. Daar wordt het aantal verzorgingshuisplaatsen teruggebracht van 80 naar 50, te compenseren met 30 nieuwe aanleunwoningen. In plaats van de thans nabijgelegen 80 aanleunwoningen kan men er bijvoorbeeld opteren voor een veel groter aantal van zeg 200. Een dergelijke ontwikkeling kent ook pluspunten: exploitatie, nabijheid voorzieningen, aanwezige zorginfrastructuur, betrekkelijk snel te realiseren ten opzichte van meer spreading. Maar een belangrijk minpunt is een grote concentratie van honderden mensen die vaak in meer of mindere mate op zorg zijn aangewezen.

De WOONvisie kiest niet voor deze ontwikkeling, maar voor een aanpak waarbij veel meer wordt ingespeeld op kleinschaligheid die meer recht doet aan het zelfstandig blijven wonen in de vertrouwde woonomgeving, alleen of in kleinschalige voorzieningen.

In § 4.3 geven wij verder richting aan deze opvattingen. Daarbij schenken we ook aandacht aan differentiatie-aspecten van woonvormen en prijzen.

Het wijkgericht werken dat met de totstandkoming van het leefbaarheidsplan voor 't Gegraaf begon, moet ook elders leidraad voor de aanpak worden. Dat leefbaarheidsproject heeft geleerd dat naast investering in steen ook investering nodig is in het gebruik van de wijk, het stimuleren van de sociale betrokkenheid en de sfeer van de wijk. De vier wijkcoördinatoren die er nu komen, elk met een eigen gebied (Dommelen, Valkenswaard-west, Valkenswaard-oost, Borkel en Schaft en buitengebied) moeten daarin een belangrijke rol vervullen. Zij coördineren alle werkzaamheden vanuit de gemeente.

De Stichting Maatschappelijk Werk Dommelregio (MWD) ziet zich geconfronteerd met een veranderende vraagontwikkeling en verwacht dat dit de komende jaren zal doorzetten. Zij investeert actief in de samenwerking met de lokale overheid en met andere organisaties ten behoeve van een op elkaar afgestemd hulpaanbod vanuit de invalshoek van vraaggerichte hulp. De MWD zoekt nadrukkelijk naar samenwerking met huisartsen, thuiszorg, GGD en andere 1^e lijnsorganisaties in het tot stand brengen van gezondheidscentra of HOED's (Huisartsen Onder Eén Dak).

De functie van de MWD kan in een woonservicezone beter tot zijn recht komen, uitgaande van integraal aanbod door de diverse instanties: men zit dan in de buurt.

Gewenste ontwikkeling intramurale capaciteit Verpleging en Verzorging

De 'Regiovisie Verzorging en Verpleging Zuidoost Brabant 2001' gaat voor Valkenswaard uit van de volgende ontwikkeling van de intramurale behoefte aan PG-plaatsen.

Tabel 3.4.: Ontwikkeling van het aantal dementerenden intramuraal en extramuraal Valkenswaard 2000-2030, minimumvariant

	2000	2010	2020	2030
Behoefte aan intramurale voorziening (20%)	65	89	117	143
Dementerend in een thuissituatie (80%)	262	357	468	572

Bron: Provincie Noord Brabant: Regiovisie Verzorging en Verpleging, bewerking Companen

Dit aantal ligt een stuk lager dan de behoefteontwikkeling uit gegevens van Valkenhof. Die komt voor 2015 namelijk uit op een behoefte aan 345 intramurale PG-plaatsen in plaats van een orde van grootte van 100 in de Regiovisie. Valkenhof geeft aan dat zij de intramurale capaciteit (PG en somatiek in verpleeghuis, plus verzorgingshuis) op korte termijn zal uitbreiden naar ca 320 plaatsen. Voor de lange termijn houdt zij rekening met een verdere uitbreiding (zie ook bijlage 2).

Het SeniorenBeraad Valkenswaard maakt zich zorgen over de ontwikkeling van de lokale verpleeghuiscapaciteit. Dit in verband met de beperkte mogelijkheden die Valkenhof ter beschikking zijn gesteld om te voorzien in de reële behoefte. Het SeniorenBeraad geeft aan dat het nog erg onzeker is of de met de extramuralisering samenhangende voorzieningen wel tijdig beschikbaar zijn. Dat ook tegen de achtergrond van de toenemende behoefte en de verzwaring van de zorg en de indruk dat het aanbod van vrijwilligerswerk in de zorgsector en van mantelzorg afneemt.

Extramuraal wonen voor zorgvragers in 2015 baseren op ca 1.200 zorgplaatsen.

Voor de behoefte aan het aantal woningen voor zorgvragers kunnen we goed terecht bij gegevens van het IWZ⁵. Voor de extramurale huisvesting zijn verschillende soorten woningen nodig. Daarbij hanteert menigeen een eigen naamgeving. In termen van IWZ duidt men de woningen - naar oplopende zorgbehoefte/-intensiteit - als: individueel zelfstandig wonen met thuiszorg, zelfstandig wonen in woonzorgcomplexen, beschutte woonvormen en clusterwonen.

We kunnen in relatie tot de leeftijdsopbouw van de bevolking in 2015 uitrekenen hoeveel woonruimte er voor de zorgdoelgroepen samen nodig is, normatief zelfs naar de hier genoemde typen. In Valkenswaard zijn in 2015 afgerond woningen nodig voor 1.200 zorgplaatsen. Daarbij moet u dan denken aan een op de hiervoor genoemde indeling aansluitend palet van woningen in vele mogelijke varianten.

Diverse plannen voor extramuraal wonen voor zorgvragers: ca 350 plaatsen

We kunnen rekening houden met plannen voor ca 350 plaatsen in woningen voor zorgvragers in Valkenswaard. Dat is inclusief de plannen voor semimurale plaatsen van De Plaatsse. Per saldo ligt er tot 2015 in elk geval nog een grote aanvullende opgave.

Seniorengeschikte woningen

Het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn van 1999 bevat een prognose van de behoefte aan geschikte woningen voor senioren.

Actualisering prognose: tekort blijft groot, ondanks gerealiseerde aanvullingen

De prognose uit 1999 is geactualiseerd op basis van zowel de huidige als de in 2010 verwachte inwonertallen. Voor 2010 leidt dit tot een iets hogere behoefte dan in 1999 werd berekend: ruim 2.500 seniorengeschikte woningen. Voor 2002 ligt die behoefte op ca 2.000 van deze woningen⁶. Zie desgewenst bijlage 4.

Net als in 1999 is de behoefte(-ontwikkeling) ook per wijk berekend en af te zetten tegen het beschikbare aanbod. Bij dit laatste hielden we rekening met de toename van het aanbod van deze woningen vanaf 1999, conform opgave gemeente.

In 2002 was er een tekort aan ca 770 seniorengeschikte woningen. Dit is minder dan in 1999: ruim 860 woningen. Die 770 zijn te verdelen in 710 huur- en 60 koopwoningen.

De oplevering van veel koopappartementen in 2001 droeg er in belangrijke mate toe bij dat het in 1999 aangegeven tekort van 130 seniorengeschikte koopwoningen meer dan halveerde.

Opgave tot 2010: ca 1.300 seniorgeschikte woningen erbij vanuit voorraad of nieuw

Afgaande op de voorraad seniorengeschikte woningen, moeten er nog ca 1.300 van die woningen bijkomen, ruim 1.100 in de huursector en 200 in de koopsector. Toevoeging kan zowel vanuit de bestaande woningvoorraad plaatsvinden (aanpassingen die in meer of mindere mate tegemoet komen aan de seniorenscore) als vanuit de nieuwbouw.

⁵ IWZ: Innovatieprogramma Wonen en Zorg; een samenwerkingverband van het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn (NIZW) en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

⁶ Idealiter gelden als woningeisen: in de huur woningen die voldoen aan de seniorenscore (voor een deel exclusief dagmaat) met liefst 2 slaapkamers en in de koop betreft het traploze woningen. Dat betekent dat "overige" traploze huurwoningen net als in 1999 niet als senior geschikt zijn aangemerkt.

Hier ligt een belangrijk aandachtspunt voor uitwerking in de visie: *hoe kunnen we de gewenste inhaalslag maken met zowel opplussen in de bestaande voorraad als met nieuwbouw?* Met name bij nieuwbouw zijn de financiële mogelijkheden cruciaal (doorgaans dure inbreidingslocaties maken de realisatie van betaalbare woningen niet eenvoudig). In de bestaande voorraad zijn de mogelijkheden beperkt tot meer of minder vergaande aanpassingen in de richting van de seniorenscore. Maar beperkte aanpassingen zijn vaak ook al erg welkom.

Meer zorgverlening thuis

Thuiszorg Kempenstreek ziet zich de komende jaren gesteld voor een verzwaring van de zorg. Zij heeft de volgende ontwikkeling tot 2010 berekend op basis van de veranderende leeftijdsopbouw en rekening houdend met de in 2001 aanwezige wachtlijst: verzorging +20%, gespecialiseerde verzorging +54%, verpleging +26%, huishoudelijke hulp -5%. Men voorziet een belangrijke kwalitatieve slag in de dienstverlening, die deels samen met andere partners wordt gemaakt: transmurale/ketenzorg, 24 uur professionele alarmopvolging dienstverlening bij ongeplande zorg, gespecialiseerde verpleegkundige zorg thuis, meer integreren van gezondheidsservice met AWBZ, ontwikkelingen binnen ICT.

3.3. Ontwikkelingen op de woningmarkt

Woningproductie

In de periode 2005 tot en met 2009 moeten in het kader van de verstedelijkingsafspraken ca 34.500 woningen in de SRE worden gebouwd. Maar er worden in de gehanteerde kwantitatieve uitgangspunten ook ongeveer 10.000 woningen gesloopt, met name in Eindhoven en Helmond. De Valkenswaardse opgave bedraagt een nettoproductie van 850 woningen. Daarvan worden er op basis van afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt 57 versneld gebouwd, nog in de VINEX-periode tot 2005. De netto productie in de VINAC-periode (2005-2009) bedraagt dus 793 woningen. De genoemde 850 woningen zijn overigens nauwelijks toereikend om - mede in verband met de verdere gezinsverdunding - de nu nog in de provinciale bevolkingsprognose aangehouden bevolkingstoename in de periode tot 2010 op te vangen.

Toekomstbeelden uit het SRE-woningmarktonderzoek actualiseren

Uitkomsten van een woningmarktonderzoek kunnen de basis vormen voor een vergelijking van de woonwensen met de feitelijke woningvoorraad. De fricties die hieruit naar voren komen zijn dan een belangrijk houvast voor de ontwikkeling een woningbouwprogramma. Maar dan moet eerst wel rekening worden gehouden met de (belangrijke) rol die de (mogelijk) vrijkomende woningen in de bestaande voorraad spelen om in de woningbehoefte te voorzien en met de komende veranderende bevolkingssamenstelling. In § 2.3 zagen we dat we in Valkenswaard te maken hebben met veranderde marktomstandigheden sinds de uitvoering van het woningmarktonderzoek.

Andere accenten

Totdat uitkomsten van volgend marktonderzoek beschikbaar zijn moeten we ons baseren op de diverse marktsignalen die op ons af komen. Daarbij moeten wij ook rekening houden met de effecten van de volgende marktbevingen:

- De komende jaren dienen zich jaarlijks 200-250 starters op de woningmarkt aan: huishoudens die voor het eerst woonruimte wensen. Zij willen vooral betaalbare huur- en koopwoningen, al dan niet in de bestaande woningvoorraad.
- Daarnaast zijn er bij een meer normaal functionerende woningmarktsituatie jaarlijks 300-400 doorstromers/'verbeteraars'. Bij hun woonwensen lag in het woningmarkt-onderzoek nog een accent op de middeldure koopsector (€175.000-300.000,=), gevolgd door de dure koopsector en de middeldure huursector. We kunnen aannemen dat de prijsindicaties voor de koopsector op dit moment in werkelijkheid lager liggen.

We voegen daar de volgende eerdergenoemde indicaties aan toe:

- Er staan veel woningen in Valkenswaard te koop: begin 2003 meer dan 300. Er is geen vraag naar die woningen, omdat ze (naar verhouding) te duur zijn.
- Er is zeker een tekort aan betaalbare koopwoningen. Voor mensen met één salaris moeten koopwoningen tot €160.000,= beschikbaar zijn. Het aanbod koopwoningen voor 2-verdieners in de klasse van €160.000-200.000,= is te klein.
- Omdat koopwoningen voor velen op dit moment niet (meer) bereikbaar zijn, richt men zich meer op de huursector.
- Vanwege beperkte doorstroming weinig aanbod van huurwoningen.
- Door de gedaalde mutatiegraad komen er in de huursector nauwelijks woningen vrij voor starters.
- Eén- en tweepersoonhuishoudens ervaren een duidelijk woningtekort, met name starters en senioren. Dit betreft zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort.
- Elders gaven we aan dat de samenleving ermee is gebaat dat starters die in Valkenswaard zouden willen blijven wonen, als het enigszins kan die kans ook moeten kunnen krijgen. Ook dat is een richtinggevende aanwijzing voor de ontwikkeling van het woningbouwprogramma in hoofdstuk 4.

