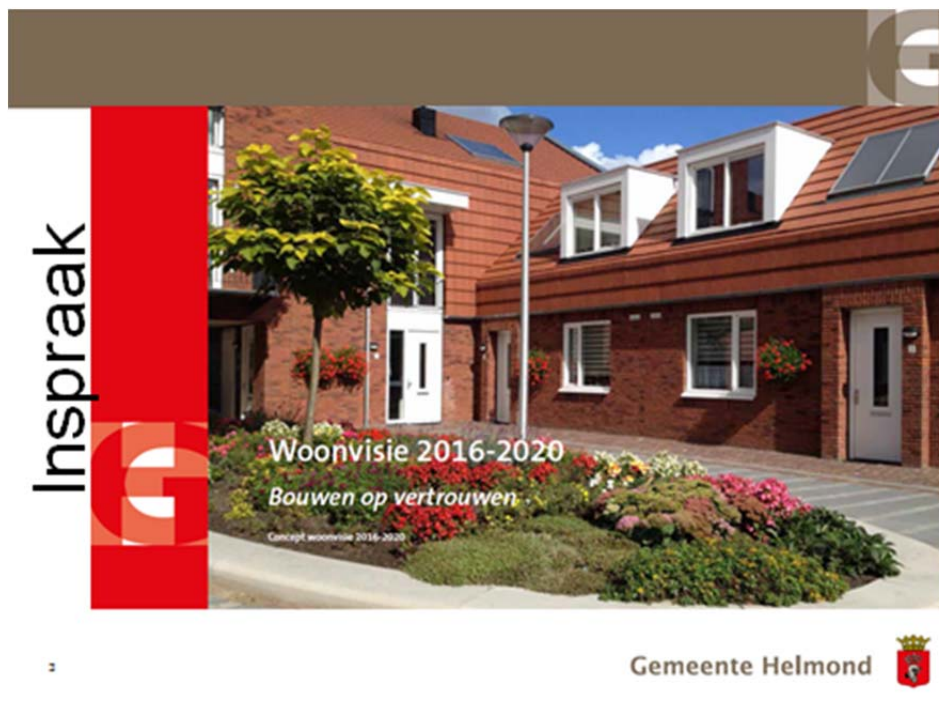




Zienswijzen naar aanleiding  
concept Woonvisie 2016-2020

Gemeente Helmond





## Inhoudsopgave

## Reacties/zienswijzen

## Verslagen overleggen

1. Commissie Wonen d.d. 13 januari 2016

## Informeel overleg gemeenteraad

1. 10 december 2015
2. 20 januari 2016

## Publicaties

Zienswijzen naar aanleiding  
concept Woonvisie 2016 - 2020

## **1. Mevrouw E. van Bree**

Korte omschrijving reactie:

Doorstroming sociale huurwoningen wordt belemmerd door regelgeving overheid.

Door te hoog inkomen wordt thans een grote eengezinswoning bezet.

Als er meer op maat gekeken zou worden zou dit de huurwoningenmarkt zeer ten goede komen.

Overwegingen:

In het kader van passend toewijzen en de recent in procedure gebrachte wetsvoorstel doorstroming huurmarkt wordt aan de zienswijze van mevrouw tegemoet gekomen.

Besluit:

N.a.v. de zienswijze een passage in de Woonvisie op te nemen inzake het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt.

## **2. Gemeente Deurne**

Korte omschrijving reactie:

De afstemming die in de Peel gewenst is, is van een andere orde dan de afstemming die in het stedelijke regio noodzakelijk is.

Het uitrollen van een aanpak zoals bijvoorbeeld voor de “majeure projecten” over de totale regio Zuidoost-Brabant is niet aan de orde.

Verbaast over koppeling verwachte migratie aan het realiseren van woningbouw in een duurder (koop-)segment om de sociaal economische structuur van Helmond te verbeteren (volgens de provinciale prognose gaat het overgrote deel om buitenlandse migratie).

Beeld op pagina 10 is eenzijdig, migratie kent ook een tegenstroom. De behoefte van de in Helmond vestigende migranten richt zich op sociale segment. Deze mogelijke discrepantie tussen vraag en aanbod kan leiden tot een verder overaanbod van dure koopwoningen in de regio.

Verzoek om uitgangspunt 8 % van de te realiseren woningen in de dure koopsector te heroverwegen.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts hanteert een lotingssysteem voor de woonruimteverdeling tot volle tevredenheid van gemeente en de Huurdersbelangenvereniging De Peel. Het systeem dus niet wijzigen.

Afstemming van de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau kan in de praktijk op gespannen voet komen te staan met het uitgangspunt om goede zorg dichtbij de mensen te regelen. Regionale afstemming op hoofdlijn en kan worden gemaakt in het kader van Bescherm Wonen / Peel 6.1.

Overwegingen:

Overeenstemming bestaat over de noodzaak tot afstemming van de woningbouw binnen het gehele gebied Zuid-Oost Brabant, dus ook binnen de Peelgemeenten. Al enige jaren voert de gemeente Helmond een beleid gericht op versterking van de economische structuur, mede door woningbouwontwikkeling. Uit de recente migratie gegevens blijkt dat juist

het aandeel binnenlandse migratie sterk is gegroeid, terwijl de buitenlandse migratie is afgenomen.

Mede gelet op het relatief geringe aandeel dure koopwoningen is geen sprake van een overaanbod.

DE Woonvisie gaat uit van het streven te komen tot één uniform woonruimteverdeelsysteem. Binnen dit systeem zijn meerdere modules mogelijk, waaronder een lotingsmodule.

Regionale afstemming in het kader van Beschermd Wonen/Peel 6.1. wordt volledig onderschreven.

Besluit:

De reactie van de gemeente Deurne geeft geen aanleiding tot inhoudelijke wijziging van de Woonvisie.

### **3. De gezamenlijk Helmondse woningcorporaties**

Korte omschrijving reactie:

Zien de Woonvisie als uitnodiging om met elkaar in gesprek te gaan over de opgaven in Helmond. Onderschrijven de kernbegrippen uit de Woonvisie.

Belangrijkste opgave voor de komende jaren:

1. het betaalbaar houden van de woningvoorraad;
2. het zorgen voor voldoende geschikte woningen voor onze doelgroepen;
3. het zorgen voor wijken waarin het prettig wonen en leven is;

Verder uitwerking moet plaats vinden met maatschappelijke partners.

De Woonvisie legt een stevige ambitie voor de periode 2016 – 2020 en een doorkijk op langere termijn. De analyse en speerpunten worden onderschreven, tevens trots dat blijkt wordt gegeven van de door de woningcorporaties geleverde prestaties.

Toon van de Woonvisie zou nadrukkelijker een uitnodiging tot samenwerking moeten zijn. Op onderdelen lijkt de Woonvisie reeds vertaald te zijn in prestatie afspraken.

De woningcorporaties nodigen uit om:

- in de Woonvisie nadrukkelijker uw visie te verwoorden , uitgedrukt in concrete ambities (het wat);

- voorbeelden waarvan een visie mag worden verwoord:

- \* investering in leefbaarheid;

- \* verkoop woningbezit;

- \* verbouw 4 leegstaande gebouwen;

- \* vergaande samenwerking;

Een brede visie op het wonen, uitwerking vraagt om ook andere partijen erbij te betrekken:

- hoe kijkt de gemeente tegen samenwerking in het maatschappelijk middenveld

Aspecten die extra aandacht verdienen:

- een heldere visie op leefbaarheid;

- het vinden van balans in aandacht en inzet voor de opgave op uitleglocaties en binnenstedelijke opgave.

- wonen en zorg en ouderenhuisvesting;

De haalbaarheid van de duurzaamheidsambities;

Belangrijk bij het tot standkomen van prestatieafspraken is de betrokkenheid van huurdersorganisaties. Zij dienen op geode wijze te worden betrokken en gehoord. Een platform met afvaardiging is een mogelijkheid om dit werkbaar te houden.

Voorgesteld wordt de cijfers en gegevens waar mogelijk te updaten voor het jaar 2016.

Overwegingen:

Met de gezamenlijke woningcorporaties is op 24 februari 2016 bestuurlijk gesproken over de ingediende zienswijze. Daarbij is geconcludeerd dat in hoofdlijnen overeenstemming bestaat over de volkshuisvestelijke opgave in de sociale huursector.

Op een aantal onderdelen bestaat verschil van inzicht.

Het betreft de volgende beslispunten uit de Woonvisie:

1. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten uitgaande van energieneutraliteit. Ingezet wordt op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen. In 2020 bestaat de totale woningvoorraad voor 75 % uit energielabel B. De sociale huurvoorraad bestaat in 2020 gemiddeld uit energielabel B. De woningcorporaties zijn van mening dat met name het uitgangspunt gemiddeld energielabel B niet of nauwelijks haalbaar zal zijn (gelet op de financiële consequenties). Voorgesteld wordt dit besispunt te nuanceren door toevoeging van de intentie en ambitie om voor 2020 te gaan voor label B, tenzij blijkt dat een en ander financieel niet haalbaar is
2. In het kader van het passend toewijzen van huurwoningen zal een nieuwe prestatieafpraak moeten worden gemaakt over de

omvang en samenstelling van de kernvoorraad. Hierbij wordt voorgesteld toe te voegen: inclusief afspraken per prijsklasse.

3. Over de ontwikkeling van woonlasten en relatie tot energiebesparende maatregelen dienen met woningcorporaties en marktpartijen concrete afspraken te worden gemaakt. Dit besispunt wensen de woningcorporaties, gelet op de eerder gemaakte opmerkingen, te schrappen.
4. Tot het werkingsgebied van de Helmondse woningcorporaties wordt de 21 gemeenten in Zuid-Oost Brabant gerekend. De woningcorporaties dragen zorg voor het in standhouden van een kernvoorraad van sociale huurwoningen (sociaal woningbezit van woningcorporaties welke niet toegelaten zijn tot het werkingsgebied wordt door de Helmondse woningcorporaties indien nodig over genomen). Het laatst genoemde onderwerp dient te worden genuanceerd door de toevoeging wordt onderzocht/bezien.
5. Op basis de door het ministerie BZK gepubliceerde investeringsruimte zal per woningcorporatie in de prestatieafspraken een opgave worden opgenomen van de gewenste investeringen. De vraag is of het ministerie de investeringsruimte daadwerkelijk zal publiceren. Vervolgens dient dit tot verplichtingen op gemeentelijk niveau te leiden. Derhalve wordt voorgesteld dit besispunt te nuanceren en te beperken tot het inzicht verschaffen in en verantwoording geven over de financiële mogelijkheden. De opgave dient immers niet puur financieel te worden benaderd.
6. Over de ruimte voor huurverhoging wordt door de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente een prestatieafpraak gemaakt, waarbij niet langer de maximale huur op grond van de Huurtoeslag bepalend zal zijn maar de aftoppingsgrenzen. Voorgesteld wordt de redactie te wijzigen door uit te gaan van jaarlijks overleg en gezamenlijke afstemming, met als doel zo gering mogelijke huurverhogingen.

7. Het bestaande beleid t.a.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt in de periode 2016 / 2020 gecontinueerd. De toenemende vraag naar huisvesting voor statushouders zal worden ingevuld door verruiming van het aanbod (sociale-) huurwoningen (door aankoop, verminderde verkoop of transitie van vastgoed). Hiermee wordt voorkomen dat er extra druk op de woningmarkt zal ontstaan.  
Tijdens het overleg met de woningcorporaties is de suggestie gedaan de punten 7, 8 en 11 samen te voegen in 1 beslispunt. Voorgesteld wordt het volgende in plaats van de genoemde beslispunten op te nemen: “ Het bestaande beleid inzake de huisvesting van doelgroepen wordt gecontinueerd, waarbij de woningcorporaties zorgdragen voor voldoende woonvoorzieningen zodat voorkomen wordt dat er extra druk op de woningmarkt ontstaat.
8. In de periode 2016 -2020 realiseren de woningcorporaties 200 eenheden t.b.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen in bestaat (leegstaand) vastgoed. Zie punt 7.
9. De woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd investering te doen in de Leefbaarheid (uitgangspunt is minimaal een jaarlijkse investering van € 1.5 mln. door de gezamenlijke woningcorporaties). Voorgesteld wordt geen financiële bepaling op te nemen maar een doelstelling te omschrijven. Deze doelstelling luidt: Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over verbetering en behoud van de Leefbaarheid in wijken en buurten. Uitgangspunt is hierbij is het woongenot van bewoners en het voorkomen van overlast. De woningcorporaties zullen zowel menskracht als een financiële bijdrage leveren. Daarbij wordt gestreefd naar een integrale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente en zorgverlenende instanties gericht op een bijdrage aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woongelegenheden van de woningcorporaties in z'n totaliteit.

10. De verkoop van huurwoningen door woningcorporaties kan eveneens een bijdrage leveren aan behoud en verbetering van de leefbaarheid. Van de woningcorporaties wordt verwacht dat zij gemiddeld jaarlijks ½ tot 1 % van hun bezit verkopen (gericht op deze inkomenscategorie). Mede gelet op de ontwikkelingen t.a.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt voorgesteld jaarlijks een afspraak te maken over het aantal te verkopen huurwoningen.
11. Om te voorkomen dat er een extra druk op de woningmarkt ontstaat worden de woningcorporaties voor de periode 2016 – 2020 uitgenodigd de opgave ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in te vullen door de verbouw van minimaal 4 leegstaande gebouwen. Zie punt 7.

Besluit:

In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen en de tekst in de Woonvisie conform te wijzigen.

#### 4. De heer W. Raaijmakers

Korte omschrijving reactie:

De in de Woonvisie opgenomen ambitie is verre van toereikend, zelfs niet consequent in lijn met gemaakte afspraken in het kader van de energietransitie. Door gebruik van het woord streven maakt de ambitie “boterzacht”.

Voorstel 1 vervang streven door concrete taakstellingen als inspanningsverplichting, maak het SMART.

Voorstel 2 leg vast dat de energietransitieprogramma's van het Rijk niet voldoende zijn, spreek uit dat Helmond uitgaat van een snellere energietransitie dan die van het Rijk.

Voorstel 3 Volgens de gemiddelde ambitie van de Brabantse Deal dient Helmond in 2020 1920 nul op de meter woningen te hebben.

Uitgaan van minimaal 1.920 nul op de meter woningen in 2020 (differentiatie wat betreft koop/huur: 1.036 en 884). De concept versie van de notitie “Actieplan 2016 – 220, Transitie bestaande woningen naar klimaatneutrale (NOM) woningen in Helmond” wordt als onderbouwing als onderdeel van de zienswijze toegevoegd.

Overwegingen:

Hoewel een hogere energie ambitie wenselijk is, blijkt dat gegeven de huidige omstandigheden een verzwaring van de opgave voor de woningcorporaties en de particuliere sector per 2020 niet realistisch. Dat neemt niet weg dat de gemeente Helmond blijft streven naar een hogere ambitie niveau dan landelijk is afgesproken. Met de woningcorporaties is uitvoerig gesproken over het SMART formuleren als onderdeel van de prestatieafspraken. Echter het in deze fase concreet vertalen naar aantallen is nu nog niet mogelijk. Een ambitie van 250 NOM woningen in 2020 is het maximaal haalbare, verhoging naar 1920 is niet realistisch.

Besluit:

De Woonvisie op dit onderdeel niet aan te passen.

#### 5. C. Liebregts

Korte beschrijving reactie:

Naar aanleiding van de afwijzing van het verzoek om splitsing van het perceel Dorpstraat 112 wordt medegedeeld dat deze afwijzing in strijd is met de concept Woonvisie.

Tevens ontbreekt een gemotiveerde onderbouwing voor de afwijzing van een individuele splitsing.

Verzoekt het verbod om splitsing aan te passen.

Overwegingen:

In de concept Woonvisie is expliciet verwoord dat het splitsen van bestaande percelen om daarop een extra woning te realiseren niet meer wordt toegestaan. Hiervoor zijn een tweetal motieven aangegeven, enerzijds de verhoging van de woningbouwcapaciteit en anderzijds stedenbouwkundige bezwaren.

Besluit:

De Woonvisie op dit onderdeel niet aan te passen en in beginsel geen medewerking te verlenen aan het splitsen van bestaande percelen.

Wel de mogelijkheid tot het toepassen van een hardheidsclausule door het college op te nemen, waarbij het college op basis van economische, stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden gemotiveerd kan afwijken.

De gemeenteraad zal in voorkomende gevallen hiervan in kennis worden geteld.

## 6. Seniorenraad

Korte omschrijving reactie:

Een vertaling van de voor ouderen van belang zijnde aandachtsvelden wordt in de vertaling naar een gewenst resultaat gemist.

De vertaling van het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de opvang van speciale doelgroepen in de bestaande woningvoorraad wordt gemist. Allochtone ouderen worden nog steeds niet genoemd als bijzondere doelgroep. Vertaling aanbeveling groepswonen wordt gemist. Wie is verantwoordelijk voor het bevorderen van sociale activering bij vereenzaming? Wat zijn de gevolgen van het "scheiden van wonen en zorg"? In de Woonvisie wordt geen relatie gelegd met andere rapporten. Domotica ontbreekt in de Woonvisie. Wat wordt verstaan onder levensloopbestendig?

Uitdaging om te komen tot ouderenproof- woningen. Woonvisie is

moeilijk leesbaar voor gemiddelde Helmonder.

Investeren in leefbaarheid kan beter in mensen dan in struiken en stenen.

Tijdens een ambtelijk overleg op 11 januari 2016 is door de leden van de voormalige seniorenraad hieraan toegevoegd:

- meer aandacht voor vergunningsvrij bouwen / mantelzorg
- meer aandacht voor kleinschalige ouderen initiatieven (in dit verband wordt gewezen op de ontwikkeling van een Herbergier op de locatie van het Thomashuis).
- De samenvatting dient ruimer van opzet te zijn.
- De seniorenraad pleit voor het hanteren van een ouderenproof wijk, streven naar aanpassingen op dit niveau.

Overwegingen:

De vertaling naar gewenste resultaten voor het aandachtsveld ouderen is in de beslispunten opgenomen. Ten aanzien van de woningbehoefte van allochtone is gebruik gemaakt van een lokaal onderzoek.

Zoals in de Strategische Agenda 2016 – 2020 is opgenomen wordt gestreefd naar een versterking van de sociaal economische structuur.

Helmond kiest daarbij voor ondersteuning en zorg dichterbij onze inwoners, oploskracht van onze inwoners en hun netwerken te vergroten en voor maatwerk en betaalbaarheid. De gemeente Helmond wil pilotgemeente worden in het kader van de Slimme zorg aanpak van de provincie Noord-Brabant.

In de Woonvisie wordt onder levensloopbestendig verstaan woningen die voldoen aan drie criteria, te weten, Intern en extern toegankelijk als nultredenwoning, ook intern geschikt met voldoende manoeuvreerruimte voor rollator of rolstoel en in geschikte woonomgeving gelegen.

De suggestie van een ouderenproefwijk zou als pilot uitgewerkt kunnen worden.

Besluit:

In de beslispunten meer aandacht voor het aandachtsveld ouderen en de suggestie een pilot uit te voeren gericht op het ouderenproof maken van een wijk- of buurt.

## **7. B. Teeuwen, Vennoot/Register Makelaar/Taxateur en Woningmarktconsulent**

Korte omschrijving reactie:

Beslispunt 3 is te kort door de bocht (er worden geen nieuwe uitleggebieden meer ontwikkeld, terwijl het splitsen van percelen voor de bouw van een extra woning wordt niet meer toegestaan)

Zonder nuances (b.v. qua situatie, gebied en/ of segment) zou dit betekenen dat er in de stad geen juiste ruimtelijke overwegingen meer gemaakt kunnen worden, waarbij splitsing zowel voor burger en/ of overheid een juiste oplossing zou zijn.

Overwegingen:

In de concept Woonvisie is expliciet verwoord dat het splitsen van bestaande percelen om daarop een extra woning te realiseren niet meer wordt toegestaan. Hiervoor zijn een tweetal motiveren aangegeven, enerzijds de verhoging van de woningbouwcapaciteit en anderzijds stedenbouwkundige bezwaren.

Besluit:

De Woonvisie op dit onderdeel niet aan te passen en in beginsel geen medewerking te verlenen aan het splitsen van bestaande percelen.

Wel de mogelijkheid tot het toepassen van een hardheidsclausule door het college op te nemen, waarbij het college op basis van economische, stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden gemotiveerd kan afwijken.

De gemeenteraad zal in voorkomende gevallen hiervan in kennis worden geteld.

## **8. Gemeente Geldrop – Mierlo**

Korte omschrijving reactie:

Wij gaan er vanuit dat u conform de afspraken Regionaal Ruimtelijk Overleg van 16 december 2015 de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als uitgangspunt hanteert voor uw kwantitatieve woning bouwprogramma.

Overwegingen:

De Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is als uitgangspunt voor de Woonvisie gehanteerd.

Besluit:

De reactie geeft geen aanleiding voor een wijziging van de Woonvisie.

## 9. De heer H. Noort

Korte omschrijving reactie:

De heer Noort wijst op het regeringsbeleid en de daaruit voortvloeiende effecten voor de woningmarkt. Door inflatie en verhoging van de huurlasten komt het besteedbaar inkomen verder onder druk. Domotica moet verder ontwikkeld worden. Regionaal moet worden samengewerkt, dit betekent gezamenlijk intensief naar financieringsmogelijkheden zoeken, en dit op de landelijke politieke agenda brengen.

Gewaarschuwd wordt voor de effecten van een rentestijging. De verandering in de financiering wordt de grootste uitdaging. De vraag naar is of de markt in staat is huurwoningen aan te bieden met prijzen van € 700,- tot € 900,- huur.

Het gevolg van een marktconforme grondprijs voor sociale koop is dat een hoger inkomen vereist is.

Per 1 januari 2017 dienen woningcorporaties een splitsing aan te brengen in Daeb- Niet Daeb. Omdat voor woningcorporaties met een omzet van minder dan 30 mln. dit niet geldt wordt geadviseerd zoveel mogelijk op te splitsen naar wijk-dorpsgerichte eenheden.

Schaalvergroting leidt niet tot een goedkopere en efficiëntere bedrijfsvoering. Insteek moet zijn om slagvaardige maatschappelijke organisaties te ontwikkelen. Het lijkt onmogelijk dat woningcorporaties een jaarlijks bod kunnen doen dat als redelijk mag worden beschouwd. De vraag is hoe de doelgroep mantelzorgers mede voorrang moeten krijgen. Met de invoering van de passendheidstoets zal de markt verder verstarren en de eenzijdigheid van wijken in leefbaarheid vergroten. Het nieuwbouwprogramma heeft als consequentie een nadelig investeringsniveau.

Waaraan dient de uitgaven aan leefbaarheid (€ 125,- per woning) te worden uitgegeven ?

De investering naar label B vraagt een bedrag ad € 55.000.000,-. Concluderen wordt een wijkgerichte benadering bepleit. Bij het meer wijkgericht benaderen spelen ook zaken als gevolg van de WMO en de

zorgtaken waar gemeente invulling moeten geven. Door deze geïntegreerde aanpak kan de overheid weer meer bij de samenleving betrokken raken.

Overwegingen:

De reactie van de heer Noort is beschouwend van aard. De heer Noort doet op een aantal onderwerpen suggesties tot verbetering of verandering.

Besluit:

De reactie geeft niet direct aanleiding de Woonvisie aan te passen, wel bevat de reactie een aantal onderwerpen die om nadere aandacht vragen in de uitwerkingsfase.

## 10. Huurdersbelangenvereniging Woonpartners

### Korte omschrijving reactie:

In een overkoepelende bijeenkomst in het Evoluon te Eindhoven van medio oktober 2015 waarbij de Gemeentes, bouwers, makelaars, vertegenwoordigers van de woningcorporaties EN één vertegenwoordigster van de Nederlandse Woonbond aanwezig waren is ook al een soort overkoepelende woonvisie neergelegd.

In hoofdstuk 6 van uw stuk “Woonvisie 2016-2020 Bouwen op vertrouwen” geeft u terecht aan dat in het kader van de herziene Woningwet de huurdersorganisaties mede bepalend zijn in het volkshuisvestelijkbeleid. In de 2e alinea van dit schrijven heeft de huurorganisatie HBV Woonpartners al weergegeven weinig tot niets van de mede bepalendheid te hebben gemerkt.

Derhalve heeft de huurdersraad van HBV Woonpartners besloten geen zienswijze af te geven op uw Woonvisie 2016-2020 maar de woonvisie van het overkoepelend orgaan MRE af te wachten. In de hoop dat daarin Helmond nog als een medebepalend onderdeel zal voorkomen.

### Overwegingen:

Hoewel sprake is van een visie op de regionale woningmarkt is het advies van de werkplaats Wonen oktober 2015 nog geen regionale Woonvisie. Ondanks dat wenst de HBV Woonpartners niet inhoudelijk in te gaan op voorliggende Woonvisie omdat zij weinig of niets van de mede bepalendheid heeft gemerkt. Op 15 juli 2015 is de HBV echter aanwezig geweest bij een eerste oriënterende conferentie van gemeente , woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties om input te leveren voor deze Woonvisie

### Besluit:

De reactie van de HBV Woonpartners geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Woonvisie.

## 11. de heer Engelen

### Korte beschrijving reactie:

De schriftelijke reactie betreft met name een zienswijze op de Doorkijk Klimaatprogramma 2014-2024. Mondeling heeft de heer Engelen hieraan toegevoegd dat gestreefd moete worden naar een lagere EPC waarde. Bij renovatie uitgegaan moet worden van A plus, ofwel EPC 0,5. Voorts pleit hij voor slimme combinaties te maken in b.v. de duurzaamheidslening en andere object subsidies. De samenwerking tussen partijen in het kader van duurzaamheid moet worden afgedwongen door een hogere doelstelling te formuleren. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties dient duurzaamheid en woongenot opgenomen te worden, vertaald naar energetische maatregelen.

### Overwegingen:

Het geschetste ambitie niveau is binnen de planperiode niet haalbaar. De suggestie inzake het vastleggen van afspraken inzake de energetische kwaliteit van woningen met woningcorporaties wordt in de prestatie afspraken meegenomen.

### Besluit:

De zienswijze van de heer Engelen leidt niet direct tot een aanpassing van de Woonvisie.

## 12. KBO Helmond

Korte beschrijving reactie:

Het stuk is moeilijk leesbaar. Er wordt uitgegaan van prognoses, maar alternatieven worden in de visie niet aangehaald. Buiten de woningcorporaties komen de overige partijen weinig aanbod.

Wie toets of woningbouwverenigingen bijdrage leveren.

Er wordt niets vermeld over vergoedingen van trapliften. Weinig of geen aandacht voor woonomgeving. Meer aandacht voor veilige en toegankelijke woonomgeving voor ouderen. Heffing betaalbare huurwoningen voor ouderen moet van de baan. Relatie wonen en handicaps is onderzocht maar constatering is niet concreet gemaakt. Vraagtekens worden geplaatst bij de opmerking dat er voldoende passende woningen zijn voor ouderen.

Van een visie is nauwelijks sprake.

Aantal opmerkingen:

In hoeverre de kosten van stadsverwarming meegenomen zijn (energieneutraliteit).

Ook gemeentelijke lasten van groot belang.

Over welke woningcorporaties wordt gesproken t.a.v. het werkgebied.

Wat is de toegevoegde waarde van schaalvergroting.

Twijfels over voorkomen extra druk woningmarkt bij huisvesting statushouders.

Hoe ontwikkelt woon-zorg gezien de problemen met Peel 6.1..

Welke gebouwen worden bedoeld verbouw bijzondere doelgroepen.

Overwegingen:

In regionaal verband is de afspraak gemaakt uit te gaan van de provinciale bevolkingsprognose. Het accent van deze Woonvisie ligt weliswaar sterk op de sociale huursector, echter ook het marktgerichte programma en de woonconsument worden in deze visie belicht.

De vergoeding van trapliften is geregeld in de WMO (dit hoort niet in een Woonvisie). Of en zo ja in welke vorm de woningvoorraad in voldoende

mate voorziet in passende ruimte voor ouderen hangt mede af van de gehanteerde definities. Derhalve is ook in deze Woonvisie nog voorzien in een toekomstige opgave voor deze doelgroep.

Voor wat betreft de gemeente Helmond is met name het werkgebied van de in Helmond actief zijnde woningcorporaties van belang. De opgave in huisvesting van statushouders vraagt inderdaad extra inspanningen van alle betrokken partijen. Vooralsnog bestaat vertrouwen dat dit op een geode manier kan worden ingevuld. In de Woonvisie zijn geen concrete gebouwen genoemd, hierover vindt overleg met de woningcorporaties plaats.

Besluit:

De reactie van de KBO Helmond geeft geen directe aanleiding tot een aanpassing van de Woonvisie.

### **13. A. Nunes da Silva**

Korte beschrijving reactie:

Helmond per definitie verantwoordelijk voor welzijn burgers.

Sociaal-maatschappelijke positie in Woonvisie beoordelen.

Helmond staat op 45 plaats van 50 gemeenten in Atlas.

Beleid SMART formuleren. Alleen marktconforme benadering is uit de tijd.