Aan het voorgaande kunnen we overigens de les ontleen om binnen de gemeente aan de hand van een bescheiden aantal indicatoren ook zelf te monitoren hoe we op de zich voordoende ontwikkelingen op de woningmarkt moeten inspelen.

4. RICHTING GEVEN

4.1. Thema's voor de visie

Richtinggevendende signalen uit de Klankbordgroep

Aan het begin van het ontwikkelingsproces van de WOONvisie vroegen we de Klankbordgroep naar hun thema's voor de WOONvisie. Bijgaande punten scoorden het hoogst. Bij de hier niet genoemde punten zaten ook aspecten met betrekking tot leefomgeving en leefbaarheid, die elders nogal eens hoger op de lijst eindigen.

Thema's Klankbordgroep

1. Samenwerking tussen betrokken partijen, met name in het kader van wonen-welzijn-zorg (22x).
2. Gestegen huizenprijzen belemmeren gewenste verhuizing en daarmee een goed functioneren van de woningmarkt (21x).
3. Zorg voor de na-oorlogse babyboom: de komende vergrijzing en zijn consequenties (20x).
4. Goede onderzoeksgegevens als onderlegger (18x).
5. Aandacht voor zorgvragers: voorzieningen, dienstverlening, welzijn, betaalbaar wonen (17x).
6. Huisvesting van starters op de woningmarkt en van ouderen (16x).

Het valt op dat de traditionele volkshuisvestingsthema's het bij de Klankbordgroep eigenlijk wat afleggen tegen de thema's die meer verband houden met wonen-welzijn-zorg. Al met al sporen de accenten in de paragraaf hierboven ons inziens goed met dit lijstje.

Thema's voor de visie

De aanknopingspunten uit de inventarisatie en analyse brengen we bijeen in de volgende thema's:

1. De visie op de uitwerking van wonen-welzijn-zorg. Strategische keuzes en samenwerking.
2. De visie op de kwalitatieve behoefte-ontwikkeling van het wonen. Consequenties uit onderzoeksgegevens en huidige ervaringen op de woonmarkt in Valkenswaard. Strategische keuzes.
3. De visie op een samenhangende benadering van inbreiding en uitbreiding, in relatie met StructuurvisiePlus. Strategische keuzes.
4. Uitvoering, samenwerking, procesbenadering.

Binnen deze thema's komen ook onderwerpen aan bod over specifieke doelgroepen waaronder kwetsbare groepen, kwalitatieve aspecten van woningen en welzijn, de inzet van instrumenten om de doelen te bereiken, de plaats van Valkenswaard in de regio e.d. Het vierde thema heeft te maken met de operationalisering van de drie inhoudelijke thema's ervoor. We werken het uit in hoofdstuk 5.

4.2. De visie op de uitwerking van wonen-welzijn-zorg

De gemeente wil doelgericht aan het werk om vorm te geven aan de wensen van huidige en toekomstige zorgvragers (ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en GGZ) op het terrein van wonen, welzijn en zorg. De uitvoerende instellingen en organi

saties zijn daarbij nodig en de gemeente spreekt hen zo nodig aan op hun verantwoordelijkheid om een gezamenlijke en op elkaar afgestemde bijdrage te leveren aan volwaardig burgerschap van zorgvragers.

- *Ieder mens heeft recht op volwaardig burgerschap, heeft zeggenschap over zijn of haar leven en draagt hiervoor verantwoordelijkheid. Mensen hebben recht op privacy en mogen hun eigen leefstijl realiseren.*

Wanneer mensen, om wat voor reden dan ook, (tijdelijk) de regie over hun leven kwijt zijn of ondersteuning nodig hebben, dienen anderen dit op hun verzoek (tijdelijk) over te nemen en de persoon te stimuleren in het zo zelfstandig mogelijk leven. Alleen daar waar nodig, wordt ondersteuning geboden.

Om dit te bereiken is nodig: aandacht voor preventie en maatschappelijke participatie en het borgen van een volwaardige positie van (potentiële) zorgvragers.

- *De behoefte van de burger staat centraal. De burger heeft keuzevrijheid.*

De organisatie van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg stemmen wij hierop af door:

- Gebruik te maken van onderzoeksgegevens naar de toekomstige behoeften van zorgvragers.
- Keuzemogelijkheden te bieden in woonvormen, dienst- en zorgverlening. Wij zorgen voor voldoende aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin waarvan men al naar gelang de behoefte gebruik van kan maken.
- Inzicht te geven in wat de keuzemogelijkheden zijn: transparantie, ondersteuning en het advies bij het verkrijgen van informatie en het maken van een keuze.
- Het aanbod goed met elkaar af te stemmen door een integrale benadering van de cliënt.
- Uit te gaan van het functionele model.

Om dit te bereiken is het volgende nodig:

Wonen:

Wij mogen ervan uitgaan dat de meeste zorgvragers aangeven dat zij zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen. Dit betekent dat dit dan ook mogelijk moet worden gemaakt, zelfs bij een intensieve zorgbehoefte. Echter, thuis blijven wonen is niet voor iedereen de beste oplossing. Sommige mensen prefereren een beschermende of intramurale woonvorm. Daarom streven we naar diversiteit in woonvormen: reguliere en aanpasbare koop- en huurwoningen, woonservicezones, beschut wonen, beschermd wonen en intramuraal wonen. Zo behouden we voor iedereen de keuzevrijheid voor een woning en houden we gemengde wijken.

Welzijn:

Welzijn is meer dan alleen het aanbod van welzijnsorganisaties. Welzijn is ook veiligheid op straat en een winkel in de buurt. Maar eveneens de dienstverlening die noodzakelijk is om thuis te kunnen blijven wonen. Daarom horen sociale veiligheid, mobiliteit en een breed pakket aan dienstverlening hier op de agenda.

Integrale benadering van de cliënt:

Het passend antwoord hierop is vraaggestuurd aanbod en zorg op maat. Met behulp van een systeem van functionele indicatiestelling en een daaraan gekoppeld persoonsgebonden of cliëntvolgend budget kan de cliënt zelf hulp inkopen op het gebied van welzijn, zorg, vervoer, hulpmiddelen en woonvoorzieningen.

Dit heeft consequenties: de uitvoerende partijen moeten met hun aanbod gezamenlijk inspelen op/afstemmen met betrekking tot de keuzemogelijkheden van de cliënten.

Uitwerking

1. Eerste aandachtspunt is de zorg voor een samenhangende uitwerking van de begrippen: *visie – samenwerking – regie*. Wij geven dat verderop in dit hoofdstuk inhoud en ook in hoofdstuk 5 (Uitvoering). Daarbij is ook begrepen het vaststellen van een *convenant* als leidraad om woorden in daden om te zetten.
2. Tweede aandachtspunt is dat van *preventie en maatschappelijke participatie*.

- *Preventie*

Preventie speelt op alle drie de velden wonen-welzijn-zorg. Maar het meest bij wonen en welzijn. Want we willen immers door geëigende preventieve maatregelen een potentiële zorgvraag voorkomen, indammen of uitstellen of op een door de cliënt gewenste wijze kanaliseren (bijvoorbeeld door opplussen hoeft men niet te verhuizen).

Met name vanuit *welzijn/maatschappelijk werk* moet voldoende op preventie kunnen worden ingezet. Hierin moeten SWV, MWD en gemeente initiatiefnemer zijn, uiteraard in samenspraak met de overige partners. In het kader van het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn zijn hierover ook afspraken gemaakt, die nog moeten worden uitgevoerd.

Daarnaast spelen in beginsel door SWV en gemeente op te pakken reguliere preventieve activiteiten onder het motto 'een dubbeltje welzijn scheelt een euro zorg'. Dit kunnen activiteiten zijn in de sfeer van 'schoon-heel-veilig' en activiteiten met betrekking tot mobiliteit. Hierover moeten partijen nadere afspraken maken.

In het kader van de vernieuwing van de AWBZ is ook de continuering aan de orde van het intramuraal welzijnswerk in de zorgcentra van Valkenhof.

De gemeente is eerstverantwoordelijk voor het scheppen van de goede kaders om de factor welzijn temidden van wonen en zorg de positie te geven die het nodig heeft.

- *Maatschappelijke participatie en het borgen van een volwaardige positie van (potentiële) zorgvragers*

In een integrale benadering van wonen-welzijn-zorg moeten deze aspecten steviger worden verankerd dan nu in het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn naar voren komt. Bij het borgen van de positie van de (potentiële) zorgvragers is ook aan de orde welke rol zij bij de uitvoering van het voor hen relevante deel van de WOONvisie kunnen spelen. Ook hierover zijn nadere afspraken nodig.

3. Derde aandachtspunt is dat van de *functionele samenwerking*

Wanneer cliënten geconfronteerd worden met niet efficiënte concurrentie tussen organisaties is dat niet gewenst. Men moet win-winsituaties beogen, bijvoorbeeld 'afspraken maken over wie wat doet en waar'. Samenwerking op het niveau van verticalisering draagt verder bij aan de ketenzorg. Maar dat laatste zou erop neerkomen dat Thuiszorg, huisartsen, SWV, MWD, en Valkenhof vanuit één organisatie opereren. Thuiszorg Kempenstreek wenst minimaal dat er een betere afstemming is dan thans op zowel inhoud (bijvoorbeeld uitwisselen producten en specialisten), organisatie (bijvoorbeeld 24-uurs bereikbaarheid) als personeel (uitwisseling, gezamenlijk investeren in opleiding, training, secundaire arbeidsvoorwaarden, etc.). Valkenhof huldigt daarentegen het principe om in een zone rond de

centra te willen leveren wat de klant vraagt en voelt zich daarin door de marktwerking uitgedaagd.

- **Gebiedsgerichte uitwerking**

Hoe organiseer je wonen-welzijn-zorg in ruimtelijke zin als we als uitgangspunt hanteren dat ook de mensen met een zorgbehoefte doorgaans graag in de vertrouwde omgeving willen blijven wonen en zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven willen behouden? En als we ons realiseren dat het aantal mensen met een zorgbehoefte aanzienlijk toe zal nemen? De al eerder in deze paragraaf gemaakte keuze werken we hierna verder uit.

Gebiedsgerichte aanpak en pilots woonservicezones

Partijen in Valkenswaard moeten op korte termijn meer investeren in een samenwerking die gericht is op een eenduidiger beantwoording van de vraagontwikkeling van zorg en dienstverlening. De uitwerking ervan vraagt om nadere afspraken.

De hoofdrichting daarvoor is aansluiten bij het desgewenst zo lang mogelijk zelfstandig in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, alleen of in kleinschalige woonvoorzieningen. Wij gaan dus niet uit van verdere grootschalige concentraties van voorzieningen voor zorgbehoevenden.

Een bruikbare leidraad daarbij is - zoals inmiddels op veel plaatsen in het land - de ontwikkeling van woonservicezones. Daarbij richten we ons op een kleinschalige integrale wonen-welzijn-zorg benadering in aansluiting op bruikbare aanknopingspunten in de wijken van Valkenswaard. Maar wel zo dat er sprake blijft van gewone woonwijken.



Van zorg naar service voor iedereen

Een opvallende ontwikkeling is de verschuiving van zorgarrangementen voor kwetsbare groepen naar dienstverlening voor iedereen. Men wil af van het zorgelijke beeld van een groep zwakkeren in de samenleving. Als je voor gehandicapten een maaltijdvoorziening creëert, dan kunnen de andere wijkbewoners er net zo goed gebruik van maken. Zo maak je betaalbare voorzieningen voor iedereen.

De eerste plannen rond woonservicezones met een zorgkruispunt in het midden waren vooral gericht op ouderen. inmiddels is er al een zone met een winkelcentrum als centraal oriëntatiepunt en wordt daarnaast ook vaak gekeken naar de wensen van mensen met een handicap (lichamelijk, verstandelijk of psychisch) en als derde stap worden er dus nu servicediensten voor iedereen in de wijk opgezet.

Bron: IdLO+, februari 2003.

Wij wensen dat de verdere ontwikkeling van de zorg- en dienstverlening in Valkenswaard vorm krijgt vanuit een *integrale gebiedsgerichte aanpak*. Daarbij kan worden aangesloten bij de gebiedsindeling die eind 2002 in de gemeente is vastgelegd in het kader van het wijkgericht werken. De nieuwe ambtelijke organisatiestructuur van de gemeente speelt daar ook op in. Deze gebiedsindeling is voor de inwoners van Valkenswaard herkenbaar en ook de politie maakt er gebruik van:

- Dommelen
- Valkenswaard West

- Valkenswaard Oost
- Borkel en Schaft, inclusief buitengebied.