Kijken en analyseren van de werkelijke sociaal-maatschappelijke positie van huurders die behoren tot de doelgroep is zeer belangrijk.

Overwegingen:

De ontwikkeling van de sociaal-maatschappelijke en economische positie van Helmond en haar inwoners is van groot belang bij de ontwikkeling van de woonopgave in Helmond

Besluit:

De zienswijze wordt onderschreven maar leidt niet direct tot een aanpassing van de Woonvisie.

## Reacties/zienswijzen

### 1. Reactie E. van Bree

#### Bongaarts, Eef

**Van:** Elly van Bree <ellyvanbree@live.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 4 december 2015 12:57  
**Aan:** Bongaarts, Eef  
**Onderwerp:** Woonvisie

Geachte lezer,

Ik las in weekblad Traverse het artikel concept Woonvisie.

De digitale versie heb ik nadien gelezen.

De doorstroming binnen de huurwoningen wordt naar mijn inziens ernstig belemmerd door regelgev overheid.

31 jaar woon ik in een sociale huurwoning. Met een leuk plantsoen met speeltoestellen voor kindere deur.

Destijds werkte mijn man alleen en kwamen wij in aanmerking voor deze woning.

Onze twee dochters zijn uit huis en samen met mijn man heb ik een grote woning met 4 slaapkamer:

Mijn man is bijna 60 jaar.

Wij overwegen om kleiner gaan wonen.

17 jaar geleden ben ik part time gaan werken.

Nu zijn wij tegen wil en dank scheefwoners.

Door ons inkomen komen wij nu niet meer in aanmerking voor een kleinere sociale huurwoning.

Door een reorganisatie ben ik dit jaar ontslagen.

Een hypotheek is geen optie meer voor ons en een duurdere huurwoning is niet verstandig omdat ik uitkering en als mijn man AOW gaat ontvangen wij weer zullen moeten verhuizen omdat dit dan niet betaalbaar is.

Dus zit er niets anders op dan 7 jaar te wachten tot mijn man AOW heeft en wij wel in aanmerking kc kleinere sociale huurwoning.

En tussentijds houden wij noodgedwongen een grote eengezinswoning bezet.

Wij zijn niet de enige die in deze situatie verkeren en door regelgeving geen kant op kunnen.

Als er meer op maat gekeken zou worden zou dit de huurwoningen markt zeer ten goed komen.

Met vriendelijke groeten Elly van Bree

### 2. Gemeente Deurne

24399 17-12-2015 9:07:24



17 DEC. 2015  
18. Bw  
047109

Burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond  
p/a afdeling Bouwen en Wonen  
Postbus 950  
5700 AZ Helmond

VERZONDEN 16 DEC. 2015

Deurne, 15 december 2015  
Kenmerk: 00572840/723424 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)  
Betreft: Reactie concept Woonvisie Helmond 2016-2020  
Uw kenmerk: 1599013611  
Uw brief d.d.: 17 november 2015  
Bijlage(n): -

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de concept Woonvisie Helmond 2016-2020.

Op een aantal plaatsen in de woonvisie wordt ingegaan op de samenwerking met de Peelgemeenten en/of heeft de door uw college gekozen richting (mogelijk) invloed op het wonen in Deurne / de Peelregio. Onze reactie richt zich alleen op deze onderwerpen.

**Samenwerking in De Peel**  
Wij herkennen het door u geschetste beeld dat nog niet duidelijk is in welke vorm de samenwerking in De Peel voor het wonen vorm krijgt. Wij willen u er echter vooraf op wijzen dat de afstemming die in De Peel gewenst is, van een andere orde is dan de afstemming die in de stedelijke regio noodzakelijk is. Het uitrollen van een aanpak zoals bijvoorbeeld voor de 'majeure projecten' over de totale regio Zuidoost-Brabant is volgens ons niet aan de orde, overleg en afstemming natuurlijk wel.

**Migratie**  
In uw concept-woonvisie gaat u op een aantal momenten in op migratie. Het verbaast ons dat u de verwachte migratie koppelt aan het realiseren van woningbouw in een duurder (koop-)segment om de sociaaleconomische structuur van Helmond te verbeteren. Uit de provinciale prognose blijkt dat de aan Helmond toegerekende migratie voor het overgrote deel buitenlandse migratie betreft.

In dit verband willen wij u er op wijzen dat het beeld, zoals in de afbeelding op pagina 10 van uw concept-woonvisie wordt geschetst, eenzijdig is. De aangegeven migratiestroom kent ook een tegenstroom, van Helmond naar bijvoorbeeld Deurne. Onze wederzijdse migratiestromen houden elkaar al jaren in evenwicht en wij verwachten dat deze lijn naar de toekomst doorzet. Ons gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op onze eigen lokale behoefte en wij hebben voldoende locaties beschikbaar om dit programma ook daadwerkelijk te realiseren.

Postbus 3  
5750 AA Deurne  
Bezoekadres:  
Markt 1  
T 0493 - 38 77 11  
F 0493 - 38 75 55  
E info@deurne.nl  
www.deurne.nl

De behoefte van de in Helmond vestigende migranten richt zich volgens ons dan ook meer op het sociale segment. Deze mogelijke discrepantie tussen vraag en aanbod, in combinatie met het al bestaande woningaanbod en de verwachte huishoudensontwikkelingen, kan leiden tot een verder overaanbod van dure koopwoningen in de regio. Wij verzoeken u nadrukkelijk hier, samen met ons, zeer alert op te blijven en ongewenst concurrentie met de bestaande woningvoorraad te voorkomen. In dit kader vragen wij u dan ook om uw uitgangspunt, om 8% van de te realiseren woningen in de dure koopsector (boven de € 333.000) te realiseren, te heroverwegen.

#### Woonruimteverdeling

Het verbreden van het huidige gezamenlijk portal voor woningzoekenden in Helmond naar de Peelregio, waardoor woningzoekenden op een eenvoudige wijze toegang krijgen tot het aanbod sociale huurwoningen in de regio, vinden wij in beginsel positief. Naar aanleiding van de in de woonvisie door u geuite wens om mogelijk regionaal één woonruimteverdelingssysteem te gaan hanteren, willen wij u er echter vooraf op wijzen dat woningbouwvereniging Bergopwaarts (werkzaam in zowel Helmond als Deurne) tot onze volle tevredenheid en die van de Huurdersbelangenorganisatie De Peel een lotingssysteem voor de woonruimteverdeling hanteert. Wij opteren niet voor wijziging van dit systeem.

#### Wonen en zorg

In de concept-woonvisie geeft u aan dat het wenselijk is om de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau (lees De Peel) af te stemmen en eventueel uit te werken. Dit kan in de praktijk op gespannen voet komen te staan met ons uitgangspunt om goede zorg dichtbij de mensen te regelen. De ontwikkeling van woon-zorg initiatieven moet aansluiten bij de lokale behoeften en zoveel mogelijk lokaal worden opgepakt (maatwerk). Regionale afstemming op hoofdlijnen kan plaatsvinden via de afspraken die hierover gemaakt worden in het kader van Beschermd Wonen / Peel 6.1. Wij geven u dit graag mee in uw overwegingen.

Wij vertrouwen er op hiermee een constructieve bijdrage te leveren aan uw woonvisie en van daaruit aan de samenwerking in de regio.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Deurne

Gert-Jan Kusters  
gemeentesecretaris

Hilko Mak  
burgemeester

### 3. De gezamenlijk Helmondse woningcorporaties

4890 24-12-2015 8:23:46



Gemeente Helmond

Burgemeester en wethouders  
p/a afdeling Bouwen en Wonen

Betreft: zienswijze concept woonvisie Helmond 2016-2020  
Datum: 18 december 2015

Beste college,

Als partners van de gemeente Helmond op het terrein van wonen, hebben wij in november de concept woonvisie 2016-2020 'bouwen op vertrouwen' mogen ontvangen. Dank daarvoor. Middels deze brief willen wij als gezamenlijke woningcorporaties, onze zienswijze op de concept woonvisie met u delen.

We vinden het belangrijk dat u als gemeente een nieuwe woonvisie heeft opgesteld. Daarmee geeft u inzicht in de opgaven in Helmond en uw visie op deze opgaven. Een belangrijk vertrekpunt voor onze inzet als corporaties de komende jaren. We zien de woonvisie dan ook als uitnodiging om met elkaar in gesprek te gaan over de opgaven in Helmond en de bijdrage van de verschillende betrokken partijen. We onderschrijven hierbij de kernbegrippen zoals verwoord in het voorwoord van de woonvisie: samenwerking, vertrouwen en transparantie.

De komende jaren hebben we elkaar als maatschappelijke partners hard nodig om invulling te geven aan de opgaven. Als gezamenlijke woningcorporaties willen we dan ook de, in onze ogen, belangrijkste opgaven voor de komende jaren benadrukken. Dit zijn: 1) het betaalbaar houden van de woningvoorraad, 2) het zorgen voor voldoende geschikte woningen voor onze doelgroepen en 3) het zorgen voor wijken waarin het prettig wonen en leven is.

#### We denken graag mee

U heeft als gemeente de woonvisie opgesteld zonder betrokkenheid van maatschappelijke partners (corporaties, huurders, zorg- en welzijn en overige (markt)partijen). Wij vinden het daarom belangrijk de verdere uitwerking met elkaar te doen. Temeer omdat u samenwerking en transparantie als kernbegrippen benoemd. Met een bredere betrokkenheid versterkt u in onze ogen tevens de gedragenheid en kwaliteit van de woonvisie. Een brede betrokkenheid bij het opstellen wordt ook aangemoedigd in de handreiking prestatieafspraken (VNG, Aedes, Woonbond, Ministerie; 2015):

*"Corporaties en huurdersorganisaties zijn bij voorkeur deelnemer in het proces van totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid; net als andere partners als provincies, regiogemeenten, ontwikkelaars, zorginstellingen, bewonerscommissies, adviesraden, etc."*

Deze zienswijze gebruiken wij dan ook mede, om onze input op hoofdlijnen kenbaar te maken. We gaan hierover vervolgens graag met u in gesprek.

### **Een stevige ambitie**

In de concept woonvisie legt u een stevige ambitie neer voor de periode 2016-2020, en geeft u tevens een doorkijk voor de langere termijn. We vinden het waardevol en prettig dit te lezen. De 'stip op de horizon' is hiermee helder en geeft vertrouwen om samen te werken aan het wonen en leven in Helmond. Uw ambities zijn onderbouwd vanuit een gedegen (omgevings-)analyse, waaruit de aandachtspunten en doelen voor de komende jaren op een heldere wijze voortkomen. De analyse en speerpunten die u beschrijft, onderschrijven wij voor een belangrijk deel. Als woningcorporaties zijn we daarnaast trots om te lezen, in de terugblik op de huidige woonvisie, dat u blijkt geeft van de door ons geleverde prestaties. Ook de komende jaren kunt u op onze inzet rekenen.

### **'Bouwen op vertrouwen'**

Zoals reeds benoemd, is het cruciaal om met elkaar te werken aan goed partnership. U benoemt dit zelf ook in het voorwoord van de woonvisie en refereert hierbij tevens aan de woningwet. De toon van de woonvisie in het vervolg, zou ook nadrukkelijker een uitnodiging tot samenwerking moeten zijn. Het voelt nu alsof de gemeente bepaalt en wij als corporaties alleen nog mogen uitvoeren. Daarbij lijkt op onderdelen de woonvisie reeds vertaald te zijn in prestatieafspraken. In deze zienswijze nodigen wij u daarom uit:

- Om in de woonvisie nadrukkelijker uw visie te verwoorden, uitgewerkt in concrete ambities (het 'wat'). Aan ons als corporaties is het de taak om hier een bod op te formuleren en vervolgens invulling te geven (het 'hoe'). Dat is waar wij goed in zijn en onze meerwaarde ligt. De gezamenlijke inzet leggen we vervolgens vast in prestatieafspraken, waarover we graag met u en de huurdersorganisaties in 2016 in gesprek gaan.
- Voorbeelden waarvan wij vinden dat u nadrukkelijker een visie (inclusief achterliggende gedachte) mag verwoorden, in plaats van invulling te geven aan het 'hoe' zijn:
  - "De woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd investeringen te doen in de leefbaarheid (uitgangspunt is minimaal een jaarlijkse investering van €1.5 mln. door de gezamenlijke woningcorporaties)."
  - "Van de woningcorporaties wordt verwacht dat zij gemiddeld jaarlijks ½% tot 1% van hun bezit verkopen."
  - "Corporaties worden uitgenodigd de opgave ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in te vullen door de verbouw van minimaal 4 leegstaande gebouwen."
  - "Woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden tot vergaande samenwerking, welke mogelijk moet leiden tot verdere schaalvergroting uiterlijk in 2020."

### **Een brede visie op het wonen**

Als gezamenlijke woningcorporaties vinden we het belangrijk dat niet alleen wij worden betrokken bij de (verdere) uitwerking van de woonvisie, maar alle partners in het maatschappelijk middenveld. De woonvisie is immers een brede visie op het terrein van wonen. Woningcorporaties zijn hierbij uiteraard een belangrijke partner, maar ook andere partijen als huurders, zorg- en welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars en diverse andere marktpartijen zijn partner en hebben een rol. We nodigen u dan ook uit om in de woonvisie:

- Dit bredere perspectief nadrukkelijker tot uiting te laten komen. Wij lezen graag hoe de gemeente aankijkt tegen samenwerking in het maatschappelijk middenveld binnen de gemeente Helmond; wie zijn voor de gemeente de belangrijkste partners, welke bijdragen kunnen zij leveren aan de opgave(n) en op welke wijze borgen we een goede samenwerking zodat we met elkaar werken aan het wonen in Helmond. Samen zijn we in staat echt het verschil te maken. Verbinding is daarvoor cruciaal.

In de concept woonvisie passeren diverse onderwerpen de revue en wordt het brede terrein van wonen op een goede wijze behandeld. Er zijn dan ook geen thema's of onderwerpen die we missen. Wel verdient een aantal aspecten in onze ogen extra aandacht. Dit betreft:

- Een heldere visie op leefbaarheid. Samen met de gemeente komen we graag tot een visie op leefbaarheid waarin we het onderwerp kaderen, de opgaven voor de komende jaren benoemen en aangeven op welke wijze we hierin samenwerken. Ook in relatie tot andere maatschappelijke partners. Deze visie stellen we op in het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2016 en werken we concreet uit in de prestatieafspraken.
- Het vinden van balans in aandacht en inzet voor de opgave op uitleglocaties (nieuwbouw) en de binnenstedelijke opgave (bestaande woningvoorraad). Dit betekent het gericht toevoegen van woningen daar waar vraag is en tegelijkertijd investeren in de kwaliteit en geschiktheid van bestaande woningen. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting: ontwikkelingen als vergrijzing en veranderde regelgeving vraagt om een visie over strategieën om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken (breder dan enkel het vastgoed).
- De haalbaarheid van de duurzaamheidsambities. Ook wij beamen de noodzaak tot verduurzaming. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat ambities haalbaar zijn, bijvoorbeeld in relatie tot maatregelen als passend toewijzen (betaalbaarheid).

### **Komen tot prestatieafspraken**

Het is belangrijk om, evenals in voorgaande jaren, met elkaar te komen tot prestatieafspraken. Conform de woningwet, dient de woonvisie van de gemeente Helmond als basis voor de te maken afspraken. Als wij kijken naar de opgaven zijn onze belangrijkste speerpunten voor de komende jaren, aansluitend bij de woonvisie: betaalbaarheid (mede in relatie tot de energieprestatie van woningen), beschikbaarheid (voldoende geschikte en kwalitatief goede woningen) en leefbaarheid (inzet in de wijken).

Belangrijk in het proces om te komen tot prestatieafspraken, is de betrokkenheid van de huurdersorganisaties. We vinden het van belang dat zij op een goede wijze worden betrokken en gehoord. Tegelijkertijd is het zoeken naar een werkbare vorm. We nodigen u als gemeente, maar ook de huurdersorganisaties uit hier over na te denken. Een platform met afvaardiging vanuit de verschillende huurdersorganisaties, is een mogelijkheid om dit werkbaar te houden.

#### **Punten op de 'i'**

Gelet op vaststelling van de woonvisie in 2016, stellen we voor om de cijfers en gegevens benoemd in de woonvisie waar mogelijk te updaten voor het jaar 2016. Niet zozeer de onderzoekscijfers, maar wel wanneer het gaat om bijvoorbeeld de huurgrenzen per 1 januari 2016, de financiële ratio's van ons als woningcorporaties et cetera. Dit geeft duidelijkheid en voorkomt verwarring.

#### **Tot slot**

Met deze zienswijze willen wij u als college, een aantal in onze ogen belangrijke punten ter overweging meegeven voor de verdere uitwerking van de woonvisie. Daarnaast is deze zienswijze met name bedoeld als uitnodiging om (verder) met elkaar in gesprek te gaan over de opgaven in Helmond en de wijze waarop we hier met elkaar (gemeente, corporaties, huurders en andere partners) de komende jaren op een goede wijze invulling aan kunnen geven.

Wij zijn er van overtuigd dat we alleen met elkaar in staat zijn om echt van meerwaarde te zijn voor de inwoners in Helmond en onze huurders in het bijzonder. Naast samenwerking onderschrijven wij dat vertrouwen en transparantie naar elkaar toe daarin cruciaal zijn.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk (Woonpartners)

Kees Strik (Wocom)

Leon van Stiphout (Volksbelang)

Chris Theuws (Bergopwaarts)

Paul Smidt (Compaen)

## 4. De heer W. Raaijmakers

Wim Raaijmakers  
1<sup>e</sup> Haagstraat 83, 5707 XN HELMOND

Helmond, 31 december 2015

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond  
P/a Afdeling Bouwen en Wonen  
Postbus 950, 5700 AZ HELMOND  
Per e-mail verzonden aan [t.middel@helmond.nl](mailto:t.middel@helmond.nl)

Onderwerp: zienswijze concept Woonvisie 2016-2020

Geacht college van B&W,

Graag geef ik u mijn zienswijze op uw concept Woonvisie 2016-2020, met name op het aspect duurzaamheid. De in de Woonvisie opgenomen ambitie is verre van toereikend, zelfs niet consequent in lijn met gemaakte afspraken in het kader van de energietransitie. Ik zal dit toelichten.

Eerlijk gezegd was de inhoud van het in december jl. mondiaal overeengekomen Klimaatakkoord van Parijs aanleiding tot het indienen van deze zienswijze. Dit akkoord maakte meer dan ooit tevoren de noodzaak duidelijk van versnelde afbouw van gebruik en verbranding van fossiele brandstoffen, van reductie van CO<sub>2</sub>. Nederland loopt in Europa op dit moment bijna achteraan, zal haar beleid moeten aanscherpen om de noodzakelijke milieutoelagen in 2020 / 2025 / 2035 / 2050 te bereiken. Ook de rechter heeft bepaald (in de zaak van Urgenda), dat het beleid moet worden verscherpt. Dat is alleen mogelijk als vanuit alle lagen goed wordt samengewerkt. Ik ben ervan overtuigd dat een aanpak op gemeenteniveau zeer effectief kan zijn. Tenminste als de gemeente zich realiseert wat er moet gebeuren en welke acties noodzakelijk zijn. In dit geval betreft het de transitie van de woningvoorraad. Laten we als gemeente Helmond een voorbeeldrol gaan vervullen.

Deze zienswijze dien ik in op persoonlijke titel. Maar ik ben ervan overtuigd dat (bijna) alle leden van de bij u bekende Werkgroep "Nul Op de Meter particuliere woningen", als ook de leden van de Energie Club Helmond Regio en van energie coöperatie Morgen Groene Energie (afdeling Helmond) mijn zienswijze delen. Helaas was er geen gelegenheid om dat te toetsen aan de hand van de behandeling van de notitie "Actieplan 2016-2020 Transitie bestaande woningen naar klimaatneutrale (NOM) woningen in Helmond", d.d. 3-12-2015, met ondergetekende als auteur. In deze notitie wordt aangetoond wat er (cijfermatig) moet gebeuren om de doelstellingen op korte termijn te halen.

Hoofdstuk 5 van de concept Woonvisie gaat in op de veranderende woningmarkt en in paragraaf 5c wordt beschreven hoe u in het kader van duurzaamheid wil veranderen van kwantiteit naar kwaliteit van de woningvoorraad. Hierbij wordt terecht gememoreerd dat de gemeente Helmond in 2035 een klimaatneutrale stad zal zijn, dat de "Alle lichten op groen" acties vanuit de Versnellingsagenda van juni 2015 hieraan een bijdrage moeten leveren. In het licht van de landelijke doelstellingen is het een ambitieuze doelstelling, maar ook een noodzakelijke!

Samengevat komt uw beleid in de Woonvisie op het volgende "streven" neer:

- u volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk;
- in 2020 hebben de sociale huurwoningen in Helmond gemiddeld Energielabel B, conform het SER Energieakkoord; u kiest hierbij voor integrale woonkwaliteit, naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in de woningen en een gezond binnenklimaat;
- in 2020 is de nieuwbouw energieneutraal;
- in 2020 zijn minimaal 250 woningen van de totale woningvoorraad Nul-op-de-Meter woning;
- de ambitie is dat in 2050 de totale woningvoorraad in Helmond Nul-op-de-Meter woning is.

Door veelvuldig het woord "streven" te gebruiken maakt u uw ambitie "boterzacht", terwijl een harde aanpak met concrete taakstellingen geboden is.

**Aanpassingsvoorstel 1:** *pas de tekst aan, vervang de formulering "streven naar" door concrete taakstellingen als inspanningsverplichting; maak het SMART.*

**Bijkomend voorstel:** maak ook harde prestatieafspraken met de woningcorporaties op dit aspect.

Wat betreft de ambities de volgende zienswijze. Waar wil Helmond zich landelijk en provinciaal positioneren qua ambitie op gebied van aanpak duurzaamheid en energietransitie woningvoorraad? De programma's van het Rijk zijn ontoereikend. Deze programma's lokaal als uitgangspunt nemen, is dus ook ontoereikend.

**Aanpassingsvoorstel 2:** *leg vast dat de energietransitieprogramma's van het Rijk niet voldoende zijn om de afspraken van het Klimaatakkoord te realiseren. Spreek uit dat Helmond uitgaat van een snellere energietransitie dan die van het Rijk op dit moment.*

De provinciale ambitie is vastgelegd in De Brabantse Deal NOM, ondertekend door de gemeente Helmond. Volgens deze Deal dienen in 2050 alle woningen in Brabant klimaatneutraal te zijn. Het beleid van de gemeente Helmond streeft naar klimaatneutraliteit in 2035. Dat is dus 15 jaar sneller. Bovendien wil de Gemeente Helmond zich graag positief onderscheiden, met name ten opzichte van de andere vier grote steden. Laten we uitgaan van een gemiddelde ambitie tot aanpassing van de woningvoorraad. Volgens de Woonvisie gaat het dan in 2020 om "minimaal 250 gerealiseerde Nul-op-de-Meter woningen". Volgens De Brabantse Deal zijn er in Brabant in 2020 minimaal 40.000 Nul-op-de-Meter woningen gerealiseerd. De woningvoorraad van Helmond bedraagt circa 4,8% van de provinciale voorraad; 4,8% van 40.000 is 1.920. Anders gezegd: volgens de gemiddelde ambitie van De Brabantse Deal dient Helmond in 2020 1920 Nul-op-de-Meter woningen te hebben. Daarna gaat het om gemiddeld 1.000 woningen per jaar erbij, 30 jaar lang. Om dit te kunnen bereiken zal de aanpak in de periode 2016-2020 veel ambitieuzer moeten worden. Een klimaatneutrale woningvoorraad in 2035 moet "het streven" blijven, maar is feitelijk niet haalbaar.

**Aanpassingsvoorstel 3:** *uitgaan van minimaal 1.920 Nul-op-de-Meter woningen in 2020 gerealiseerd in Helmond, in plaats van de genoemde 250 woningen. Differentiatie wat betreft koop/huur: 1.036 (54%) koopwoningen en 884 (46%) huurwoningen.*

### Actieplan 2016-2020

Ik noemde de notitie "Actieplan 2016-2020, Transitie bestaande woningen naar klimaatneutrale (NOM) woningen in Helmond", d.d. 3-12-2015. Op 12-01-2016 wordt dit actieplan besproken in de Werkgroep "Nul Op de Meter particuliere woningen" en daarna definitief gemaakt voor aanbidding aan de gemeente Helmond. De termijn van het indienen zienswijze Woonvisie is op 6/1 verstreken. Daarom dien ik graag de conceptversie van deze notitie nu hierbij in als onderdeel van de zienswijze: zie bijlage. Ik verwijs naar de cijfermatige onderbouwing van de noodzakelijke aanpak, maar vooral ook naar de voorgestelde acties die veel concreter bijdragen aan realisering van de gestelde doelen op korte termijn, dan genoemde voorstellen in de concept Woonvisie 2016-2020.

De komende 5 jaar zullen we echt moeten doorpakken, een goede basis moeten leggen voor de grootschalig transitie van de woonvoorraad na 2020. Ik hoop met deze zienswijze daartoe een bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,

Wim Raaijmakers

**Bijlage:** "Actieplan 2016-2020, Transitie bestaande woningen naar klimaatneutrale (NOM) woningen in Helmond", versie 03-12-2015

## 5. C. Liebregts

Geacht College,

Naar aanleiding van de Concept Woonvisie 2016-2020 treft u onderstaand onze zienswijzen aan:

Aanleiding voor onze zienswijzen is uw afwijzing voor splitsing van het door ons gekochte pand aan de Dorpsstraat 112. Wij hebben verzocht om een eventuele splitsing in 2 a 3 kavels.

Reden voor afwijzing was de concept Woonvisie waarin is opgenomen dat geen medewerking meer wordt verleend aan splitsing van kavels.

Dit is in strijd met een aantal bepalingen in de concept Woonvisie o.a.:

- Pagina 12 Toets aan de Ladder van Duurzame verstedelijking/eerst inbreiden dan uitbreiden
- Pagina 14 Capaciteit opvangen in bestaand stedelijk gebied
- Pagina 31 Er is een tekort aan het midden en duurdere segment

Tevens ontbreekt een gemotiveerde onderbouwing voor het afwijzen van een individuele splitsing anders dan het oplossen van reeds bestaande grondexploitaties en de hiermede verband houdende (woningbouw-)capaciteit (pag 15). Deze capaciteit is gelegen in het lagere segment.

Wij begrijpen dat in bepaalde gebieden waar grote kavels gesitueerd zijn een splitsing niet wenselijk wordt geacht. Echter in dorpskern waar zich slechts een kavel van deze afmeting zich bevindt (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) zou 2 of 3 woningen geen enkel probleem (ook de stedenbouwkundige van uw gemeente onderschrijft deze mening). Dergelijke grote kavels worden door de gemeente of nauwelijks uitgegeven.

Ook het financieel/economisch aspect bij splitsen is een niet te vergeten belangrijk item.

Wij verzoeken u naar aanleiding van onze ingediende zienswijzen uw bepaling tot verbod splitsing aan te passen op basis van bovenvermelde punten.

Wij zijn uiteraard tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,



C. Liebregts

Jan Ettenstraat 6

5708 GT HELMOND

Tel. 06 55 87 47 81

## 6. Seniorenraad

Reacties van "Senioren" op Concept Woonvisie Helmond 2016-2020

1. we gaan er van uit, dat de akkoord bevonden "Kanttekeningen" integraal in de nieuwe Visie worden opgenomen (eventueel als erratum met datum en nummer) en niet, zoals in de voorgaande versie, als een los kanttekeningenlijstje wordt verwerkt.
2. Wij zijn van mening, dat de analyse van de diverse aandachtsvelden goed is beschreven, maar voor diverse processen die worden beschreven, vooral die van belang zijn voor ouderen en voor mensen met een beperking, missen wij de vertaling naar een gewenst resultaat in hoofdstuk 9: samenvatting/beslispunten. Het betreft o.a.:
  - a. Deze concept-visie wekt bij ons de indruk, dat hij bijna geheel is samengesteld door de gemeente in nauwe samenwerking met de wooncorporaties. De zienswijzen en aandachtspunten van andere groepen, zoals bijvoorbeeld huurdersbelangenverenigingen, ouderen, gehandicapten, allochtonen enz. worden (soms) wel aangestipt maar ontbreken.
  - b. "Het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de opvang van speciale doelgroepen in de bestaande woningvoorraad zal de bedrijfsvoering sterk beïnvloeden. De vraag is of hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn". (blz. 20) We missen hierover de vertaling naar beslispunten.
  - c. "er is behoefte aan woonvoorziening voor allochtone ouderen, waarbij het verlenen van mantelzorg door de naaste familie van groot belang is". (blz. 20) Allochtone ouderen worden (nog steeds) niet genoemd als bijzondere doelgroep. Wel wordt melding gemaakt van Polen en expats.
  - d. "ouderen kiezen er voor langer zelfstandig te blijven wonen. De zorgvraag moet in eerste instantie met hulp van naasten worden ingevuld. Mogelijkheden voor mantelzorgvoorzieningen zijn door het kabinet vereenvoudigd door o.a. het vergunningvrij bouwen van mantelzorgvoorziening bij een woning." "In de nabije toekomst zal door de gemeente ruimte moeten worden geboden aan nieuwe initiatieven op het gebied van groepswonen (met of zonder dagbesteding)." (Blz. 24) De vertaling naar acties wordt gemist.
  - e. "Langer zelfstandig blijven wonen vraagt extra aandacht met betrekking tot vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord geven." (Blz. 24). Wie is/wordt hiervoor verantwoordelijk?
  - f. Wat zijn de gevolgen van het "scheiden van wonen en zorg"? (blz. 26).
3. In deze concept-visie wordt naar onze mening geen relatie gelegd met andere rapporten, zoals bijvoorbeeld WMO, Eenzaamheid, Verkeer/mobiliteit. Wij beseffen, dat in deze rapportage niet alle details kunnen worden vastgelegd, maar een verwijzing naar deze rapportages zou zeer verhelderend kunnen zijn. Hoe "toekomstgericht" is deze visie?