Voordeel van deze wijze van benaderen is dat we het betreffende gebied in zijn totaliteit als uitgangspunt nemen en vervolgens nagaan hoe we er op de meest geëigende manier als gezamenlijke partijen het best op de vraagontwikkeling kunnen inspelen met een gedifferentieerd en integraal aanbod aan voorzieningen op het vlak van wonen-welzijn-zorg. Doelstelling is dat we binnen het gebied toewerken naar een woonservicezone.

Woonservicezones krijgen in de eerste drie gebieden een geheel ander, overigens onderling verschillend, karakter dan in Borkel en Schaft met zijn beperkte inwonertal en beperkte voorzieningen. Maar juist dat al is een reden om na te gaan hoe we ook in Borkel en Schaft een passend wonen-welzijn-zorg antwoord hebben op de zich daar voordoende vraagontwikkeling. Het dorps huis kan daarbij een centrale plaats innemen.

Twee pilots

Vanuit deze visie willen wij twee pilots voor een wijk servicezone ontwikkelen: een voor Dommelen of Valkenswaard West of Oost, de ander voor Borkel en Schaft. Per pilot worden de relevante partijen bijeen geroepen om dit te realiseren. In elk geval horen daar (vertegenwoordigers) van burgers (zorgvragers) bij.

Ondersteuning Combifonds/Vitaliteitsfonds of ISV

In het kader van de bovengeschetste ontwikkeling gaat de gemeente na hoe dit ondersteund kan worden vanuit het Combifonds/Vitaliteitsfonds⁷ van de provincie Noord-Brabant of in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Ontwikkeling Lokaal Loket speelt ook in op gebiedsgerichte uitwerking

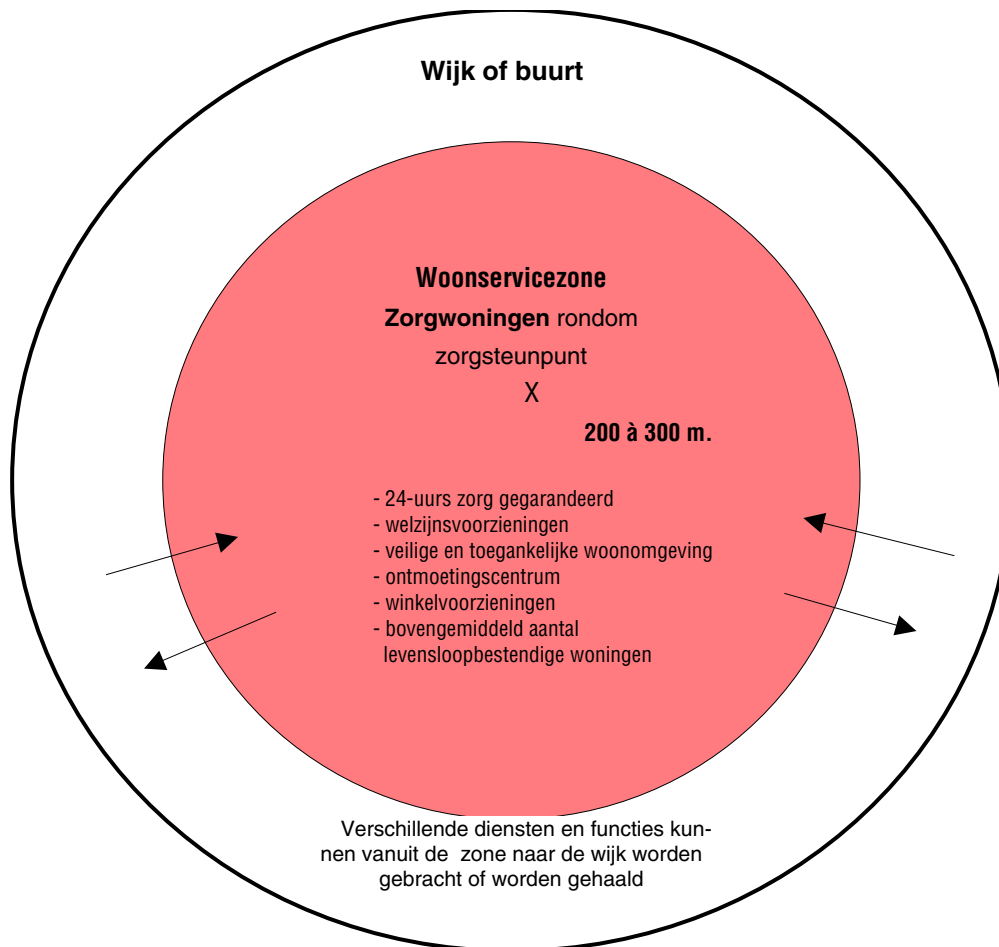
Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een volwaardig Lokaal Loket Valkenswaard, waarin het LIAC wordt opgenomen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de uitwerking van woonservicezones. Bij een goed geoutilleerde woonservicezone is immers een informatie- en adviespunt aanwezig (frontoffice voor zorg- en welzijnsdiensten). Daarmee spelen we in op wat in het voorstel tot concretisering van het Lokaal Loket als eerste wordt genoemd: een loket dicht bij de klant.

⁷ Dit fonds heeft tot doel de leefbaarheid te verbeteren, de vermaatschappelijking van de zorg te stimuleren en de bewustwording en participatie op deze beleidsterreinen te vergroten.

De woonservicezone wordt gekenmerkt door een zodanige combinatie van voorzieningen en woonmilieu, dat er een gelijkwaardig alternatief ontstaat voor groepen die nu nog merendeels intramuraal zijn gehuisvest: verzorgings- en verpleeghuisgeïndiceerde ouderen, verstandelijk en ernstig lichamelijk gehandicapten en kwetsbare chronische psychiatrische cliënten. De combinatie omvat een 'zorgkruispunt' (zie desgewenst bijlage 1 verdere toelichting) met enkele kleinere zorgsteunpunten, aanpasbare en aangepaste woningen en een barrièrevrij, sociaal veilig en verkeersveilig woonmilieu.

Binnen de woonservicezone vormen genoemde doelgroepen niet de exclusieve populatie, maar een minderheid. De woonservicezone moet ook aantrekkelijk zijn en blijven voor de overige bevolking, in het bijzonder voor doelgroepen die baat hebben bij een verhoogd niveau van dienstverlening in combinatie met een wat beschutte woonomgeving, bijvoorbeeld gezinnen met kinderen en nog vitale ouderen. Om die reden spreken we van woonservicezone en niet van woonzorgzone.

Figuur 4.1: Schematische beschrijving van de woonservicezone in een wijk/buurt van 5.000 tot 10.000 inwoners



Het samenstel van voorzieningen in de woonservicezone varieert. In overleg tussen alle betrokkenen kunnen minimeisen worden geformuleerd wil er sprake zijn van een woonservicezone. Een voorstel voor minimeisen zou voor Dommelen en Valkenswaard West en Oost als volgt kunnen luiden:

- een bovengemiddeld percentage levensloopbestendige woningen;
- een 'zorgkruispunt' (buurtservicecentrum) van waaruit 24-uurs zorg gegarandeerd kan worden;
- de zone strekt zich uit rondom het zorgkruispunt en activiteitencentrum met een straal van ongeveer 200 (tot 300) meter; hierbinnen garantie op intensieve zorg; daarbuiten regulier zorgaanbod;
- aantrekkelijk woonmilieu voor de hele bevolking: veilig, toegankelijk, intensief beheerd;
- goed openbaar vervoer;
- één of meerdere gemeenschappelijke multifunctionele ruimtes (én/of gecombineerd met ontmoetingsfunctie en recreatieve activiteiten);
- (geavanceerde dienstverlening + infrastructuur (medisch-sociale alarmering));
- informatie en adviespunt (front office voor zorg en dienstverlening);
- primaire winkelvoorzieningen (minimaal winkel voor dagelijkse levensbehoeften);
-

Wonen in relatie tot senioren en zorg

Tot 2010 1.300 senioren geschikte woningen erbij, waar mogelijk door opplussen

Ondanks de gerealiseerde aanvullingen blijft het tekort aan geschikte woningen voor ouderen groot. De opgave is om er tot 2010 ca 1.300 toe te voegen, waarvan 1.100 in de huursector en 200 in de koopsector. In beginsel is Woningbelang de belangrijkste partij bij de uitvoering van deze opgave en daarnaast Hertog Hendrik van Lotharingen. Afspraken hierover kunnen in de lijn met de werkwijze volgens het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn worden geactualiseerd.

Afspraken nodig over invulling extramuralisering en aantallen zorgwoningen

De analyse wijst uit dat de behoefte aan zogenaamde zorgwoningen oploopt van 270 nu, via 470 in 2010 tot bijna 650 in 2015⁸. Het betreft hier het totaal aan woningen voor alle categorieën zorgvragers samen. Uitgangspunt is dat in samenhang daarmee wel een forse extramuralisering plaatsvindt. Bezien vanuit de normatieve behoefte aan 380 intramurale plaatsen nu (care) zijn er in 2015 met de bevolkingssamenstelling in Valkenswaard van dat moment nog maar 215 intramurale plaatsen nodig. Maar in werkelijkheid wordt de capaciteit op korte termijn juist uitgebouwd naar 320 plaatsen en mogelijk op langere termijn naar een hoger aantal. Dat sluit dus niet aan bij de hier gehanteerde gangbare IWZ-normen en bij de lijn in de Regiovisie Verzorging en Verpleging 2001. Partijen moeten afspraken maken hoe dit verder in te richten.

De gangbare normen van het IWZ kunnen wij ook toepassen op de diverse categorieën zorgwoningen:

Aantal zorgwoningen:	2003	2010	2015
• Zelfstandig in woonzorgcomplexen	228	358	473
• Beschutte woonvormen	22	59	92
• Clusterwoningen (kleine clusters)	19	52	80
Totaal	269	469	645

Aan deze kwantitatieve opgave wordt gewerkt. Als gevolg van nieuwbouw en modernisering komen er over enige tijd mogelijk al een 350-tal van die woningen beschikbaar (zie analyse). Bij de zojuist genoemde afspraken moet ook de feitelijke ontwikkeling van de aantallen en soorten zorgwoningen worden betrokken in relatie tot de behoeftebepaling.

Zorgwoningen zijn woningen die worden gerealiseerd in het kader van de extramuralisering en de huisvesting van de autonome groei van zorgbehoevenden. Het begrip 'zorgwoningen' duidt ook op woningen voor AWBZ-geïndiceerden. Woningen die hieraan voldoen vallen buiten de reguliere woningcontingenten aan gemeenten.

Naast de geschetste behoefte-ontwikkeling van 'echte' zorgwoningen neemt daarnaast ook de behoefte toe aan '*individueel zelfstandig wonen met thuiszorg*' (het betreft chronische, intensieve thuiszorg). Weer volgens de normen: van een kleine 300 nu, via ruim 400 in 2010 naar ruim 500 in 2015. Het gaat hier vooral om woningen die bij

⁸ Wij volgen de IWZ-normen, maar plaatsen een kanttekening bij de daar gevolgde omrekening van zorgbehoevenden naar aantallen beschutte woonvormen en clusterwoningen. IWZ rekent namelijk met een gemiddelde woningbezetting van 2,0 bij deze woonvormen. Dat betekent dat per twee zorgbehoevenden maar één woning nodig is. Ons inziens ligt een verhouding in de orde van 1 op 1 hier meer voor de hand (zoals bij woonzorgcomplexen een ons inziens plausibele factor van 1,2 wordt gebruikt). Dat zou echter kunnen betekenen dat er van deze twee woonvormen dus twee keer zoveel nodig zijn.

voorkeur bouwtechnisch geschikt zijn voor ouderen (seniorenlabel of –score, Woonkeur). De woningen maken in principe deel uit van de ‘gewone’ contingenten. Het gaat hierbij dus om een overlap met de eerder aangegeven senioren geschikte woningen, waaraan ze geheel zijn toe te rekenen.

Vooraf huurwoningen, gedifferentieerd naar prijs, maar bovenal betaalbaar

We gaven aan dat we ons in verband met de toepasbaarheid van het SRE-woning-marktonderzoek op dit moment met name moeten richten op actuele marktsignalen als we voorstellen voor woningdifferentiatie doen. Tegen die achtergrond geldt het volgende:

- De echte *zorgwoningen* - de drie categorieën in het overzicht hiervoor - moeten *in beginsel in de huursector* worden gebouwd.
- Voor *individueel zelfstandig wonen met thuiszorg* kan het uitgangspunt voor senioren geschikte woningen worden aangehouden: *overwegend in de huursector* (orde van grootte 85%).