4. Er wordt op diverse plaatsen gesproken over het aanpakken van eenzaamheid en sociaal isolement. In het verleden was er sprake van domotica. Dit ontbreekt in deze concept-visie volledig. Naar onze mening een prachtig en krachtig middel om een aantal van de genoemde knelpunten op te lossen.
5. Er wordt gesproken over: "toegankelijke en levensloopbestendige woningen" (blz. 25) Wat wordt verstaan onder "levensloopbestendig"?
6. Het lijkt ons een uitdaging voor de gemeente om architecten te bewegen te komen met ontwerpen voor "ouderenproof" – woningen, zodat individuele aanpassingen in de toekomst worden geminimaliseerd en/of overbodig worden.
7. "Rekening houdend met de trends uit het Regionaal Woningbehoefteonderzoek, gecorrigeerd aan de hand van meer recente ontwikkelingen afkomstig uit andere analyses en rekening houdend met de bovenlokale component heeft dit alles geleid tot een nagenoeg gelijkblijvend programma in de huursector". (Blz. 30) . Dit is naar onze mening een voorbeeldzin, die aangeeft dat deze concept-visie zeer moeilijk, tot niet leesbaar, is voor de gemiddelde Helmonder.
8. "Verandering van wijkopbouw/woonmilieus". (blz. 31) heeft naar onze mening te maken met o.a. Gezondheidsvoorzieningen, wijkvisie, ontspanningsvoorzieningen, veilig verkeer, mobiliteit, domotica, buurtbemiddeling, woonservice, eetpunten enz. Investeren in leefbaarheid kan naar onze mening dus beter in "mensen" dan in "struiken en stenen" .

Namens de "Senioren":

Maartje van der Neut

Joop Vis

Piet van de Waterbeemd

Gerard Bosch.

## 7. B. Teeuwen, Vennoot/Register Makelaar/Taxateur en Woningmarktconsulent



Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond,  
p/a afdeling Bouwen en Wonen  
Postbus 950  
5700 AZ Helmond  
T.a.v. de heer T. Middel

Geachte heer Middel,

Met aandacht heb ik uw woonvisie gelezen. Voor wat betreft het besispunt 3. verwoord op blz. 33 van uw woonvisie, vind ik als Woningmarktconsulent en Makelaar dit te kort door de bocht.

Zonder nuances (b.v. qua situatie, gebied en/ of segment) zou dit betekenen dat er in de stad geen juiste ruimtelijke overwegingen meer gemaakt kunnen worden, waarbij splitsing zowel voor burger en/ of overheid een juiste oplossing zou zijn.

Ik vraag u derhalve om dit punt zo niet op te nemen in de definitieve woonvisie, maar een sterke nuancering aan te brengen waarbij zowel voor overheid als burger praktische oplossingen in de toekomst mogelijk blijven.

Voor uitgebreide motivering natuurlijk te allen tijde bereid.

Met vriendelijke groet,

Bas Teeuwen - Vennoot / Register Makelaar/ Taxateur en Woningmarktconsulent  
Tel: 06-53201820

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs  
Hoofdstraat 155  
5706 AL Helmond (Mierlo Hout)

## 8. Gemeente Geldrop-Mierlo



Gemeente Helmond  
p/a afdeling Bouwen en Wonen  
t.a.v. de heer T. Middel  
Postbus 950  
5700 AZ HELMOND

uw brief 17 november 2015  
behandeld door Ingrid Leermakers  
Geldrop 5 januari 2016

ons kenmerk  
doorkiesnr. (040) 289 33 36  
onderwerp Zienswijzen concept Woonvisie  
2016 – 2020

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op 23 november 2015 ontvingen wij uw brief met de concept "Woonvisie 2016 – 2020, *Bouwen op vertrouwen*, gemeente Helmond". Wij hebben met belangstelling kennis genomen van uw concept Woonvisie. Met deze brief sturen wij u onze reactie op uw concept Woonvisie toe.

Net als u onderkennen wij de veranderende woningmarkt en de uitdagingen waar wij als gemeenten in het Stedelijk Gebied voor staan. Dit noopt tot een goede samenwerking tussen partijen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg spraken wij als Metropoolregio Eindhoven (MRE) hier uitgebreid en constructief over. Op 16 december 2015 stelden wij gezamenlijk de Regionale Agenda Wonen vast. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als uitgangspunt worden gehanteerd bij het samenstellen van de woningbouwprogrammering voor de periode 2016 – 2020.

U onderschrijft dit uitgangspunt ook in hoofdstuk 8 "Woonopgave" van uw concept Woonvisie. Tegelijkertijd stelt u bij de beschrijving van de Ladder Duurzame Verstedelijking dat uw woningbouwprogrammering is gebaseerd op de woningaantallen die zijn opgenomen in uw grondexploitaties. Wij gaan er vanuit dat u conform de afspraken Regionaal Ruimtelijk Overleg van 16 december 2015 de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als uitgangspunt hanteert voor uw kwantitatieve woningbouwprogramma.

Wij wensen u verder veel succes met de uitvoering van de Woonvisie.



Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met Ingrid Leermakers van de afdeling Ruimte. Zij is te bereiken via telefoonnummer (040) 289 33 36.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



J.H.M. van Vlerken  
secretaris



B.H.M. Link  
burgemeester

## 9. De heer H. Noort

Opmerkingen bij de notitie Woonvisie 2016-2020 "**Bouwen op Vertrouwen**"

### 1. Voorwoord

De oproep tot samenwerking op basis van vertrouwen komt helder over. In de praktijk zal het, ondanks een goede samenwerking, uiterst moeilijk haalbaar zijn om tot resultaten te komen.

### 2. Inleiding

Minister Blok stel de verkeerde vraag. Het gaat er niet om "welke issues echt niet kunnen blijven liggen" maar: wat moet er gebeuren om de volkshuisvestelijke issues en problemen op te lossen! Dat vraagt een samenhangende aanpak op het gebied van de huur- en koopmarkt.

- Zo wordt de betaalbaar- en de beschikbaarheid zwaarbelast door onder andere de huurdersheffing, investeringen voor duurzaamheid, aanpassingen voor langer zelfstandig wonen, kosten voor de leefbaarheid van de wijken, huisvesten van asielzoekers met een verblijfsvergunning enz.
- Bij het realiseren van energiezuinige sociale huurwoningen zullen de huren aanmerkelijk verhoogd worden en zal de beschikbaarheid tot € 618, = huur per maand afnemen. Op deze wijze zal de schuldenproblematiek van de laagste-inkomensgroepen alleen maar toenemen. De investeringen moeten door huurverhoging worden gecompenseerd. De energielasten gaan wel omlaag maar dat zijn jaarlijkse kosten voor de huurder, die geen betrekking hebben op de exploitatiekosten van de verhuurder.
- Voor het huisvesten van urgente doelgroepen geldt dat aanspraak zal worden gemaakt op de goedkope

huurwoningen die alleen maar duurder worden. Hierdoor zullen de kosten van de huurtoeslag toenemen terwijl deze niet beschikbaar zijn. Het realiseren van nieuwbouw brengt een grote afboeking van onrendabele toppen met zich mee omdat de huur onder de € 618, = huur moet blijven

- Voor het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting, i.v.m. het langer zelfstandig blijven wonen, geldt dat er behoorlijke investeringen moeten worden gedaan door aanpassingen van het bestaande bezit en/of het investeren in dure onrendabele nieuwe huurwoningen.

Voor punt 2 uit het rapport van de Raad voor de Leefomgeving moet worden toegevoegd dat de verhouding tussen werk en inkomen en de kosten van inflatie en verhoging van de huurlasten het besteedbaar inkomen verder onder druk zal zetten.

In de Helmondse Stadsvisie 2030 wordt omvormen tot kwaliteitswijken bepleit. Het belang hiervan wordt onderkend maar ook geldt dat de financiële mogelijkheden beperkt zijn. De herziene Woningwet 2015 zal dit naar mijn mening allen maar verder onder druk zetten.

Er wordt gesteld dat de doelstelling van deze visie moet leiden tot het in staat stellen van een bod op de realisatie van de woonopgave door de woningcorporatie. Daartegenover staat de vraag of dit realistisch en maakbaar is. Het antwoord is wat mij betreft: nee. De rijksoverheid dient haar verantwoordelijkheid te nemen voor de gecreëerde situatie en mag dit niet afschuiven naar de gemeente. Gelukkig is er in Helmond veel gepresteerd op het gebied van de volkshuisvesting en hebben wij hier een voorsprong. Voor hoe lang nog?

-2-

### 3. Terugblik

In de tabel staat het tweede blokje er dubbel in

Bij het project “domotica” is in 2013 slechts één project gerealiseerd. Als gesteld is dat ouderen langer thuis moeten blijven wonen, zal dit project verder ontwikkeld moeten worden.

#### **. Het speelveld**

Het Rijksbeleid is door de huidige coalitie geformuleerd in een hervormingsagenda.

1. Van een beter werkende koopmarkt is geen sprake omdat één miljoen woningen onder water staan. Het is niet ondenkbaar dat er nog eens één miljoen woningen zijn die een lagere verkoopwaarde hebben waarbij deze waarde maar net boven het hypotheekbedrag zal zitten. Deze eigenaren zullen niet in staat zijn/of niet bereid zijn te verhuizen. Immers de hypotheek garantie zakt van € 245.000 naar € 225.000 en de belastingaftrek van de nieuwe woning wordt door de maximale eenmalige hypotheekduur van 30 jaar beperkt. Er moet hervormd worden, maar dat heeft wel tot consequentie dat de verhuisbeweging en de betaalbaarheid onder druk staat en nog meer komt te staan.
2. Ook van een transparante en concurrerende hypotheekmarkt is geen sprake, doordat de hypotheekrente zo laag is; hoe lang zal dit duren?
3. Een beter werkende huurmarkt ligt vast in een situatie waar huurders rond de normgrenzen zitten en niet of nauwelijks in staat zijn duurdere huurwoningen te betrekken (wachttijden lopen enorm op). Deze huurders hebben ook niet de financiële middelen om te kopen.
4. Woningcorporaties: De heldere taken en scherp toezicht zullen een farce blijken te zijn. Dat kan alleen maar als de controle adequaat, inhoudelijk en op maat gesneden wordt uitgevoerd.

Het exploiteren van sociale huurwoningen kon, kan en zal nooit rendabel zijn. Als de focus op huurders voor de laagste beurs zal moeten liggen zal, er gesubsidieerd moeten worden. Wat als

de rente weer naar normale hoogte zal stijgen? En als het al werkt, zal de eenzijdigheid van de huurderssamenstelling alleen maar toenemen met alle gevolgen voor de maatschappelijke problemen die dat met zich meebrengt?

5. De bouw, de ruimte voor investeringen en een vraaggericht aanbod krijgt met zaken te maken als een herstel van de aannemersprijzen en duurdere woningen door de opgave voor energie-neutrale woningen, enz.
6. De impuls voor energiebesparing in de bebouwde omgeving zal hoge kosten met zich meebrengen, waardoor de kapitaalslast van het vastgoed zal toenemen
7. De consument meer centraal stellen is belangrijk, inclusief ruimte voor particulier initiatief, maar dat is beperkt omdat de kennis hiertoe veelal ontbreekt. Dit houdt in dat expertise ingehuurd moet worden en dat is niet gratis.

Het jaarlijks realiseren van 40.000 voor ouderen geschikte woningen vergt geen miljoenen maar miljarden euro's investeringen in vastgoed en sociale structuren.

Daarnaast spelen er zaken als de ondergang van V&D, ROC Leiden, Mea Vita, de derivaten, enz. Dit is in hoofdzaak terug te leiden naar hoge exploitatielasten ten gevolge van de hypotheek en aflossing van nieuw vastgoed ofwel het uitponden van de overwaarde.

-3-

Dat er regionaal moet worden samengewerkt staat buiten kijf. Niet alleen binnen de MRE maar vooral ook voor de Peel. De geformuleerde samenwerking betekent dat gezamenlijk intensief naar financieringsmogelijkheden moet worden gezocht en dat moet in het grootst mogelijke verband op de agenda van de landelijke politiek ingebracht worden

Het binnen de MRE opgestarte initiatief voor de zogenaamde “Werkplaatsen” kent een hoog ambitieniveau met goed geformuleerde maatregelen.

Voor wat betreft het Stedelijk Gebied Eindhoven is het goed te constateren dat er een gezamenlijke urgentieregeling van kracht is geworden.

Ten aanzien van de grondprijs voor sociale woningbouw zie ik graag de uitkomsten van de parameters tegemoet. Als dit leidt tot afschaffen van de reductie zal dat ook weer consequenties hebben voor de betaalbaarheid.

Terecht wordt opgemerkt dat er meer vraag is ontstaan naar het stedelijk milieu. Daarbij dient aangetekend te worden dat dit mede en in belangrijke mate het gevolg is van de verarming die ontstaat doordat de verhouding tussen huisvesting- en mobiliteitskosten versus inkomen negatief wordt beïnvloed.

Dat de samenstelling van huishoudens wijzigt is bekend. Dat zal de vraag naar kleinere wooneenheden doen toenemen. De ontwikkeling om bedrijfsgebouwen om te zetten naar kleine wooneenheden zal daarop gaan inspelen. Zie het voorbeeld van de excursie vorig jaar naar Strijp S. Het is wel oppassen geblazen want het zijn geen woningen. Deze constructie is alleen maar in bepaalde gebieden (studentensteden) bruikbaar.

De mutatiegraad blijkt te zijn gedaald naar 8% op basis van het jaar 2010 en de kans dat dit verder gaat dalen is groter dan de kans dat de mutatiegraad stijgt.

Bij werk en inkomen worden cijfers uit een rapport van 2012 gebruikt en waarschijnlijk zijn de inkomens gedaald.