Als richtinggevend voor de huurprijzen kunnen we op dit moment aanhouden: zeer overwegend betaalbaar binnen de eerder genoemde grenzen €363-458,=, stel 90%. Het streven moet erop zijn gericht om zo mogelijk spreiding binnen de categorie betaalbaar te bewerkstelligen. De overige woningen kunnen een hogere huur hebben.

Van de huidige seniorenwoningen in Valkenswaard heeft 25% een huur tot €307,=, 65% een huur in de klasse €307-440,= en 10% een huur daarboven. Nieuwe seniorenwoningen zullen dan ook niet meer in de prijsklassen terecht kunnen komen waar nu nog 1/3 à 1/2 van de seniorenwoningen zich bevindt.

Overig

Lokaal gezondheidsbeleid

De gemeente moet per 1 juli 2003 lokaal gezondheidsbeleid hebben. Afstemming met de WOONvisie is nodig.

Uitwerking overige openstaande maatregelen Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn

De visie op de integrale aanpak van wonen-welzijn-zorg is in feite een geactualiseerde insteek op het Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn. Daarbij houden wij rekening met nieuwe ontwikkelingen en met de noodzaak om de visie in samenwerking tussen de partijen uit te werken en uit te voeren. In dat licht moeten uiteraard ook de overige onderdelen uit het Activiteitenplan hun plek krijgen.

De rol van de partijen bij de uitvoering, waaronder die van het OCO, de uitvoering zelf en de wijze waarop dat wordt vastgelegd en gevolgd, komen in hoofdstuk 5 aan bod.

4.3. De visie op de kwalitatieve behoefte-ontwikkeling van het wonen

Deze WOONvisie stuurt erop aan dat de komende tijd zo goed mogelijk op de vraag(-ontwikkeling) van de diverse doelgroepen op de woonmarkt wordt ingespeeld. Er moet een verdere kwalitatieve slag worden gemaakt in verband met de voortgaande ontgroening en de verdere nog rigoureuze vergrijzing.

- Doel is het bieden van perspectief gericht op de (veranderende) woonwensen van de inwoners van Valkenswaard.

Dat perspectief heeft zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve component. In deze paragraaf staat het kwalitatieve aspect centraal.

Wij streven in beginsel naar gelijke kansen voor verschillende groepen. Maar we weten ook dat voor bepaalde groepen de keuzemogelijkheden beperkt zijn. Op deze groepen moet de inspanning zich dan ook in eerste instantie richten.

Starters onder dak: behulpzaam tegen ontgroening, ondersteuning van samenlevingsopbouw

Voor startende huishoudens (meerpersoons en alleenstaand) die zelfstandig willen gaan wonen, zijn de mogelijkheden om in Valkenswaard onder dak te komen op 't ogenblik beperkt. In de huursector komen de laatste tijd weinig woningen vrij en men heeft dan ook nauwelijks woningen aan starters kunnen toewijzen. In de koopsector zijn de prijzen zo hoog geworden, dat veel van deze woningen niet meer bereikbaar zijn voor starters (het aanbod moet dan vooral in verschillende prijsklassen tot €200.000,= liggen).

De komende jaren zet de ontgroening van Valkenswaard door. De gemeente wil echter zo veel mogelijk voorkomen dat starters om andere redenen dan studie of werk de wijk moeten nemen bij gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden. Jonge mensen zijn voor de Valkenswaardse samenleving van belang; zij dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en aan de levensvatbaarheid van voorzieningen en verenigingen.



- Een belangrijk aanknopingspunt om starters beter te kunnen huisvesten is *doorstroming*, gericht op het vrijmaken van goedkope en betaalbare woningen. De doorstroming moet in de koopsector vooral worden gericht op een naar prijs gedifferentieerd aanbod van woningen in de range €175.000-300.000,=; in de huursector met name op woningen voor senioren in de categorie tot €458,=.
- Een ander aanknopingspunt is het *rechtstreeks aanbieden* van woningen die voor starters betaalbaar zijn, zowel in de huur- als in de koopsector. We realiseren ons dat bij doorstroming, met name in de koopsector, de vrijkomende woning vaak niet vanzelfsprekend bij een starter terecht komt, ook al is het een op zichzelf passende woning wat betreft type en prijs. Rechtstreeks aanbod komt de starter wel ten goede.
- Daarnaast moeten we aanvullende mogelijkheden benutten om starters die dat wensen te binden aan Valkenswaard. Er zijn meerdere door betrokkenen nader uit te werken mogelijkheden, zoals:
 - Het zodanig toepassen van het woningtoewijzingsbeleid dat de kansen van starters op het gewenste niveau komen.
 - Maatschappelijk gebonden eigendom. Hiermee kan het eigen woningbezit van lagere inkomens gestimuleerd worden. Opzet van deze regeling is dat een corporatie (of andere stichting) een woning tegen een relatief lage prijs verkoopt,

waardoor de woning bereikbaar blijft voor een brede doelgroep. De woning komt bij doorverkoop niet op de vrije markt, maar wordt tegen een geïndexeerde prijs terugverkocht aan de oorspronkelijk eigenaar (corporatie). Op deze manier kunnen meerdere personen/starters van goedkope woningen profiteren. Bovendien verdwijnt de eventuele winst niet in de zakken van één toevallige koper. Er zijn ook andere 'mengvormen' tussen huren en kopen denkbaar.

- Nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, die in eerste instantie aan starters worden toegewezen. Of de nieuwbouw van groeiwoningen (uit te bouwen woningen) voor starters. Daaraan kunnen innovatieve bouwconcepten bijdragen.
- Ook verkoop van huurwoningen kan de keuzemogelijkheid van bepaalde doelgroepen als starters vergroten.
- Aanbieden van een startershypotheek bij woningen tot €160.000,= via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Een deel van de hypotheek (maximaal €45.387,=) wordt door het SVN rentevrij verstrekt.

Werken aan meer geschikte woonruimte voor ouderen

De vergrijzing zet rigoureus door, ook na 2015. Er zijn veel ouderen die er niet over piekeren hun woonsituatie te veranderen. Uit het SRE-woningmarktonderzoek blijkt dat 65-plussers een lagere verhuiscapaciteit hebben dan mensen die jonger zijn (86% heeft geen verhuissplannen). En de mensen die wel zeggen te willen verhuizen zijn, begrijpelijk, vaak kritische consumenten. Wij willen zo goed mogelijk inspelen op hun woonwensen en hanteren daarbij in elk geval de volgende aanknopingspunten:

- Doorgaan met het vergroten van het aanbod van senioren geschikte woningen. Tot 2010 moeten er volgens de huidige inzichten nog 1.300 van die woningen bijkomen.
 - Dat kan deels door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad (opplussen). Overigens vaak niet tot op het kwaliteitsniveau van de senioren score, maar dat is ook heus niet steeds nodig. Naast opplussen in de huursector is dat ook mogelijk in eigen woningen. In de praktijk verloopt dat betrekkelijk moeizaam. Het project 'Blijvend Thuis in Eigen Huis' stimuleert deze ontwikkeling door het geven van voorlichting aan oudere eigenaar-bewoners over het opplussen van de eigen woning. In Valkenswaard wordt dit project uitgevoerd door de SWV.
 - In aanvulling op het opplussen moeten er nieuwe senioren geschikte woningen worden gebouwd. In beginsel zijn dat levensloopbestendige woningen. En het zijn woningen die bij voorkeur niet in te grote clusters worden gebouwd, maar liever wat kleinschaliger en meer gespreid over de wijken. Nabijheid van voorzieningen is hierbij een belangrijk locatie-aspect. Meerdere inbreidingslocaties vormen in beginsel goede opties voor de realisering van senioren geschikte woningen, maar dan zullen regelmatig ook compensatieprojecten nodig zijn. Want er is een spanningsveld tussen het realiseren van vooral gewenste betaalbare senioren geschikte woningen en doorgaans dure inbreidingslocaties.
 - Wij gaan er op dit moment van uit dat van de 1.300 extra (opplussen en nieuwbouw samen) senioren geschikte woningen 1.100 in de huursector en 200 in de koopsector worden gerealiseerd.
- Nieuw aanbod moet met name uit appartementen (uiteraard met lift) bestaan. Op dit moment is richtinggevend voor de huurprijzen: zeer overwegend (stel 90%) betaalbaar binnen de eerder genoemde grenzen €363-458,=; zo mogelijk spreiding binnen die range nastreven. De overige woningen kunnen in een duurder segment komen.

Voor wat betreft de koopsector kunnen we slechts indicatief aangeven dat de behoefte merendeels in de brede prijsklasse €175.000-300.000,= ligt.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid voor huisvesting van mensen met lage inkomens

De gemeente ziet het als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om samen met de woningcorporaties te zorgen voor een voldoende en kwalitatief goed aanbod betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een beperkt inkomen: de primaire doelgroep. In Valkenswaard behoorde in 2002 31%⁹ van de huishoudens tot die doelgroep (4.000 à 4.100 huishoudens), landelijk is dat 36%. In de komende jaren (tot 2010) zal de primaire doelgroep in Valkenswaard naar verwachting afnemen tot 27% van de huishoudens in de gemeente, uitgaande van jaarlijks gemiddeld 1,5% economische groei.

Huishoudens met een laag inkomen zijn vooral aangewezen op met huursubsidie betaalbare huurwoningen; de kernvoorraad¹⁰. Op dit moment is die kernvoorraad ongeveer 3.670 woningen groot. Dat lijkt op het eerste gezicht niet toereikend voor de primaire doelgroep, maar van die doelgroep woont ook een aanzienlijk deel in een koopwoning. Anderzijds is er sprake van zogenaamde goedkope scheefheid: mensen met hogere inkomens die in de kernvoorraad wonen. Niet alleen om die reden zal de kernvoorraad omvangrijker moeten zijn dan de primaire doelgroep die erop is aangewezen. Er moet ook een bepaalde ruimte zijn om eventuele onttrekkingen aan die voorraad mogelijk te maken, met name door sloop en verkoop. En er kunnen ook perioden zijn, zoals op dit moment, dat er extra druk op de kernvoorraad ligt, omdat primair gewenste woning-categorieën voor velen niet bereikbaar zijn, zoals op 't ogenblik grote delen van de koopsector en de doorstroming stagneert.

Niet alleen de omvang van de kernvoorraad is een aandachtspunt, maar in samenhang daarmee ook de beschikbaarheid (mutatiegraad). En daarnaast is belangrijk of de kwalitatieve samenstelling van de kernvoorraad wel voldoende is afgestemd op de samenstelling van de aandachtsgroep en de toekomstige ontwikkeling daarvan.

Op grond van het voorgaande is er op dit moment geen aanleiding om de kernvoorraad te verkleinen. Omdat omstandigheden veranderen moeten gemeente en corporaties in het kader van hun prestatieafspraken de minimale omvang van de kernvoorraad en de beschikbaarheid ervan periodiek onder de loep nemen en vastleggen, alsmede de gewenste kwalitatieve samenstelling.



⁹ Vergeleken met de overige Stadsregiogemeenten exclusief Eindhoven en Helmond lag Valkenswaard in 1998 met 34% op kop: Geldrop 32%, Best en Veldhoven 28%, Son c.a. en Waalre 26%, Nuenen c.a. 24%.

¹⁰ Maximaal €440,= voor één- en tweepersoonshuishoudens en €471,= voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil juli 2002.

Specifieke doelgroepen

Statushouders

De gemeente heeft tot taak om in Nederland toegelaten vluchtelingen met een verblijfs-status - statushouders - te huisvesten volgens een opgelegde taakstelling. Periodiek worden aanvullende taakstellingen opgelegd. De invulling van de taakstelling is lastig, maar voorlopig is deze nog op peil. Begin 2003 had Valkenswaard een beduidend hogere taakstelling gerealiseerd dan het regionale gemiddelde.

De gemeente wil over het huisvesten van statushouders structurele (prestatie)afspraken maken met de corporaties.

Woonwagenbewoners

Als gevolg van een aantal ontwikkelingen, waaronder de intrekking van de Woonwagenwet per 1 maart 1999, is de aandacht voor deze bevolkingsgroep in een proces van normalisatie gebracht. De 'normalisatiegedachte' die ten grondslag ligt aan de intrekking valt als volgt uit te leggen:

In de optiek van de Rijksoverheid moeten woonwagenbewoners op alle beleidsterreinen steeds meer worden meegenomen in de uitvoering van het reguliere beleid. De gemeente moet daarom steeds minder specifiek op woonwagenbewoners gericht beleid formuleren. Immers, wonen in een woonwagen wordt nu gezien als een normale woonvorm, waarvoor dezelfde regels gelden als voor het wonen in een huis.