Bij de regionale behoefte staat een typefout de totale toename is, denk ik, 6.900 woningen

## **5. De veranderde woningmarkt**

Terecht wordt geconstateerd dat de crisis op de woningmarkt ertoe heeft geleid dat de vraag naar koopwoningen sterk is afgenomen en zoals al eerder is geconstateerd zal dit eerder slechter dan beter worden. Er zullen nog veel ontslagen vallen en de toename van ZZP'ers is groot. Dit aantal bedraagt al meer dan één miljoen. Zij zitten niet te wachten op hoge lasten.

Een zeer belangrijke opmerking is dat de consequenties van de crisis en de door het rijk genomen maatregelen slechts ten dele in

beeld zijn gebracht. Een rentestijging kan desastreuze gevolgen hebben.

Bij de verhuurdersmarkt worden de kosten opgevoerd vanwege de saneringsbijdrage, de verhuurdersheffing en het wegwerken derivaatstroppen.

De koopvraag is afgenomen van 55 naar 35% en al is deze inmiddels dan wel weer toegenomen naar 45%, de vraag is of dat een moment opname is omdat men afwachtend is geweest. Het laatste kwartaal 2015 spreekt boekdelen. Het gevolg kan zijn dat de normgrenzen die voor huur bij wcp's geldt, niet realistisch zijn.

-4-

De constatering dat de markt nog steeds niet stabiel is klopt, maar dat het herstel in volle gang is moet, naar mijn mening, als discutabel worden beschouwd.

Zoals al eerder opgemerkt is wordt terecht geconstateerd dat het CPO voor een zeer selecte en kleine groep is bestemd. Dit is voor de ontwikkeling van de huisvesting van marginaal belang.

Dat ingezet moet worden op verandering van kwantiteit naar kwaliteit is duidelijk. Dat zal een grote mate van creativiteit en inzicht vragen.

De verandering in de financiering zal de grootste uitdaging worden.

Er wordt gesproken over het verruimen van het aanbod vrijesector huurwoningen, maar de vraag is of de markt in staat is huurwoningen aan te bieden voor prijzen van € 700-900 huur.

De wens wordt uitgesproken om de kostprijs van de grond voor sociale koopwoningen marktconform te maken. Dat betekent dat een hoger inkomen vereist om een sociale koopwoning aan te schaffen. Een inkomen van € 30.000 geeft ruimte voor een koopwoning van € 130.000, =. Voor € 43.000 is dat € 190.000, =.

## **6. Verhouding woningcorporaties - gemeente**

Dat de nieuwe Woningwet een nieuw speelveld voor de sociale huursector beoogt is wel duidelijk maar welke speeltjes krijgen de gemeente en de wcp's daarbij in handen? De ruimte om tot

prestatieafspraken te komen is een marginale zaak geworden. Er wordt gevraagd om naast sociale huurwoningen ook maatschappelijk sociaal vastgoed te ontwikkelen. Om nog maar niet te spreken over het overnemen van zorgvastgoed. Dat is in het verleden al gebeurd door de wcp's een eenmalige toekenning (bejaardenstichtingen) aan te bieden. Dat bezit is overgenomen door de wcp's en veel van dat bezit is omgebouwd, vernieuwd en vervangen en mag nu opgedoekt worden omdat men langer thuis wil of moet wonen. De investeringen lijken dus kapitaalvernietiging. Per 1 januari 2017 wordt de splitsing een feit van daeb en niet-daeb woningen. Voor woningcorporaties met een omzet van minder dan 30 miljoen geldt deze regeling niet. Dus gelet op de ontwikkelingen zou het advies moeten zijn zoveel mogelijk op te splitsen naar wijk-dorpsgerichte eenheden met een omzet van minder dan € 30 mio. Dat geeft dan ook een positieve invulling aan een meer regionale en wijkgerichte benadering die de Woningwet beoogt.

Als de stelling van een passend schaalniveau en uitvoeringsorganisatie leidt tot vergroting, dan is dat een verkeerde route. Schaalvergroting leidt niet tot een goedkopere en efficiëntere bedrijfsvoering. De lessen zijn dat het meer gaat kosten. Kijk naar het onderwijs de zorginstellingen, vele balanceren op de rand van wat in het bedrijfsleven een faillissement betekent.

De insteek zou moeten zijn om slagvaardige maatschappelijke organisaties te ontwikkelen, die het wonen, de leefbaarheid en de ontwikkeling moeten bevorderen van de wijk of kleine woonkernen. De administratieve organisatie kan wel op grotere schaal worden uitgevoerd, als dat dan maar niet leidt tot een overmatige administratieve last.

-5-

De Woningwet stelt dat de toegelaten instelling bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid. In dat kader lijkt het mij onmogelijk dat wcp's een jaarlijks bod kunnen doen dat als redelijk mag worden bestempeld.

De inhoudelijke weerstand die Adri Duijvestein had bij de instemming op de huisvestingwet, enz. was een voorbode op het gegeven dat er geen redelijk bod van de wcp's verwacht kan worden.

Genoemd wordt dat de doelgroep mantelzorgers mede voorrang moeten krijgen, de vraag is hoe dat vormgegeven gaat worden.

Met het invoeren van de passendheidstoets zal de markt verder verstarren en de eenzijdigheid van wijken in leefbaarheid vergroten. Terecht wordt gewezen op het minder geneigd zijn tot investeren en niet alleen omdat de huur omhoog gaat; ook de schuldlast neemt toe.

De invoering van de huursombenadering lijkt meer ruimte te geven voor maatwerk, maar dat moet nog worden gezien.

#### **Ook wil ik een opmerking plaatsen bij de WOZ-waarde.**

Bij koopwoningen wordt uitgegaan van de ontwikkelingen in de recente verkoop. Op zich kan dit prima om ook belastingen te kunnen heffen. Maar dat men dit bij huurwoningen hanteert is een merkwaardige zaak.

Als je dit vertaalt naar het koopmarktprincipe, dan houdt dit in dat alle woningen in de sociale huursector onder water staan. Het overgrote deel van de huurders is niet of nauwelijks in staat om een hypothecaire lening te verkrijgen van niet meer dan € 75.000, = en daar staat een WOZ-waarde tegenover van zo'n € 130.000, =!!

#### **7.Wonen en zorg**

Dat ouderen langer zelfstandig zullen blijven wonen heeft ook te maken met het gegeven dat voor de meesten de woonlast relatief laag is en dat met verhuizen naar zorg- op- maat een enorme lastenverhoging op hen afkomt. Daarbij is niet uit te sluiten dat er meer particulier initiatief komt; de maatschappelijke zorgcorporatie. Het onderzoek naar de afbouw van intramurale zorg zal de nodige kapitaalvernietiging te weeg brengen. Dat vraagt inderdaad om samenwerking en een herzien inzicht in de schaal van de gebiedsomvang. Dat moet leiden tot keuzevrijheid en luisteren naar de wensen van de vragers.

#### **8.De Woonopgave**

Als de sociale huur ca € 7.400, = per jaar mag bedragen en de vaste lasten € 3.400, = dan blijft er voor de kapitaalsinvestering € 4.000, = over.

Hierbij hoort een stichtingskostenniveau van ca. € 100.000, =.

Het nieuwbouwprogramma heeft als consequente een nadelig investeringsniveau.

825 woningen a € 40.000, = onrendabel vraagt een offer van € 33.000.000, =

415 woningen a € 20.000, = onrendabel vraagt een offer van € 8.000.000, =

-6-

Er wordt becijferd dat maximaal € 125, = per v.e. aan leefbaarheid mag worden uitgegeven. Mijn vraag is: waaraan?

De investeringen om in 2020 alle huurwoningen op Energielabel B te krijgen houdt in dat er voor een bedrag van zo'n 11.000 à € 5.000, = of wel € 55.000.000, = geïnvesteerd moet worden.

Voor de verkoop van huurwoningen voor € 140.000, = zullen inkomens benodigd zijn van minimaal € 35.000 of een contante inbreng richting de € 50.000, =.

### Conclusies

Met bovenstaande heb ik niet de bedoeling het programma "Bouwen op Vertrouwen" te torpederen. Ik wil duidelijk maken dat de **gemeenten gezamenlijk**, met de hoogste prioriteit, bij de landelijke politiek aandacht moeten vragen voor deze problematiek.

Gelet op de ontwikkelingen zou het advies moeten zijn zoveel mogelijk op te splitsen naar wijk- dorpsgerichte eenheden met een omzet van minder dan € 30 miljoen. Dat geeft dan ook een positieve invulling aan een meer regionale en wijkgerichte benadering die de Woningwet beoogt.

Bij het meer wijkgericht benaderen spelen dan ook mee zaken als gevolg van de WMO en de zorgtaken waar de gemeente invulling

aan moet geven. Door deze geïntegreerde aanpak kan de overheid weer meer bij de samenleving betrokken raken.

In de nieuwjaarstoespraak van de burgemeester werd bij herhaling opgeroepen om samen te werken. Doen wij mee? Ja, moet het antwoord zijn.

Helmond, 5 januari 2016

Henk Noort. Lid Commissie Wonen

## 10. Huurdersbelangenvereniging Woonpartners



HBV Woonpartners Oostende 149A 5701 SM Helmond Telefoon 0492-477240 [www.hbv-wp.nl](http://www.hbv-wp.nl)

Helmond, 5 januari 2016

Burgemeester en Wethouders  
p/a. afdeling Bouwen en Wonen  
Postbus 950  
5700 AZ HELMOND

Geacht College,

Betreft: advies uw woonvisie 2016-2020 Bouwen op vertrouwen.

Op 5 december 2015 heeft de huurdersraad van HBV Woonpartners zich hierop beraden. De huurdersraad vroeg zich af waarom de Gemeente Helmond nog een eigen woonvisie ontwikkelt terwijl u zich al verbonden heeft aan de Metropool Regio Eindhoven.

In een overkoepelende bijeenkomst in het Evoluon te Eindhoven van medio oktober 2015 waarbij de Gemeentes, bouwers, makelaars, vertegenwoordigers van de woningcorporaties EN één vertegenwoordigster van de Nederlandse Woonbond aanwezig waren is ook al een soort overkoepelende woonvisie neergelegd.

In hoofdstuk 6 van uw stuk "Woonvisie 2016-2020 Bouwen op vertrouwen" geeft u terecht aan dat in het kader van de herziene Woningwet de huurdersorganisaties mede bepalend zijn in het volkshuisvestelijk beleid. In de 2<sup>e</sup> alinea van dit schrijven heeft de huurorganisatie HBV Woonpartners al weergegeven weinig tot niets van de mede bepalendheid te hebben gemerkt.

Derhalve heeft de huurdersraad van HBV Woonpartners besloten geen zienswijze af te geven op uw Woonvisie 2016-2020 maar de woonvisie van het overkoepelend orgaan MRE af te wachten. In de hoop dat daarin Helmond nog als een medebepalend onderdeel zal voorkomen.

Namens de gehele huurdersraad

Jan van Bruggen (voorzitter)

KvK Nr. 40240212

Rabobank nr. NL20RABO01238.92.945

Lid Ned. Woonbond 141969

## 11. de heer Engelen

Heb de Doorkijk Klimaatprogramma 2014-2024 bekeken en heb de volgende op en aanmerkingen:

- Pagina 5

Trias Energetica wordt gebruikt om te bepalen wat er moet gebeuren, echter deze klopt niet meer, dit betekent dat de prioriteiten fout gesteld worden en daardoor en verkeerde zaken aangepakt worden.

- Pagina 8

Energieprestatie afspraken woningbouwcorporatie, Renovatie

combineren met Energetische renovatie, doelstelling minimaal label A+

- Veranderde rol van de gemeente! Doen is geloven, maar wat wordt er gedaan??

- Pagina 9

Uitvoering Project energie service, wat zijn de resultaten en wat wordt of is er mee gedaan?

Pagina 11

PV-panelen gemeentelijke gebouwen, Buurt en sportcomplexen aanpakken, deze liggen vaak nog vol met asbest, Sarneren combineren met Energetische renovatie ROI vaak < 4 jaar.

- Heb het complete stuk bekeken en heb per pagina diverse op en aanmerkingen, wil deze in detail graag persoonlijk toelichten.

- Pagina 11

Helmond bespaart Energie, 2 jaar actief en nog geen resultaat, Website is te passief en maar voor 1 initiatiefnemer toegankelijk, laten hier kansen liggen.

- Pagina 11

Helmonds Energie Convenant, de aangesloten bedrijven zijn niet actief genoeg en lopen daardoor

achter, ergo. De Energie Neutraal Woning.nl wil graag haar steentje bijdragen.

- Pagina 12

Vervolg onderzoek Geothermie en bestaand warmte net, dient totaal anders benaderd te worden omdat deze systemen te duur zijn in relatie tot WP systemen met een COP van > 10.

- Pagina 13

Helmond All Electric straat(HAES), heb hiervoor verschillende oplossingen liggen met een ROI < 6 jaar.

- Pagina 15

Waar staan we nu, kan resultaten verdubbelen, laten n.m. kansen liggen.

- Pagina 17

Energie besparing (Energetische renovatie) Doelstelling bijstellen van Label B naar A++.

- Pagina 19

Financieringsconstructies zijn moeilijk te realiseren doordat de kosten te hoog zijn, heb op dit moment diverse oplossingen liggen die in benodigde investeringen 50 % lager uit komen waardoor ook de financiering eenvoudiger wordt.

- Pagina 20

Veranderde rol van de gemeente! Doen is geloven, maar wat wordt er gedaan? Wat zijn de initiatieven van de gemeente

Algemene opmerkingen:

- Denk dat het verstandig is de term Energie- besparing om te dopen naar Energetische-renovatie

- Er worden diverse simulatie regelingen en subsidie regelingen opgetuigd, deze zijn echter vaak contra productief, doordat de verkeerde partijen er garen bij spinnen.

-Door reële gasprijzen aan de industrie door te berekenen en de SDE regeling af te schaffen, wordt de industrie gestimuleerd om daadwerkelijk ernst te maken met Verduurzaming.

## 12. KBO Kring Helmond



Mevr. drs. K. Verbeek  
Postbus 950  
5700 AZ Helmond

Helmond, 14-12-2015,  
Betreft: Reactie Concept Woonvisie 2016-2020

Beste Karin,

Binnen het bestuur van kring Helmond hebben we afgesproken dat we de taken zouden verdelen. De ene helft becommentarieert de woonvisie en de anderen het lokaal gezondheidsbeleid.

Holke Flapper en ondergetekende hebben de woonvisie voor onze rekening genomen en hebben daarnaast Dhr. Johan Flemminks Smid (ex-Volksbelang en nu voorzitter van KBO-Brouwhuis) om advies gevraagd.