De gemeente volgt graag het gedachtegoed van de Rijksoverheid, maar omdat de beleidsmatige aandacht voor deze bevolkingsgroep in ieder geval sinds 1999 onder de maat is geweest, ligt deze ideale situatie in Valkenswaard (nog) niet binnen handbereik. Overigens ook niet op veel andere plaatsen in Nederland. De intrekking van de Woonwagenwet heeft namelijk eerder geleid tot een afname van beleidsmatige aandacht voor deze bevolkingsgroep: de maatschappelijke achterstand tot de samenleving is niet of nauwelijks verkleind.

De opdracht die de gemeente heeft om het normalisatieproces verder gestalte te geven vraagt daarom om een zekere facetuitwerking: het wonen in groepsverband, in een woonwagen, als facet van het algemene reguliere woonbeleid. De woonvorm op zich mag dan in theorie genormaliseerd zijn, in de praktijk blijft specifieke aandacht voor de doelgroep woonwagenbewoners voorlopig noodzakelijk. In Valkenswaard heeft het daar de laatste jaren aan ontbroken. Meest voornamelijk doel van de facetuitwerking is dan ook om die brug te slaan naar de gewenste situatie waarin, conform de normalisatiegedachte, aangehaakt kan worden bij het reguliere beleid. Met andere woorden: een specifiek woonwagenbeleid helpt om de opgelopen achterstand in het proces: 'van normalisatiegedachte naar een normale situatie' in te lopen. Daarnaast kan het een aanzet geven om de onderhandelingen met de corporatie(s) met betrekking tot overdracht van beheer/-onderhoud/eigendom van de woonwagencentra, op te starten.

In deze situatie moeten, in het vervolg van deze WOONvisie voor wat betreft de facetontwikkeling van een woonwagenbeleid, in ieder geval de volgende beleidsuitgangspunten en -doelstellingen uitgewerkt te worden:

- Het streven om een nieuwe locatie in te richten ter vervanging van de huidige locatie 'De Molensteen'. Gelet op actuele inventarisatie moeten op die nieuwe locatie maximaal 16 standplaatsen gerealiseerd worden.
- Een standpuntbepaling ten aanzien van de toekomstige standplaatsbehoefte.

- Het streven om, uiterlijk op 1 januari 2008, het eigendom van de Valkenswaardse woonwagenlocaties over te dragen aan een corporatie, voorafgegaan door een periode van beheer en onderhoud.

Een en ander tegen de achtergrond van de blijvende gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Allochtonen

Officieel rekent men (het CBS) personen tot de allochtonen als tenminste één ouder in het buitenland is geboren. De Valkenswaardse bevolking bestaat weliswaar volgens deze definitie in begin 2002 voor 13% uit allochtonen, maar daarvan is 1/3 deel afkomstig uit België, 1/6 deel uit Duitsland en 14% uit Indonesië. Dan resteert er van die 13% nog een kleine 5%, afkomstig uit tal van landen. Er zijn dus geen grotere groepen allochtonen uit landen als bijvoorbeeld Marokko of Turkije in Valkenswaard woonachtig. Een specifiek op (verschillende categorieën) allochtonen gericht woonbeleid (ontwikkeling bijzondere woonvormen etc) is niet nodig. Dit laat onverlet dat flankerend beleid, bijvoorbeeld vanuit maatschappelijk werk, nodig kan zijn, maar deze WOONvisie is niet de plaats om dat uit te werken.

Inspelen op woonwensen van andere huishoudens dan starters en senioren ook essentieel en strategisch

De grote groep huishoudens die in het kader van maatregelen met betrekking tot ontgroening-vergrijzing en wonen-welzijn-zorg buiten schot blijven, krijgen bij de navolgende uitwerking van het woonprogramma zeker ook de aandacht die zij verdienen.

In § 3.3 is vanuit het SRE-woningmarktonderzoek een totaalbeeld van woonwensen gegeven van starters, senioren en overige huishoudens, maar daarbij is aangetekend dat dit beeld door de tijd is ingehaald: geen 'vlucht' van huur- naar koopwoningen, geen grote opschuiving in de koopsector naar duurdere woningen, etc. Daarom is voor de eerstkomende tijd een 'conservatiever' woningbouwprogramma nodig, met veel aandacht voor betaalbare huur- en koopwoningen. Door nu substantieel in de betaalbare koopsector te ontwikkelen, dragen we bij aan het weer op gang brengen van de gewenste doorstroming. De andere poot van de doorstroming is de ontwikkeling van passende seniorenhuisvesting.

Het kwalitatieve woonprogramma speelt op het voorgaande in

De doelstellingen die Valkenswaard zichzelf in het voorgaande stelt, worden gerealiseerd door een mix van maatregelen. Daarbij speelt het kwalitatieve woonprogramma een belangrijke rol. Het volgende programma moeten we verder uitwerken in relatie tot specifieke projecten, inclusief de financiële en organisatorische haalbaarheid ervan en natuurlijk ook vanuit de samenhang inbreiding-uitleg. Zie daartoe ook § 4.4.

Uit te werken kwalitatief woonprogramma

Wij werken het SRE-woningmarktonderzoek niet verder uit, omdat we ons dan teveel baseren op een op dit moment achterhaalde trend.

Maar met de actuele trends kunnen we ook nog een paar kanten uit: hoe zwaar willen we de accentverschuivingen leggen?

- De huisvesting van senioren is het meest gediend met het overwegend toevoegen van levensloopbestendige woningen in verschillende prijsklassen in het betaalbare huursegment tot €440,= (naast aanpassingen in de bestaande voorraad).

- De huisvesting van starters is enerzijds het meest gediend met een zodanig woning-aanbod voor doorstromers dat daardoor goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar komen. Anderzijds met het bouwen van vooral betaalbare huurwoningen en van koopwoningen tot €200.000,=. Daarbij is een verhouding huur-koop van 2 op 1 te verdedigen in het besef dat uit het woningmarktonderzoek ongeveer een fifty-fifty verhouding naar voren kwam.
- De huisvesting van doorstromers is het meest gediend met een mix aan nieuwe huur- en koopwoningen. In het woningmarktonderzoek wenste deze groep nog voor 2/3 deel een koopwoning, waarvan ruim 1/3 deel meer dan €300.000,= mocht kosten en de rest middelduur of goedkoop moest zijn. In de huursector wilde men vooral betaalbare huurwoningen. Op grond van de actuele ontwikkelingen is op dit moment een fifty-fifty verdeling van koop-huur goed te verdedigen en daarnaast een verschuiving van dure - stel de helft - naar meer betaalbare koopwoningen.

We geven nu twee uitwerkingen weer. Deze houden nog geen rekening met effecten uit de bestaande woningvoorraad en een veranderende bevolkingssamenstelling. Beide zijn gebaseerd op een verhouding van 1/3 deel starters en 2/3 deel doorstromers (inclusief senioren¹¹). Berekening I houdt rekening met bovenstaande accentverschuivingen op de in het woningmarktonderzoek aangegeven woonwensen. Berekening II is gebaseerd op de woonwensen uit het woningmarktonderzoek.

	I = wmo met accentverschuivingen	II = wmo
Huurwoningen	56%	38%
< €440,=	52%	36%
> €440,=	4%	2%
Koopwoningen	44%	62%
< €200.000,=	18%	27%
€200.000-300.000,=	20%	20%
> €300.000,=	6%	15%

Op basis van deze exercities stellen wij een woningbouwprogramma voor dat als richtlijn voor de komende tijd moet worden opgepakt. Een achtergrondgegeven is daarbij dat model II uitmondt in een verdeling 18% huur- en 82% koopwoningen na verrekening van de veranderende bevolkingssamenstelling tot 2010 en na het verrekenen van beschikbaar komend aanbod uit de bestaande woningvoorraad. Tegen die achtergrond ontstaat de volgende richtlijn:

Uit te werken kwalitatief woonprogramma voor de eerstkomende jaren ¹⁾

• **60% koopwoningen**

- 25% < €200.000,=
- 27% €200.000-300.000,=

evenwichtig verdeeld over deze prijsklasse

- 8% > €300.000,=

• **40% huurwoningen**

- 37% < €440,=
- zoveel mogelijk in prijs gedifferentieerd tot aan dit niveau
- 3% > €440,=

- Alle woningen hebben tenminste 3 kamers

- Het voorgaande programma is exclusief de ontwikkeling van zorgwoningen; zie § 4.2. De zorgwoningen worden in beginsel in de huursector gebouwd.

¹⁾ Prijspeil 2002

¹¹ Een verdeling 40%-60% kan ook uitgangspunt zijn, maar dit leidt nauwelijks tot verschillen.

Onderdeel van het programma is ook het toevoegen van senioren geschikte woningen. Tot 2010 zijn er nog 1.300 van deze woningen nodig door **opplussen** in bestaande voorraad en door **nieuwbouw**. Wij gaan ervan uit dat alle nieuwe senioren geschikte woningen als levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

Senioren geschikte woningen moeten overwegend in de huursector worden gerealiseerd; denk in de orde van grootte van 85%. Richtinggevend voor de huurprijzen:

- 90% < €440,=; zo mogelijk spreiding beneden die grens nastreven;
- 10% > €440,=.



Flankerend beleid

Planologische maatregelen

Omdat bestemmingsplanvoorschriften in delen van Valkenswaard niet actueel zijn, biedt dit mogelijkheden aan ontwikkelaars om in de ogen van de gemeente niet gewenste plannen te ontwikkelen ten koste van het schaarse woningcontingent. Dit komt met name voor op plekken in het Kernwinkelgebied en langs de linten. Deze ontwikkelingen sluiten vaak niet bij de vanuit de WOONvisie gewenste woningkwaliteit (categorie, oppervlakte, aantal kamers). De bestemmingsplanvoorschriften moeten hier dus worden geactualiseerd.

Woonruimteverdeling

Sociale huursector

De woonruimteverdeling wordt uitgevoerd door de sociale verhuurders. Woningbelang en Hertog Hendrik van Lotharingen werken met het zogenaamde aanbodmodel, gecombineerd met inschrijving. Bij evaluaties over ontwikkelingen en bijstellingen vindt overleg met de gemeente plaats. Recent speelde dat nu zowel Woningbelang als Hertog Hendrik van Lotharingen de gevolgde systematiek hebben afgestemd op die van hun respectievelijke samenwerkingspartners in de regio.

Met betrekking tot de systematiek zijn er geen bijzondere knelpunten. In de praktijk hebben we uiteraard wel te maken met de grote spanning op de woningmarkt, waardoor er weinig te verdelen is. Om ook maar enigszins een redelijke verdeling te hebben voor woningen die al dan niet bij urgenten terechtkomen, is de lat voor deze laatste categorie betrekkelijk hoog gelegd.

Bouwkavels

Gegadigden voor een bouwka vel moeten zich bij de gemeente laten registreren. Toewijzing geschiedt op volgorde van inschrijving. Op de lijst staan thans ca 800

gegadigden, waarmee inschrijving op dit moment betrekkelijk zinloos lijkt. Af en toe wordt de lijst opgeschoond. Voor inschrijving wordt een bescheiden inschrijfgeld gevraagd. De gemeente zal de systematiek van de toewijzing van bouw kavels nader onder ogen zien.

Nieuwe koopwoningen

Hierbij is sprake van een geheel vrije markt. Een actuele uitzondering doet zich voor bij de plannen voor het Kernwinkelgebied. Daar zijn in verband met de prijsstelling afspraken gemaakt met betrekking tot de toewijzing van nieuwe koopwoningen als ware het huurwoningen. Die afspraken zijn gericht op het bevorderen van doorstroming uit de sociale huursector en op het toewijzen aan starters op de woningmarkt.

De gemeente vindt het wenselijk dat de bouw van nieuwe koopwoningen een wezenlijke bijdrage levert aan het tegemoet komen van woonwensen van de inwoners van Valkenswaard. Zij volgt de ontwikkelingen rond de vernieuwing van de Huisvestingswet nauwlettend. Als de nieuwe wet meer mogelijkheden voor de gemeente biedt om nieuwe koopwoningen bij voorrang toe te wijzen aan mensen met een binding aan de gemeente Valkenswaard, dan zal de gemeente dit instrumentarium inzetten. Een vergelijkbare werkwijze kan dan voor bouw kavels worden gevolgd.

Particulier opdrachtgeverschap

In de nota Mensen Wensen Wonen van de rijksoverheid is het bieden van zeggenschap over de eigen woning, ook bij nieuwbouw, speerpunt van beleid. Het gaat dan vooral om uitgifte van kavels. Het gaat niet alleen om het bouwen van dure woningen, wat nu nog vaak het geval is bij kavels. Voorbeelden van collectief particulier opdrachtgeverschap laten zien dat ook voor middeninkomens hiervoor mogelijkheden zijn. Het rijk streeft tussen 2005 en 2010 naar 33% particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw.

Het SRE-woningmarktonderzoek geeft informatie over de behoefte om zelf mee te kunnen beslissen over de realisatie van de woning (bijlage III, tabel 8). De inwoners van Valkenswaard wensen dat met name via bouw kavels en via meerwerkopties bij nieuwe koopwoningen. Feitelijk geeft de gemeente op dit moment via kaveluitgifte het particulier opdrachtgeverschap inhoud.



Stakenborgakker

Maar de gemeente wil de betrokkenheid van toekomstige bewoners bij nieuwbouw ook bevorderen door ontwikkelaars consumentgericht te laten bouwen. Dit gaat verder dan het bieden van meerwerkopties bij nieuwbouw. Bij consumentgericht bouwen krijgen de toekomstige bewoners meer zeggenschap over het ontwerp en de inrichting van hun nieuwe woning. De belangstelling hiervoor is groeiend, omdat de consument op deze wijze meer keuzevrijheid krijgt. Ontwikkelaars en bouwbedrijven doen hiermee landelijk goede ervaringen op en zijn in toenemende mate bereid om hieraan mee te werken. De gemeente wil hiervoor de mogelijkheden in kaart brengen, in overleg met ontwikkelaars (waaronder de corporaties).

Verkoop van huurwoningen

De beoogde zeer omvangrijke verkoopoperatie uit de rijksnota Mensen Wensen Wonen is vooral ook mee ingegeven door de situatie in de grote steden waar in verhouding de koopsector zwak vertegenwoordigd is. In Valkenswaard is nu al 62% van de woningen een koopwoning.

De verkoop van huurwoningen is niet alleen een gevolg van een maatschappelijk/politieke trend, maar wordt mee ingegeven vanuit bepaalde woningmarkteffecten die ermee bereikt kunnen worden. Voor de corporaties zijn er drie motieven om tot verkoop over te gaan:

- Verkoop is een mogelijk instrument om vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt te verbeteren en ook starters meer kansen te bieden.
- Verkoop kan zorgen voor noodzakelijke financiële middelen die nodig zijn voor het moderniseren van het woningbezit.
- Verkoop kan in bepaalde buurten bijdragen aan een kwaliteitsimpuls wat betreft leefbaarheid.

Verkoop van huurwoningen is een verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Woningbelang gaat in haar strategisch voorraadbeleid voor de lange termijn uit van de verkoop van een nader te bepalen aantal eengezinswoningen.

Gezien de situatie op de woningmarkt, de nader te maken afspraken over de instandhouding van de kernvoorraad en het nader uit te werken kwalitatief woonprogramma, ligt grootschalige verkoop op dit moment niet voor de hand. Verkoop in samenhang met toe te voegen nieuwe huurwoningen kan wel aan de orde zijn. Wij zullen hierover nadere afspraken doen in het kader van de op te stellen prestatieafspraken.

Kwaliteit van de woonomgeving en woning

Het gaat er bij de ontwikkeling van nieuwe en vernieuwde woonmilieus om dat deze niet alleen wat betreft type en prijsklasse van de woning aansluiten bij de toekomstige vraag, maar ook wat betreft uitrustingsniveau en kwaliteit van de woning en woonomgeving.

Woonkeur

De gemeente wil dat nieuwbouw, in de koop- en huursector, in principe aan het certificaat 'WoonKeur' voldoet. Toepassing van het label bevordert dat de woningen in Valkenswaard passen binnen toekomstige kwaliteitseisen.

Het Woonkeurlabel integreert sinds 2000 de eisen uit het (vervallen) Seniorenlabel, het Handboek Toegankelijkheid, het Politiekeurmerk en de woonadviescommissies. Woonkeur is een certificaat dat kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen. Zo'n woning moet dan voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van gebruikskwaliteit, sociale en lichamelijke veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. Naast het basispakket bestaan er verschillende pluspakketten, gericht op duurzaamheid, energiebesparing en toegankelijkheid. De gestelde eisen behoeven individuele consumenten voor ontwerpfouten die in de toekomst ongemak kunnen opleveren. Door flexibiliteit zijn woningaanpassingen in geval van extra zorgbehoefte eenvoudig realiseerbaar. Een Woonkeurwoning wordt ook wel aanpasbare woning genoemd. Zie voor meer informatie www.woonkeur.nl

Ook wil de gemeente bij nieuwbouw toepassing van het politiekeurmerk veilig wonen, dat blijft bestaan, bevorderen. De gemeente zal echter bij de beoordeling van plannen een pragmatische en geen dogmatische benadering volgen. Zij vindt het belangrijk dat

partijen motiveren waarom zij de labels in bepaalde gevallen niet willen toepassen. Bij exploitatieovereenkomsten zal toepassing van het label 'WoonKeur' ingebracht worden.

Duurzaam Bouwen

Dit thema is vanzelfsprekend een belangrijk agendapunt. Het gaat dan om duurzaam bouwen wat betreft de open buitenruimte, de kwaliteit van de woning en de stedenbouwkundige kwaliteit bij nieuwbouw. Het uitwerken van dit thema maakt de aandacht van de gemeente Valkenswaard voor duurzaamheid zichtbaar en tastbaar. Duurzaam bouwen is daarmee in Valkenswaard een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteit.

Het bestaande Convenant Duurzaam Bouwen wordt momenteel in SRE-verband geactualiseerd.

Technologische ontwikkeling aan de woning: domotica

Bij woningen worden naast de bouwtechnische kwaliteit ook de technologische mogelijkheden steeds belangrijker. Videofoon bij appartementengebouwen is een gangbare optie, maar de mogelijkheden worden steeds groter en daar moet vroegtijdig op ingespeeld worden. Voor senioren is het concept Domotica ontwikkeld. Bij dit concept gaat het om vergaande technologische voorzieningen aan een woning om het wooncomfort voor de vooral oudere bewoner te verhogen en waar mogelijk de veiligheid in de woning te vergroten. De infrastructuur/bekabeling in en naar woningen beperkt nu nog vaak de mogelijkheden voor sommige moderne technologieën. De gemeente stimuleert toepassing van Domotica bij nieuwbouw.

BTB-eisen

Woonomgeving en woningen/gebouwen moeten voldoen aan de zogenaamde BTB-eisen: bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar. Dat is niet alleen nodig voor gehandicapten en ouderen, maar ook voor andere mensen. Voorbeelden van BTB-eisen zijn: op korte afstand geplaatste banken op een looproute, geen grote obstakels die een val of botsing kunnen veroorzaken, rolstoeltoegankelijkheid, een duidelijke bewegwijzering op straat en in openbare gebouwen, etc. Het platform Gehandicaptenbeleid wil bijdragen aan verbetering van de BTB.



Betaalbare huurappartementen van Woningbelang op het voormalige Willem II terrein, opgeleverd in 2001.



Eengezinswoningen op het voormalige Willem II terrein, opgeleverd in 2001.

Financiering en 'package deals'

De gemeente beschikt over een Volkshuisvestingsfonds, inmiddels Volkshuisvestingsreserve. Dat fonds werd tot voor kort gevoed met BLS-middelen: f3.000,= per nieuw te bouwen woning in binnenstedelijk gebied. Vanuit deze reserve wordt bijgedragen aan het realiseren van woningen met een betaalbare huur.

De komende jaren ligt er een aanzienlijke opgave in de huursector. Het realiseren van betaalbare woningen is daarbij wezenlijk, vooral ook om starters onderdak te brengen en

senioren te laten doorstromen. De corporaties zijn genoodzaakt om aanzienlijke onrendabele investeringen te plegen, omdat anders de ontwikkeling van woningen met een acceptabele betaalbare huur onmogelijk is.

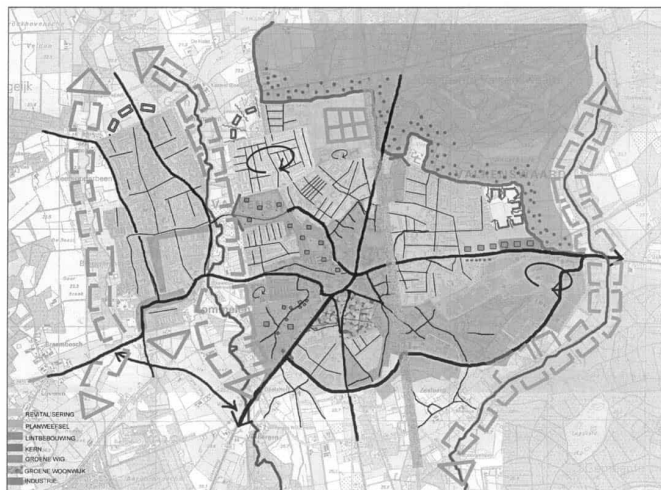
Nu de gemeente de Volkshuisvestingsreserve financieel niet meer voedt en gelden niet meer ingezet kunnen worden waar dat nodig is, verdwijnt de 'contramal' van het hanteren van marktconforme grondprijzen. De gemeente vindt het daarom wenselijk dat er voor het realiseren van de opgave in de huursector met de sociale verhuurders *'package deals'* komen, vast te leggen in prestatieafspraken. Doel is om hiermee win-win situaties te bereiken. Zo is het bijvoorbeeld ook wenselijk om de komende tijd op de doorgaans dure inbreidingslocaties sociale huurwoningen te ontwikkelen. Door sociale verhuurders daarvoor opbrengsten vanuit projectontwikkeling van koopwoningen (elders) te laten inzetten is dit beter haalbaar te maken. Opbrengsten uit projectontwikkeling van koopwoningen blijven daarmee functioneel voor de Valkenswaardse volkshuisvesting. Die koopwoningen kunnen weer een functie vervullen in bijvoorbeeld doorstromingsdoelstellingen en huisvesting van starters.

Samenhang met andere maatregelen is onlosmakelijk

De woonopgave is voor de gemeente breder dan de invulling van een woonprogramma op hoofdlijnen. Naast de zojuist genoemde flankerende maatregelen zijn nog andere zaken nodig om de doelstellingen te halen: bijvoorbeeld regelgeving, samenwerken met verschillende partijen en het maken van afspraken met hen, de manier waarop burgers betrokken worden, etc. Daartoe worden in hoofdstuk 5 een aantal maatregelen opgenomen die een onlosmakelijk onderdeel zijn bij het aangegeven woonprogramma.