Onderstaand onze opmerkingen:

- Als eerste wil ik aanstippen dat het voor een leek een erg moeilijk te lezen stuk is. Veel ambtelijke, vakmatige taal en veel afkortingen;
- Een verklarende woordenlijst (ook voor de afkortingen) zou het lezen en begrijpen een stuk makkelijker maken;
- Er zitten taalfoutjes in het verhaal (blz. 2 links onderaan, blz. 4 een dubbeling in de matrix, blz. 24 moet zijn keuzevrijheid)
- Er wordt uitgegaan van een prognose, maar in de huidige tijden blijken prognoses nogal snel achterhaald te worden. Alternatieven (bandbreedte) worden in de visie niet aangehaald;
- Buiten de woningcorporaties komen de overige marktpartijen maar weinig aan bod;
- Wie toetst de woningbouwverenigingen of hun bijdrage aan leefbare en gemengde wijken adequaat is? Deze kan ook erg negatief uitpakken als men bepaalde doelgroepen concentreert in een wijk of buurt;
- Op blz. 20 in het midden wordt de vraag gesteld of er voldoende financiële middelen aanwezig zijn. Er wordt geen antwoord op de vraag gegeven en zeker geen alternatieven;
- Is de verhuurdersheffing genoemd in hoofdstuk 6 onder punt b op pag. 20 nog tijdelijk of is dat net als het kwartje-van-Kok een blijvende maatregel. Voor zover bekend is de verhuurdersheffing bedoeld om de effecten van de problemen bij Vestia het hoofd te bieden. Hiervoor zijn thans maatregelen genomen en hebben andere corporatie bijgedragen. Dit moet dan wel een einde gaan krijgen. Hoe ligt dit momenteel?
- Er wordt gemakkelijk gepraat over trapliften, maar over vergoedingen hiervan is niets te bespeuren;
- Wat opvalt in het stuk is dat er weinig of geen aandacht wordt besteed aan de woonomgeving (publieke toegankelijkheid in de bestaande voorraad). We bedoelen hier mee de breedte en de



kwaliteit van stoepen en fietspaden in de directe woonomgeving. Deze zijn op dit moment in heel veel gebieden van erbarmelijke kwaliteit. Zoals bijvoorbeeld de voetpaden in oud Brouwhuis en de fietspaden in Rijpelberg. Bewegen is voor ouderen erg belangrijk en bepaalt in belangrijke mate of en zo ja hoe vaak men het huis uit kan (en kan deelnemen aan activiteiten van bijvoorbeeld de KBO);

- Wij vinden dat er meer aandacht in de nota komen voor een veilig en toegankelijke woonomgeving voor ouderen liefst dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Ook dient er meer aandacht te zijn voor veilig wonen in de bestaande woningvoorraad voor ouderen en dit moet bevorderd worden middels adequate maatregelen;
- De heffing van Rijkswegen op betaalbare huurwoningen voor ouderen moet van de baan. Deze heffing maakt het wonen voor ouderen extra duur en is een punt van zorg. Naast de heffing op de jaarlijkse huurprijs, is per 1 januari 2016 de extra vermogenstoelag voor de berekening van de huurtoeslag voor ouderen vervallen. Ouderen worden onevenredig zwaar getroffen in de kosten van wonen. Betaalbaarheid van wonen voor ouderen wordt een groeiend probleem waar te makkelijk overheen gestapt wordt. Wij als KBO worden regelmatig hiermee geconfronteerd. Men moet soms het lidmaatschap opzeggen omdat men de contributie (tot maximaal €25,- per jaar) niet kan betalen;
- Door de gemeente is de relatie wonen en handicaps die te maken hebben met zelfstandig wonen voor ouderen onderzocht. De constateringen zijn echter niet concreet gemaakt;
- Sommigen van ons zetten vraagtekens bij de opmerking in de nota dat er voldoende passende woningen zijn voor ouderen.
- Het stuk heet "woonvisie", maar van een visie is nauwelijks sprake. Het is een samenvatting van een aantal maatregelen, uitkomsten van onderzoek, en beschrijving van een aantal lopende projecten en zaken.
- Hierna nog een aantal opmerkingen die specifiek betrekking hebben op de samenvatting:
  - **Punt 5.** De vraag is in hoeverre de stadsverwarming en haar hoge kosten van gebruik en onderhoud hierin zijn meegenomen.
  - **Punt 8.** Naast de woonlasten van de verhuurder zijn ook de lasten van gemeentewege van groot belang als ook de WOZ-belasting. Uiteraard spelen hier de energielasten die van nutsbedrijven worden betrokken een belangrijke rol. De Gemeente noch verhuurder hebben hierop invloed. Van groot belang is het daarom aandacht aan isolatie en energiegunstig bouwen te besteden.
  - **Punt 10.** Over welke woningcorporaties wordt hier gesproken? Zijn ze dat allemaal, ook de particulieren?
  - **Punt 11.** Wat is de toegevoegde waarde van schaalvergroting en welke nadelen staan hier tegenover? M.a.w. waarom is schaalvergroting nodig als er al voorbeelden zijn van corruptie in megalomane organisaties?
  - **Punt 16.** Wij betwijfelen sterk dat voorkomen kan worden dat extra druk op de woningmarkt zal ontstaan, zeker als de aantallen statushouders drastisch gaan toenemen, wat niet uit te sluiten valt.
  - **Punt 18.** Hoe gaat dit zich ontwikkelen gezien de problemen met Peel 6.1?
  - **Punt 24.** Ook hier de vraag welke gebouwen worden bedoeld? Wat moet de omvang zijn? Het lijkt zo vrijblijvend.

Veel succes met het schrijven en vervolmaken van de woonvisie,

Namens KBO-Kring Helmond

Albert Coppens en Holke Flapper

### 13. De heer A. Nunes da Silva

Interessant verhaal, met een leuk voorwoord en in interessant inleiding.  
Alleen mijns inziens, beperkt op Bouwen i.c. Stenen!

Helmond is per definitie verantwoordelijk voor de Welzijn van alle burgers in deze fijne stad. Dus, vind ik dat je nooit een visie sec. op wonen moet formuleren, zonder de sociaal-maatschappelijk Positie van de burgers te beoordelen. Daarvoor heeft de gemeente de organisaties uit de "Welzijnsring", conform Raadsbesluit 10, Raadsvergadering 13 januari 2009. Ik maak gebruik van deze gelegenheid om je te verwijzen naar de Atlas van 50 grootste in Nederland. Daarin zien wij dat Helmond helaas op een 45 plaats betreft sociaal-maatschappelijk en economisch aspecten. Dat is geen best resultaat voor de leukste stad van Brabant. De draagkracht vermogen van de burgers van Helmond, bepaalt voor een belangrijk deel hun koopkracht.

Dus daarom vind ik dat, de kwaliteit van wonen niet zonder de ander kan!

Dus een concreet beleid op basis van een zoveel SMART doelen stellen:

- Specifiek;
- Meetbaar;
- Acceptabel;
- Realistisch; en
- Tijdgebonden. Is vereist!

Alleen markconform benadering is uit de tijd!

Kijken en analyseren de werkelijk sociaal-maatschappelijk positie van de huurders die behoren tot de Doelgroep van Sociaal Volkshuisvestigingsbeleid is ook zeer belangrijk!

Nog dit jaar, als ik goed geïnformeerd bent, wordt zowel de Fysiek beheer Leonardusbuurt als de Sociaal Beheer Leonardusbuurt gestart!

In dat kader zal het van belang zijn, zeker bij het Sociaal Beheer Leonardusbuurt, gebruik te maken van het stellen van SMART-Doelen.

Zeker gerelateerd aan de organisaties uit de "Welzijnsring" conform Raadsbesluit 10, Raadsvergadering 13 januari 2009.

## **Informele bijeenkomst Gemeenteraad**

1. d.d. 10 december 2015

Locatie: Bestuurscentrum Boscotondo

Datum: 10 december 2015

Aanwezig: H. van Dijk, J. van den Boogaard, A. Spierings, B. Smits, P. Vervoort, F. Stienen, G. v.d. Waardenburg, M. Janssen, M. Heesakkers, G. van Vugt, J. Mollmann, P. Smeulders, J. van Aert, M. Meulendijks-Schippenhein, S. Dere, J. v. Duren, J. Roefs, G. Hurks, S. Peters-Hegeman, H. Mare, H. v. Heck, C. v.d. Burgt, R. v.d. Westerlo, A.M. Raaijmakers-v.d. Pol, J. Verbakel, T. Terulings en T. Middel

### **a. Welkom door wethouder Stienen**

Korte toelichting op doelstelling van deze bijeenkomst.

### **b. Presentatie door T. Middel**

Presentatie van de hoofdlijnen uit de concept Woonvisie.

### **c. Werkgroepen**

Aan de hand van de volgende 5 stellingen wordt in een 4-tal werkgroepen per stelling een concreet resultaat of doelstelling per 1-1-2020 geformuleerd: 5 speerpunten uit de Woonvisie 2016 – 2020 (Bouwen op vertrouwen: samenwerking, vertrouwen en transparantie)

#### **1. Regionale samenwerking:**

- op het gebied van woningbouw
- op het gebied van woonruimteverdeling
- op het gebied van toelating woningcorporaties

#### **2. Demografische ontwikkeling:**

- groei van 90.000 inwoners naar 95.000 inwoners in 2030

- groei en verandering samenstelling huishoudens (meer 1 persoonshuishoudens)
- vergrijzing

#### **3. Veranderende woningmarkt:**

- verandering van benadering consument: CPO
- verandering van kwantiteit naar kwaliteit: bestaande woningvoorraad en duurzaamheid
- verandering in financiering

#### **4. Verhouding woningcorporaties - Gemeente Helmond:**

- regionaal woningmarktgebied/samenwerking/schaalvergroting
- afspraken over investeringsruimte
- 1 woonruimteverdeelsysteem

#### **5. De Woonopgave:**

- bijzondere doelgroepen
- langer zelfstandig blijven wonen
- verandering in wijkopbouw/leefbaarheid/bestaand vastgoed

### **d. Terugkoppeling resultaten**

#### **1. Regionale samenwerking:**

- huurprijzen en grondkosten goed op elkaar afstemmen;
- eigen Woonvisie met andere Woonvisie's van andere dorpen en steden goed afstemmen;
- Balans binnen alle gemeenten qua woningen van top segment tot sociale woningbouw;
- Toelating woningcorporaties binnen omgeving eigen gemeente;
- Samenwerken is belangrijk, maar let op democratische legitimiteit;
- Samenwerking woningbouw: bevoegdheden overdragen afstemmen met de raad;

- Een woonruimteverdeling en portaal akkoord mits vrijheid huurder en rol huurder/huurdersbelangenvereniging;
- Toelating woningcorporaties binnen MRE;
- Per 1-1-2020 gemeente Helmond sterke samenwerking met gemeenten stedelijk gebied;
- Toelating woningcorporaties in Stedelijke Gebied en de Peel;

## 2. Demografische ontwikkelingen

- een realistische aanname !, blijven monitoren en bijsturen wanneer nodig, ook op regionaal niveau (Voorstel tussentijdse evaluatie Woonvisie);
- Woningbouwprogramma hierop tussentijds aanpassen;
- Bouwen waar vraag naar is, liefst grondgebonden en eventueel verlies nemen;
- Realistische groei;
- Krachtiger sturen op veranderende samenstelling huishoudens en vergrijzing;
- Sociale differentiatie moet mogelijk blijven (aspect Leefbaarheid);
- Langer thuis wonende studenten;
- Insteken op kenniswerkers voor extra woningbouw;
- “Inzetten op het aantrekken van jonge vrouwen, door promotie Cacaofabriek – lees chocolade -)”;

## 3. Veranderende woningmarkt

- CPO blijven stimuleren;
- Discussiepunt: huizen 80 jaar mee, kwalitatief duurzaam of huizen 40 jaar minder duurzaam en sneller vervangen n.a.v. gewijzigde woonwensen;
- Startersleningen blijven handhaven;
- Ruimte bieden aan (duurzame) initiatieven en minder vast houden aan welstandseisen (ook bij CPO projecten);
- Relatie lage grondprijs en huurontwikkeling;

- Naar mate de sociale huursector duurzamer is korting verlenen op de grondprijs;
- CPO kan ook voor verschillende doelgroepen (SIR 55), meerdere kleinschalige projecten;
- Energieneutraal oké, wel stevige ambitie !;
- Woonvisie zegt te weinig over koopwoningen/eigenwoning bezit in relatie tot duurzaamheid, meer inzet op bestaande woningvoorraad !;
- Meer vormen van duurzaamheid stimuleren door gemeente (3 generatie woningen);

## 4. Verhouding woningcorporaties – gemeente Helmond

- afspraken investeringen verantwoordelijkheid woningcorporaties;
- woningcorporaties moeten zich wel bezig houden met kerntaak (dit is betaalbare huurwoningen !), wettelijke kaders;
- woningcorporaties zijn geen projectontwikkelaars !;
- Komen tot 1 woonruimteverdeelsysteem is prima;
- Regionale woningmarkt mag op hoger (MRE ) niveau. Samenwerking mag ook uit Eindhoven komen, voornamelijk als het gaat om sociale woningbouw;
- Afspraken maken met woningcorporaties over investeringsruimte;
- Juichen fusie woningcorporaties toe, in verhouding thans klein;
- Toelating woningcorporaties insteken op stedelijk gebied + de Peel;

## 5. De Woonopgave

- Bijzondere doelgroepen verspreiden over alle gemeenten (evenwichtige verdeling !);
- Levensloopbestendig bouwen, bewoners organiseren dat zelf, gemeente stimuleert/ondersteunt. Coöperatief wonen en groepsgewijs wonen (bv Thomashuis);
- Actief omzetten van kantoorpanden (transformeren) voornamelijk voor studenten;
- Ouderen en zorgwoningen, studenten of 1 persoonshuishoudens
- Levensloopbestendig bouwen of renoveren;

- Evenwichtige opbouwen wijken, vraagt om gedifferentieerd bouwen;
- Bestaande woningvoorraad ook aanpassen (bv. flats);
- Niet alleen woningcorporaties hierbij betrekken;

2. d.d. 20 januari 2016

Locatie: Bestuurscentrum Boscotondo

Datum: 20 januari 2016

Aanwezig: H. van Dijk, J. van den Boogaard, A. Spierings, B. Smits, P. Vervoort, F. Stienen, G. v.d. Waardenburg, M. Janssen, M. Heesakkers, G. van Vugt, P. Smeulders, J. van Aert, M. Meulendijks-Schippenhein, J. v. Duren, J. Roefs, S. Peters-Hegeman, H. Mare, H. v. Heck, C. v.d. Burgt, M. Heesakkers, J. Verbakel, T. Teurlings, H. Klarenbeek, H. Morskate, E. Bongaarts, A. Maas, R. Michiels, J. Hamacher, N. Zarroy en T. Middel

#### **a. Welkom door wethouder Stienen**

De heer Stienen deelt mede dat deze bijeenkomst een vervolg is op de bijeenkomst van 10 december 2015.