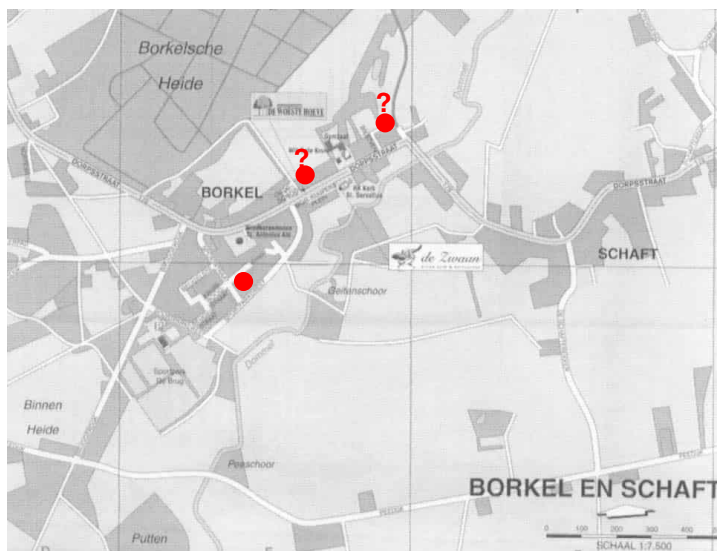
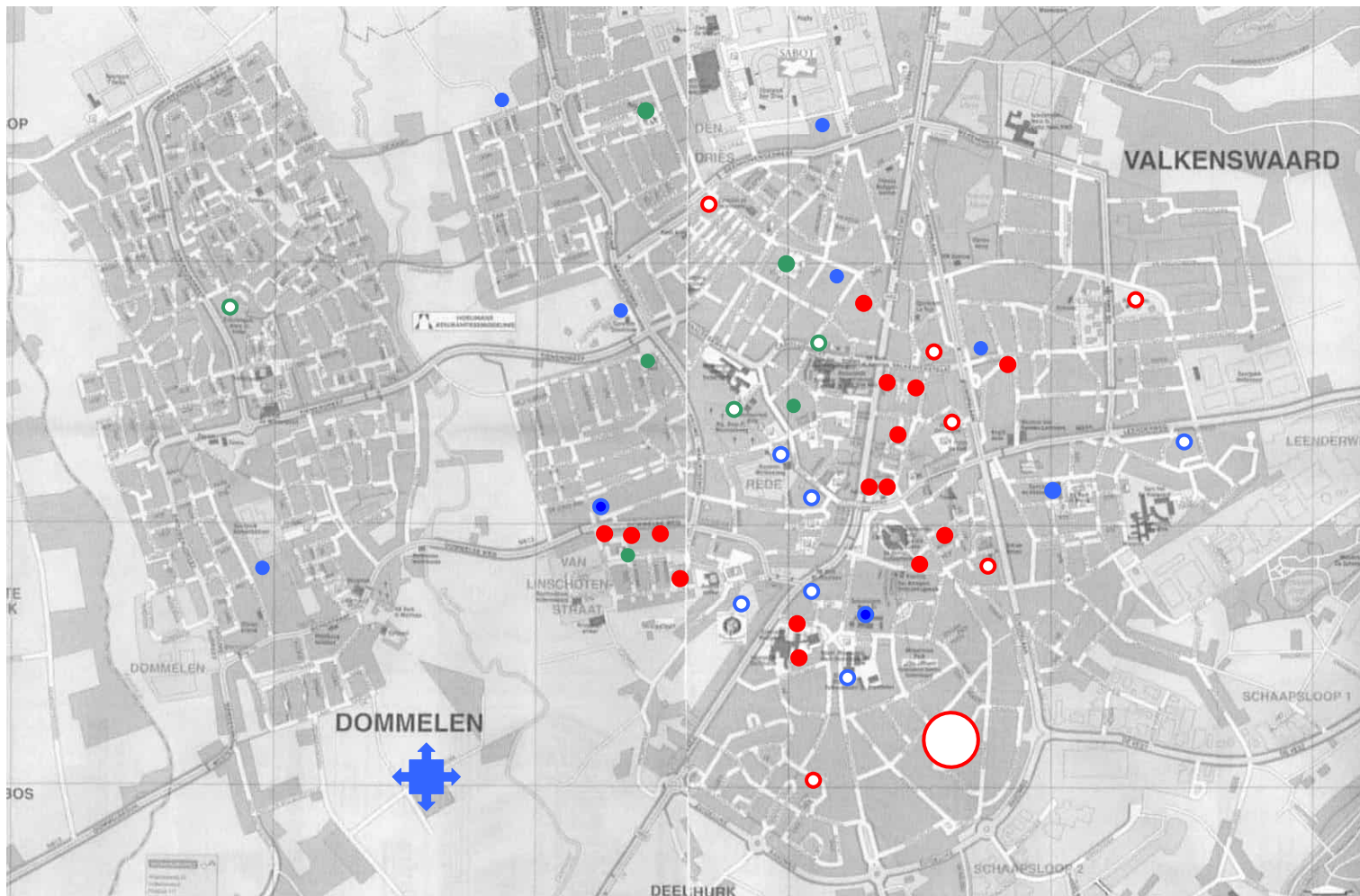
4.4. De visie op een samenhangende benadering van inbreiding en uitbreiding

De verstedelijkingsafspraken tot 2010 (zie § 3.3) bepalen feitelijk de omvang van de ontwikkelingsmogelijkheden voor Valkenswaard. Hiervoor hanteerden we als doel voor het kwalitatieve woonprogramma: het bieden van perspectief gericht op de (veranderende) woonwensen van de inwoners van Valkenswaard. Daarbij kunnen we op grond van de analysegegevens ook een kwantitatieve indicatie geven. Die komt erop neer dat er voor de periode 2003 tot 2010 (7 jaar) *voorzichtig* geschat in elk geval in de orde van grootte van 1.050 extra woningen nodig zijn, *zonder* rekening te houden met de grote achterstandssituatie tot nu toe. Structurerend uitgangspunt voor de invulling van locaties daarbij is StructuurvisiePlus (zie kaartje en bijlage 1).



Kaart 5.1: Structuurbeeld Valkenswaard en Dommelen

Kaarten 5.2: Bouwlocaties



- Harde nieuwbouw capaciteit < 25, inclusief onbekend
- Harde nieuwbouw capaciteit > 25
- Schoollocaties < 25, inclusief onbekend
- Schoollocaties > 25
- Mogelijke capaciteit < 25, inclusief onbekend
- Mogelijke capaciteit > 25
- ✚ Valkenswaard Zuid

Recent is een inventarisatie gemaakt van huidige en toekomstige bouwlocaties: zie kaarten 5.2: bouwlocaties. We onderscheiden:

- Harde locaties:
 - ca 600 woningen; netto toevoeging ca 520 woningen, ruim 400 koop- en ruim 100 huurwoningen;
 - bijna 450 meergezins- en ruim 150 eengezinswoningen.
- Locaties met ontwikkelingsmogelijkheden:
 - schoollocaties en Valkenswaard-Zuid als meest gewenst/realistisch te beschouwen;
 - ca 960 woningen plus p.m.

Wij geven op de volgende wijze invulling aan dit onderdeel van de visie:

- *Doel is om in te zetten op de realisatie van alle aangegeven locaties voor 2010.*
Dit is nodig om enigszins in de richting te kunnen komen van het andere doel: het bieden van perspectief gericht op de (veranderende) woonwensen van de inwoners van Valkenswaard. De gemeente moet naar deze ambitie handelen, omdat de praktijk immers altijd laat zien dat er de nodige vertragingen optreden. Bovendien is er vanuit de woningmarktsituatie sprake van een gecompliceerde opgave, waarin een substantieel deel zowel betaalbare huur- en koopwoningen (waaronder direct en/of indirect voor starters en woningen voor senioren) als zorgwoningen moeten worden gebouwd. Om deze doelstelling adequaat in te vullen is het noodzakelijk dat er een prioriteitsstelling aan de te ontwikkelen locaties wordt gekoppeld. Vanzelfsprekend is het logisch om in dat opzicht aan te haken bij de verschillende Gebiedsvisies die de gemeente gaat ontwikkelen als uitwerking van StructuurvisiePlus. Deze uitwerking en bijbehorende prioriteitsstelling geven dan ook als het ware het woningbouwprogramma voor de komende jaren vorm.

N.B.: mogelijk zijn er in aanvulling op de aangegeven locaties nog enige mogelijkheden voor wonen boven winkels. Dit als uitvloeisel van het nieuwe bestemmingsplan Kernwinkelgebied.



Basisschool "Valkenhaghe": een, naar verwachting in 2005, vrijkomende schoollocatie waar in de toekomst woningbouw gerealiseerd zal worden.



Inbreidingslocatie aan de Dommelseweg, start bouw appartementen.



Het REDE-terrein; locatie waar in de toekomst woningbouw gerealiseerd wordt



Toekomstige woningbouwlocatie Borkel en Schaft

- *Doel is om de inbreidings- en uitbreidingslocaties (met name Valkenswaard-Zuid) in een strategische samenhang te ontwikkelen.*

- Valkenswaard-Zuid moet zich ontwikkelen als een gedifferentieerd doorstroomgebied dat er mede toe bijdraagt om het uitgezette woningbouwprogramma te realiseren en de woningmarkt verder in beweging te krijgen.
- Die differentiatie is ook nodig opdat er zodanige woongebieden ontstaan waar mensen uit verschillende leeftijdsgroepen kunnen samenleven.
- Valkenswaard-Zuid is deels ook nodig voor bedrijfsverplaatsingen, opdat inbreidingslocaties elders gerealiseerd kunnen worden.
- De differentiatie op de inbreidingslocaties moet mede aansluiten op de specifieke kwaliteiten van de locatie en de omgeving.



Valkenswaard-Zuid, de laatste uitbreidingslocatie van enige omvang

- *Doel is om ook met deze samenhangende ontwikkeling van in- en uitbreiding ook effectief in te spelen op de gewenste transformatie van woonmilieus en de noodzakelijke toekomstbestendige kwaliteit.*
- Hierbij ligt er in de eerste plaats natuurlijk een relatie met het inspelen op de wensen van de mensen. In het voorafgaande is dat steeds uitgangspunt geweest voor de wijze waarop wij richting geven aan de WOONvisie. Daarbij kozen wij overigens niet voor de terminologie die op macroniveau wordt gehuldigd, omdat dit voor Valkenswaard weinig bruikbaar is.
- In de tweede plaats ligt er de relatie met de uitgangspunten en uitwerking van StructuurvisiePlus, waar deze WOONvisie ook rekening mee houdt.

Ook hier: ‘package deal’ ontwikkelen met sociale verhuurders

De in het kader van de financiering van de opgave in de huursector genoemde ‘package deals’ zijn ook noodzakelijk in relatie tot bovengenoemde doelen. De positie van de sociale sector op de inbreidingslocaties lijkt niet sterk, terwijl de gemeente het belangrijk

vindt dat een substantieel deel van die sector op inbreidingslocaties moet worden gebouwd. Daartoe moeten de corporaties een actieve ontwikkelingsrol oppakken, ondersteund door de gemeente.

Regionale samenhang

Een samenhangende aanpak van de in- en uitbreidingsopgave staat ook niet los van de wijze waarop in SRE-verband wordt afgestemd. Valkenswaard wil daar actief in betrokken zijn en waar nodig afspraken maken over de consequenties van de regionale ontwikkelingen:

- Betrokkenheid bij de uitwerking van de verstedelijkingsafspraken in de regionale bouwopgave voor 2005 tot en met 2009.
- Het meedoen met het SRE-woningmarktonderzoek en overleg over de consequenties van de uitkomsten.
- Nauwe betrokkenheid bij de ontwikkeling van de regionale woonvisie en de consequenties.

5. DE UITVOERING

Hoe houden we het draagvlak voor de WOONvisie vast en hoe bouwen we die uit? Via afspraken en communicatie krijgt dit handen en voeten.

Hoe spelen we in op steeds veranderende omstandigheden en hoe zorgen we dat de WOONvisie bijdetijds blijft? Via evaluatie en prestatieafspraken met partijen is borging van de uitvoering mogelijk.

Voor een goede borging is een actieve en consistente lokale overheid een randvoorwaarde.

De instrumenten die de gemeente voor uitvoering van het woonbeleid beschikbaar heeft, zijn de afgelopen jaren nogal veranderd. Tot een aantal jaren geleden formuleerde de gemeente beleid en voerde daarvan veel zelf uit. Steeds meer is de uitvoering een taak van marktpartijen geworden, met een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om bedrijfsvoering. De overheid heeft minder grip op de uitvoering en komt steeds meer in de regierol, waarvoor zij voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend wil zijn.

De gemeente heeft wel een verantwoordelijkheid voor een beleid dat zo goed mogelijk het collectief belang dient. Dat de gemeente meestal het beleid niet uitvoert, is dan best lastig. Vanuit de regierol probeert de gemeente de uitvoerende partijen achter haar beleid te krijgen. Voorwaarde is dat de regisseur haar programma aan de spelers duidelijk maakt en de spelers ook de ruimte geeft voor eigen inbreng.

Draagvlak voor het beleid is dan ook belangrijk, en dat ontstaat door samenwerken. Samen met burgers en met instellingen, door middel van een interactieve werkwijze. Deze interactieve benadering is ook een fundament onder deze WOONvisie. Ook bij de hieraan gerelateerde StructuurvisiePlus is gekozen voor een interactieve benadering (zie hoofdstuk 1).

Naast taakverschuiving zien we ook een verschuiving in de financiële middelen. Bij wonen-welzijn-zorg ervaren we dat natuurlijk door de modernisering van de AWBZ: het persoonsgebonden budget en de financiering van intramurale en 'geëxtramuraliseerde' welzijnsdiensten. Als eerstverantwoordelijke voor het welzijn draagt de gemeente er zorg voor dat de financiering het gewenste aanbod van welzijn / dienstverlening daadwerkelijk ondersteunt.

In de sector wonen is de voeding van de Volkshuisvestingsreserve gestopt en hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. De gemeente vindt daarom dat de woningcorporaties de ruimte moeten hebben om de realisering van sociale huurwoningen te compenseren. We moeten in de gemeente overigens meer gebruik maken van financiële stimulansen van buitenaf om projecten te ondersteunen, bijvoorbeeld ISV, Combifonds/Vitaliteitsfonds, Woonzorgstimuleringsregeling, etc.

5.1. Communicatie met partijen

De gemeente wil geregeld overleg met verschillende partijen. Frequent is er overleg met de partijen die ook bij de opstelling van de WOONvisie zijn betrokken. Daarnaast heeft ten behoeve van deze visie informatie-uitwisseling plaats gevonden in Klankbordgroepverband. Dit overleg was in beginsel eenmalig, maar de gemeente wil graag het OCO

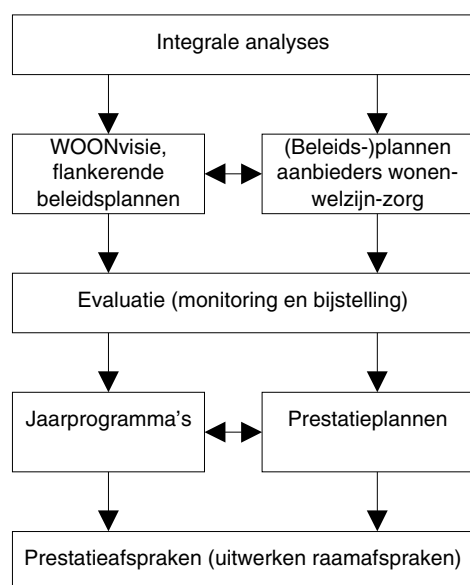
uitbouwen tot Overleggroep Coördinatie Woonbeleid (OCW), ook in dat geval met een structureel karakter. Dit is functioneel voor de uitvoering van de maatregelen bij deze visie, voor de afstemming van beleid tussen verschillende partijen en voor het verder uitwerken van draagvlak voor beleid.

Op vier wijzen geeft de gemeente vorm aan de communicatie met 'externe partijen, waarbij zoveel mogelijk bij bestaande overleggen aangesloten wordt:

- **Structureel periodiek overleg:** de gemeente zal in OCW-verband (de bij wonen, welzijn en zorg betrokken partijen) voortschrijdend de uitvoering van de maatregelen uit de WOONvisie aansturen.
- **(Project-)gericht overleg:** bij specifieke projecten kijkt de gemeente welke partijen belanghebbend zijn en direct bij het project betrokken moeten worden. Aan hen wordt gevraagd in project- of andere vorm te participeren in het proces.
- **Bestuurlijk overleg tussen gemeente en aanbieders van wonen, welzijn en zorg:** structureel (intensiteit desgewenst in convenant vast te leggen) overleggen de portefeuillehouder(-s) en de bestuurders van aanbiederskant over het te voeren beleid.

5.2. Prestatieafspraken en beleidsvoortgang

We borgen de uitvoering van de WOONvisie verder door met de aanbieders van wonen



(Woningbelang, Hertog Hendrik van Lotharingen en zo mogelijk ontwikkelaars), welzijn/diensten (SWV en MWD) en zorg (Valkenhof, Thuiszorg, De Plaatse) in prestatieafspraken de wederzijdse beleidsvoornemens vast te leggen. Afspraken met andere partijen dan met corporaties zijn (nog) geen vanzelfsprekendheid, maar hier raadzaam.

De gemeente wil in eerste instantie raamafspraken maken. Deze afspraken vormen als het ware een intentieovereenkomst waarin het te volgen beleid op hoofdlijnen wordt vastgelegd; globale afspraken voor meerdere jaren. Partijen kunnen binnen die afspraken ieder op hun eigen wijze de uitvoering vormgeven; dit wordt vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken.

De gemeente wil de afspraken modulair opbouwen, zodat tussentijdse bijstelling van delen van afspraken niet betekent dat de totale set van afspraken aangepast moet worden. Dus daarin flexibiliteit. Denkbaar zijn onder andere de volgende modules:

- Algemene afspraken, waaronder procesafspraken
- Samenwerking partijen wonen-welzijn-zorg
- De samenhangende aanpak tussen in- en uitbreiding
- Wonen van doelgroepen: zorgvragers, starters, lage-inkomens, senioren, specifieke doelgroepen
- Nieuwbouwprogramma en opplussen
- De ontwikkeling van woonservicegebieden en de op te pakken pilots
- Kwaliteit van woning en woonomgeving

- Consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap
- Woonruimteverdeling
- Financieel kader

Op basis van de evaluatie kan het nodig blijken prestatieafspraken aan te passen. Daarbij geldt: hoe gedetailleerder de afspraken, des te frequenter aanpassing nodig zal zijn.

5.3. Evaluatie en monitoren van beleid

De maatregelen in deze WOONvisie en de prestatieafspraken moeten op hun effectiviteit gevolgd worden. Deels kan dat door gegevens over de bevolkingsopbouw, de wonen-welzijn-zorgsituatie en het functioneren van de woningmarkt te verzamelen. Ook gegevens van de partijen betreft de gemeente hierbij. De gemeente brengt deze gegevens bij elkaar. Daartoe stelt zij een beknopte notitie op, met puntsgewijs een weergave van de belangrijkste ontwikkelingen.

Niet alle maatregelen laten zich echter in cijfermatige gegevens uitdrukken. Daarom wil de gemeente Valkenswaard ook met partijen de voortgang van de uitvoering bespreken. Dit doet zij in de OCW. De volgende vragen staan dan centraal:

- Is een maatregel uitgevoerd? Zo ja, hoe dan?
- Welke effecten heeft de uitvoering en zijn dit de beoogde effecten?
- Is bijstellen van maatregelen nodig? Waarom en hoe dan?

Deze evaluatie verschaft duidelijkheid over nieuwe ontwikkelingen of inzichten die bijstelling van beleid nodig maken.

Evaluatie volgens vast patroon

Dit kan bijvoorbeeld als volgt worden georganiseerd:

- Gehele jaar verzamelen enkele relevante cijfers
- Januari/februari bijeenbrengen cijfers
- Februari rapportage cijfers
- Maart in OCW-verband kwalitatieve aanvulling op rapportage
- April/mei terugmelden resultaten naar besturen/raadscommissie
- Juni/ juli eventuele voorstellen voor actualisering
- September/oktober vaststellen actualisering door besturen/raadscommissie.

De resultaten van de evaluatie worden teruggemeld aan de raadscommissie/gemeenteraad. Desgewenst kan die het beleid bijsturen.

Evaluatie en aanpassing van beleid

Naast de jaarlijkse prestatieafspraken en monitoring ligt een tweejaarlijkse cyclus voor de hand: na twee jaar wordt gekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is. Na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig gewijzigd, dat een herziening van de WOONvisie voor de hand ligt.

5.4. Uitvoeringsplan

De bij de verschillende thema's in deze WOONvisie behorende maatregelen zijn in het uitvoeringsplan opgenomen.

Starten met convenant

Startmoment voor de uitvoering van de WOONvisie is de ondertekening van een convenant door alle bij de uitvoering betrokken partijen. Dit zal meteen na de vaststelling van de WOONvisie plaatsvinden. Partijen spreken daarbij gezamenlijk de wil uit zich in te zetten voor de uitvoering van de (maatregelen in de) WOONvisie. Ook geven zij aan welke maatregelen naar hun mening in elk geval in prestatieafspraken moet terugkomen.

In het uitvoeringsplan is veelal ook een prioriteit aangegeven. Verder is in het schema weergegeven welke partijen bij de verschillende producten en acties een rol spelen en welke partij als trekker moet worden beschouwd (onderstreept).

G = gemeente
C = corporaties
Z = zorginstellingen
W = welzijnsinstelling / maatschappelijk werk
M = (overige) marktpartijen, projectontwikkelaars
B = woonconsumenten(organisaties)

Uitvoeringsschema

Maatregelen	Producten en acties	prioriteit 1	prioriteit 2	doorlopend (D)/ terugkerend (T)	Betrokken partijen
1	Als start meteen na vaststelling: in convenant betrokkenheid en inzet vastleggen van alle partijen voor uitvoering maatregelen WOONvisie	1			<u>G</u> , C, Z, W, M, B
2	Prestatieafspraken: - Raamovereenkomst als basis voor jaarlijkse invulling prestatieafspraken - Jaarlijks te actualiseren prestatieafspraken	1		D	<u>G</u> , C, Z, W, M, B
3	OCO wordt uitgebouwd tot OCW (Overleggroep Coördinatie Woonbeleid)	1			<u>G</u> , C, Z, W, B
4	Tot 2010 +1.300 senioren geschikte woningen door opplussen en door nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, met name ook op inbreidingslocaties	1		D	G, <u>C</u> , M
5	Uitbouw gedifferentieerd pakket zorgwoningen; mede afstemmen op ontwikkelingen in kader van extramuralisering en uitwerking woonservicezones	1		D	G, <u>C</u> , <u>Z</u> , M, W
6	Inzicht in vraag(-ontwikkeling) en aanbod van welzijn/dienstverlening verbeteren	1			<u>W</u> , G
7	Versterken factor welzijn, zowel preventie als maatschappelijke participatie	1			<u>W</u> , G
8	Organisatie en coördinatie van vrijwilligerswerk	1			<u>W</u>
9	Ervoor zorgdragen dat de financiering het gewenste aanbod van welzijn/dienstverlening daadwerkelijk ondersteunt.	1		D	<u>G</u> , W
10	Integrale ontwikkeling WWZ vanuit gebiedsgerichte aanpak (aansluitend op gemeentelijke organisatiestructuur) starten met een pilot in één nader te bepalen wijk en in Borkel en Schaft	1		D	<u>G</u> , C, Z, W, M, B
11	Mogelijkheden nagaan om bij ontwikkeling pilot gebruik te maken van Combifonds/ Vitaliteitsfonds of ISV	1			<u>G</u>
12	Ontwikkeling volwaardig Lokaal Loket, rekening houdend met uitwerking woonservicezones	1			G, C, Z, <u>W</u> , B
13	Afstemmen WOONvisie – lokaal gezondheidsbeleid		2		<u>G</u>
14	Afspraken actualiseren betreffende uitwerking overige openstaande maatregelen Activiteitenplan Wonen, Zorg en Welzijn	1			<u>G</u> , C, Z, W, B
15	Ontwikkeling woonwagenebeleid	1			<u>G</u> , W
16	In prestatieafspraken minimale omvang kernvoorraad vastleggen, alsmede de gewenste kwalitatieve samenstelling	1		T	G, <u>C</u>
17	Nieuwbouw zoveel mogelijk realiseren volgens (achterliggende gedachten van het) kwalitatieve woonprogramma vanuit samenhangende visie op projecten in inbreidings- en uitbreidingslocaties; daartoe overleggen en afspraken maken met corporaties en ontwikkelaars	1		D	<u>G</u> , C, M

Maatregelen		prioriteit 1	prioriteit 2	doorlopend (D)/ terugkerend (T)	Betrokken partijen
	Producten en acties				
18	De uitvoering van het kwalitatieve woonprogramma monitoren, mede in relatie tot marktontwikkelingen			D	<u>G</u> , C, M
19	Attent zijn op mogelijkheden om projecten voor te dragen voor (stimulerende of experimentele) subsidieregelingen van provincie en rijk			D	<u>G</u>
20	Bestemmingsplanvoorschriften toetsen aan doelen en programma's WOONvisie en zonedig daarop afstemmen	1			<u>G</u>
21	Functionaliteit systematiek toewijzing bouwkeuzes bezien		2		<u>G</u>
22	Ontwikkelingen rond vernieuwing van de Huisvestingswet nauwlettend volgen en zo mogelijk het hanteren van bindingseisen voor nieuwe koopwoningen en bouwkeuzes invoeren		2		<u>G</u>
23	Bieden van mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap en stimuleren van consumentgericht bouwen in overleg met ontwikkelaars, waaronder corporaties			D	<u>G</u> , C, M, B
24	Verkopen van huurwoningen bezien in het kader van prestatieafspraken			T	<u>G</u> , <u>C</u>
25	Afspraken maken over: - toepassing label 'WoonKeur' bij nieuwbouw; gemotiveerd kan hier door de bouwer van afgeweken worden; - toepassing van het keurmerk 'Veilig Wonen', zowel bij woningen als waar mogelijk bij de woonomgeving; - BTB (bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar) in woonomgeving en woningen/ gebouwen - toepassing Duurzaam Bouwen bij nieuwbouw; - toepassing Domotica bij nieuwbouw.				<u>G</u> , C, M, B
26	Gemeente en corporaties ontwikkelen in het kader van de financiering van (de samenhangende aanpak van) in- en uitbreidingen 'package deals' en maken hierover afspraken in prestatieafspraken	1			<u>G</u> , C
27	Gemeente ontwikkelt een planning en houdt deze bij, gericht op de realisatie voor 2010 van alle aangegeven bouwlocaties. De prioriteitsstelling zoals die gekozen wordt bij de ontwikkeling van de diverse Gebiedsvisies geldt hierbij als opmaat.	1		D	<u>G</u>
28	Gemeente bewaakt regionale afstemming			D	<u>G</u>
29	Samenwerking met partners, burgers en instellingen op drie manieren vorm geven: via structureel periodiek overleg in OCW, projectgericht overleg en bestuurlijk overleg			T	<u>G</u> , C, Z, W, B
30	Jaarlijks: cijfermatige monitor en evaluatie van beleid			T	<u>G</u> , C, Z, W, M, B
31	Na twee jaar WOONvisie actualiseren en na vier jaar herziening van de WOONvisie.			T	<u>G</u> , C, Z, W, B