Het eerste deel van de bijeenkomst zal worden besteed aan een toelichting op de regionale samenwerking.

Vervolgens zullen een vier-tal thema's verder wordt uitgelicht, te weten:

- Bouwen voor de korte termijn of bouwen voor de toekomst ?
- Duurzaamheid als uitgangspunt of als bijzaak ?
- Wat is de opgave van de woningcorporaties ?
- Nieuwe woningbouwcapaciteit/splitsen van bestaande woonlocaties ?

#### **b. Toelichting regionale samenwerking op het gebied van Wonen**

De heer Stienen schetst eerst de gebiedsindelingen binnen Zuid-Oost Brabant.

Er is sprake van een samenwerking tussen de 9 gemeenten rondom Eindhoven (het Stedelijk Gebied), de Kempen en de Peel, alsmede een afzonderlijke samenwerking tussen de 4 Campusgemeenten.

De bestuurlijk samenwerking tussen de 21 gemeenten omvat de Metropoolregio Eindhoven.

Hierin zijn een aantal overleg organen opgenomen, welke vervolgens kort door de heer Stienen worden omschreven:

- het algemeen en dagelijks bestuur

- het overleg met de portefeuillehouders
- het regionaal platform metropoolregio Eindhoven
- de werkplaatsen en gesprekstafels
- de Raadstafel 21

Met betrekking tot de werkplaats Wonen deelt de heer Stienen mede dat deze werkplaats de volgende opdracht heeft gekregen: “Stel vast waar de woningmarktpartijen in de Metropoolregio Eindhoven gezamenlijk naartoe willen met de regionale woningmarkt en bepaal de gezamenlijk te bespreken thema’s en knelpunten. Vat dit samen in een visie op de regionale woningmarkt.” De werkplaats heeft de afgelopen periode een regionale visie, welke in oktober 2015 onder de naam “Breken met grenzen, Wonen in een complete regio”.

In het kader van de samenwerking tussen de 21 gemeenten is de Regionale Agenda Wonen opgesteld, terwijl met de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied een bestuursconvenant is gesloten. Ter uitwerking van dit convenant zijn of worden de volgende afspraken gemaakt:

- Woningbouwafspraken
- Gezamenlijke urgentiereling voor woningzoekenden
- Gemeenschappelijk portaal sociale huurvoorraad
- Gemeenschappelijke methodiek voor vaststelling grondprijs sociale woningbouw

Tot slot gaat de heer Stienen in op de samenwerking in de Peel.

Momenteel wordt zowel op het niveau van Zuid-Oost Brabant als op het niveau van de Peel gesproken over de indeling van de woningmarktregio’s voor woningcorporaties. De herziening van de Woningwet geeft aan dat gemeenten voor 1 juli 2016 een advies over het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame woningcorporaties moeten geven.

### **c. Discussiepunten concept Woonvisie**

Aan de hand van de discussie op 10 december 2015 zijn een aantal discussiepunten geformuleerd, het gaat daarbij om:

- Bouwen voor de korte termijn of bouwen voor de toekomst ?
- Duurzaamheid als uitgangspunt of als bijzaak ?

- Wat is de opgave van de woningcorporaties ?
- Nieuwe woningbouwcapaciteit/splitsen van bestaande woonlocaties ?

### **c.1. Bouwen voor de korte termijn of bouwen voor de toekomst ?**

De heer Stienen wijst op een aantal factoren die in deze discussie een rol spelen:

Alleen nieuwbouw voor eigen behoefte of ook gericht op migratie.

Bouwen met een levensduur van 50 jaar of korter om in te spelen op de gewijzigde woonwensen.

Strategische nieuwbouw (alleen toevoegen wat er nog niet is/geen sociale koopwoningen meer)

Alle woningen levensloopbestendig bouwen.

Het stimuleren van CPO projecten.

De heer van Mare benadrukt het belang van flexibel bouwen. Mevrouw van den Waardenburg voegt hieraan toe dat het van belang is te bouwen voor de toekomstige vraag.

Mevrouw Meulendijks dat er diverse innovatie ontwikkelingen zijn waardoor enerzijds de termijn van bouwen wordt verkort, maar ook de totale exploitatie periode.

De heer van Mare pleit voor het minder strikt scheiden van gebouw en omgeving, door bijvoorbeeld een verruiming van de mogelijkheden in het bestemmingsplan. Uiteraard dienen de belangen van derden in acht te worden genomen.

### **c.2. Duurzaamheid als uitgangspunt of als bijzaak**

Mevrouw van den Waardenburg stelt de vraag of het zowel levensloopbestendig als duurzaam maken van de woningvoorraad door woningcorporaties waar te maken is.

De heer Janssen geeft aan de het Bouwbesluit ziet op de bouwtechnische voorschriften, zoals het politie keurmerk veilig wonen en de brandveiligheid. Hierin zou ook integraal levensloopbestendig moeten worden meegenomen.

De heer Stienen stelt de keuze tussen energie-neutraal en de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

Mevrouw Meulendijks antwoordt dat duurzaamheid meer is dan energie-neutraal. Met name de bestaande bouw vormt hierbij een uitdaging.

De heer Smits wijst op het belang van grootschalige projecten, bijvoorbeeld in de vorm van windenergie. Daarnaast wordt momenteel veelal gewerkt met BEN (Bijna Energie Neutraal).

De heer Janssen doet de suggestie bezwarende maatregelen t.a.v. de toepassing van duurzaamheid weg te nemen, bijvoorbeeld door leges te verlagen.

De heer van Mare voegt hieraan toe dat een gedifferentieerd grondprijsbeleid of een bonus – malus systeem een bijdrage kan leveren.

### **c.3. Wat is de opgave van de woningcorporaties**

De heer Stienen schetst het nieuwe speelveld voor woningcorporaties. Daarbij wordt ingegaan op de problematiek rond de statushouders en vluchtelingen. De verwachting is dat voor 2016 ca. 250 personen zullen moeten worden opgevangen. Hiervoor zijn circa 125 woningen nodig. In regionaal verband wordt gesproken over een verhoging met 800 woningen in 2 jaar, voor Helmond zal dat 80 woningen extra per jaar tot gevolg hebben.

Tot slot van dit thema wordt gediscussieerd over de inbreng van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid.

### **c.4. Nieuwe woningbouwcapaciteit/splitsen van bestaande woonlocaties**

De heer Stienen geeft een toelichting op de achtergrond van deze maatregelen, daarbij gaat hij in op de huidige situatie op de woningmarkt. Over de aanbeveling geen kavelsplitsingen meer toe te laten wordt verdeeld gedacht. De heer van der Burgt deelt mede hiervan geen voorstander te zijn. Naar zijn mening moet maatwerk worden verricht.

### **d. afsluiting bijeenkomst**

De heer Stienen sluit de bijeenkomst met de mededeling dat de opmerkingen etc. zullen meegenomen worden bij de definitieve tekst voor de Woonvisie. In het voorjaar wordt de visie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

## **Commissie Wonen d.d. 13 januari 2016**

### **4. Woonvisie Helmond 2015-2020**

De heer Middel geeft een korte toelichting over de procedure en zienswijzen. Het deel van dit verslag over deze Woonvisie zal integraal opgenomen worden in de Nota van Zienswijzen.

De heer Broeckx vraagt of deze Woonvisie ook nog in de Taskforce Woningbouw zal worden besproken. De heer Middel antwoordt, dat de leden van de Taskforce wel een exemplaar van de visie hebben ontvangen met daarbij de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Buiten de Helmondse corporaties heeft geen enkel lid van de Taskforce hiervan gebruik gemaakt.

De heer Bosch meldt, dat er al op ambtelijk niveau een bilateraal gesprek heeft plaats met leden van de voormalige Seniorenraad. Hij kan zich in grote lijnen vinden met het in de visie beschreven voorgenomen beleid. Wel mist hij in het samenvattende hoofdstuk 9 met beslispunten een aantal punten, die wel in de hoofdtekst zijn vermeld. De heer Middel zegt toe deze alsnog toe te voegen. Daarnaast verzoekt de heer Bosch om bij het thema leefbaarheid "Ouderenproof" te betrekken. De heer Middel vindt dit een zinvolle suggestie.

De heer Noort heeft separaat reeds een uitgebreide schriftelijke zienswijze ingediend. Hij is van mening dat er gezien de problematiek en de wetgeving van rijkswege een enorm opgave ligt, die financieel haast onmogelijk is. Veel creativiteit, slagvaardigheid en het stellen van prioriteiten zijn randvoorwaarden om de opgave op te pakken. Voorts pleit hij niet voor schaalvergroting, maar voor het oprichten van slagvaardige organisaties op wijkniveau. De heer Middel meldt, dat enkele punten uit zijn zienswijze nog onderzocht worden. Verder vindt hij de geachte van schaalverkleining interessant.

De heer Broeckx wijst op de grote veranderingen die op de woningmarkt hebben plaatsgevonden. Hij vraagt zich af of met de huidige plancapaciteit in harde bestemmingsplannen en met de huidige beeld-

kwaliteitsplannen in voldoende mate op deze veranderingen kan worden ingespeeld. De heer Middel antwoordt, dat de huidige plancapaciteit gescreend zal worden, waarbij de opmerking van de heer Broeckx inderdaad als een van de criteria zal worden meegenomen. Eventueel zal bestaande capaciteit, die niet meer voldoet, worden ingewisseld voor nieuwe capaciteit die wel adequaat is.

De heer Klerkx wijst op de relatie met het Advies van de Werkplaats Wonen van de MRE. Wellicht zal het doorvoeren van dit advies leiden tot wijziging in beslispunten. Het is dus wenselijk om de Woonvisie over een jaar of twee te evalueren. De heer van Heck geeft aan, dat dit al standaard wordt toegepast: eens per 4 jaar een nieuwe Woonvisie en in het tussenliggende tweede jaar een evaluatie.

Mevrouw van de Ven heeft moeite met de voorgenomen afschaffing van de korting op de grondprijs bij sociale koopwoningen. Het is voor velen nu reeds lastig om voor de huidige prijzen de financiering rond te krijgen. Bij afschaffing van deze korting zal de doelgroep nog minder mogelijkheden hebben. De heer Middel geeft aan, dat het huidige systeem niet goed werkt. Door afschaffing wordt helderheid gecreëerd, terwijl de gemeente via de Starterslening de doelgroep zelf probeert te ondersteunen.

De heer Noort maakt melding van de uitzonderlijk lage rentestand. Hij voorziet grote problemen wanneer de rente weer gaat stijgen.

Mevrouw Bendermacher vraagt of de gemeente ook mogelijkheden biedt voor initiatieven van ouderen, die willen gaan samenwonen om elkaar te helpen. De heer Middel antwoordt dat er in het kader van de zelfredzaamheid al veel initiatieven worden ontwikkeld. Hij vindt dit idee uitstekend passen in het beleid. Daarnaast wijst mevrouw Bendermacher op de verdichting die bij de verdere ontwikkeling van Brandevoort wordt toegepast. Zij vraagt zich af of dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van Brandevoort. De heer Middel geeft aan, dat verdichting in verband met de afzetbaarheid van de woningen op dit moment noodzakelijk is, maar verzekert dat de kwaliteit van Brandevoort daarbij niet uit het oog verloren wordt.

De heer Bosch constateert, dat in de Woonvisie weinig aandacht is geschonken aan domotica vanwege uitblijvende belangstelling. Hij doet een oproep aan de aanwezige partijen om dit onderwerp weer op de agenda te krijgen.

Publicaties

6-0130098 of mail naar helmond@ed.nl | Zaterdag 21 NOVEMBER 2015

mond en omgeving

• Verhuurders staan niet te trappelen

# ‘Volkshuisvesters moeten fuseren’

Als het aan het stadsbestuur ligt, gaat Helmond terug van vijf kleine naar twee grote woningcorporaties.

Door te fuseren, zouden de corporaties geld kunnen besparen in kantoorruimte en personeel. Dan is het ook niet meer nodig om elk jaar de huur omhoog te gooien om alles te kunnen betalen.

Order de woningcorporaties lijkt weinig animo om samen te gaan. Leon van Sijpshout, waarnemend directeur van Volkshuisvesting, ziet er de voordelen niet van in. „Als je fusert, kom je vander van de huurder te staan. Bovendien vraag ik me af of je daarmee kosten bespaart. In de praktijk zijn corporaties met drie- tot vijftien honderd woningen – de meeste van Volkshuisvesting – het meest efficiënt.”

Woningpartners-directeur Peter van Heeswijk sluit zich daarbij aan. „Ik begrijp de redenering van de gemeente wel. Zij wil dat we ons gezamenlijk zo goed mogelijk voor de stad inzetten. Maar dat kan ook door goed samen te werken. En dan mag iedereen ons over een paar jaar afrekenen op wat we hebben bereikt.”

Voor Kees Strik van WoCom is fusie niet onbegrijpbaar. „We zijn met Woningstichting Laarbeek samengegaan. Dat bespaart ons jaarlijks een ton. Dan er zijn zeker voordelen. Aan de andere kant: wij leveren in Helmond goed werk. Als corporaties hun verplichtingen niet nakomen, moeten zij erop worden aangesproken. Daar is geen fusie voor nodig.”

**Wethouder Frans Stienen.**  
Foto: Juan-Pablo Rodriguez/Actonmedia

PLANNEN VOOR HELMONDSE WONINGMARKT

- Helmond springt de komende vijf jaar radicaal in op het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij deze populaire constructie brengen buien geld door samen hun huizen te bouwen. In Brandevoort moeten zo honderd woningen worden gebouwd. Ook in Hiphout is zo'n project mogelijk.
- Minimaal vier leegstaande kantoorpanden moeten worden omgebouwd voor huisvesting, onder andere voor bijzondere doelgroepen (schuilingen met verblijfsvoorziening, ex-gedetineerden). Woningpartners neemt er daarvan twee (voornamelijk RIAGG- en UWV-pand) voor haar rekening.
- Er kunnen geen nieuwe woningbouwlocaties bij. In plaats daarvan worden de plekken die nog in ontwikkeling zijn (bv. Brandevoort, Suytkade) afgebouwd. Perceel mogen ook niet worden gesplitst voor extra woningen.
- In totaal moeten er in 2016-2020 2.750 woningen worden gebouwd. Dit zijn er jaarlijks 550.
- Huurwoningen moeten energiezuiniger worden. Het gemiddelde energielabel is nog C, dat moet B worden. Dit is een miljoeneninvestering.