

Formatie 2018 Wonen

Maatschappelijke opgave

De regionale woningmarkt is volop in beweging. Het aanbod van woningen in Zuidoost-Brabant neemt af, de prijzen lopen verder op en een betaalbare woning is, zeker voor starters, steeds moeilijker te krijgen. Er is weinig doorstroming. De krapte op de woningmarkt groeit. En dat in een woningmarkt die perspectief moet bieden aan een steeds grotere verscheidenheid aan woningzoekenden.

In Helmond is de woningmarkt momenteel minder krap dan in Eindhoven en haar randgemeenten. Hoewel Helmond nog een inhaalslag te maken heeft – de woningverkoop in de stad bleven lang achter – is in het eerste kwartaal van dit jaar een flinke stijging van het aantal verkopen geboekt. Desondanks liggen er ook voor Helmond de nodige opgaven op het gebied van wonen. De bevolkingsprognose laat een sterke groei zien van het aantal eenpersoonshuishoudens en de groep 65-plussers. De gewenste woningbouwproductie – gemiddeld 500 nieuwe woningen per jaar – is de afgelopen jaren niet gehaald.

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (rapport Wonen en Verandering) ziet de volgende trends:

- Een toenemende diversiteit en flexibiliteit in de vraag;
- Structurele onzekerheid over werk en inkomen;
- Flexibele schil (alternatieven voor het invullen van de woonbehoefte in de vorm van bijvoorbeeld tijdelijke verhuur);
- Innovatie vanuit de praktijk (technologische ontwikkelingen);
- Toenemende regionale verschillen.

Deze trends dwingen ook Helmond prioriteiten tegen het licht te houden, uitgaande van haar positie binnen de regionale woningmarkt. Het gaat om betaalbare en beschikbare woningen voor diverse doelgroepen, een aanbod van sociale huurwoningen dat past bij de vraag, voldoende middeldure vrije sectorhuur, duurzame woningen en kwaliteit. De zorg voor betaalbare en goede huisvesting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Samenwerking binnen de stad én in de regio is van groot belang.

Vigerend beleid

- De gemeenteraad heeft op 10 mei 2016 de Woonvisie 2016 – 2020 ‘Bouwen op vertrouwen’ vastgesteld. Deze visie is het beleidskader waarbinnen de woonopgave moet worden gerealiseerd. In de bijlage staan de gemaakte afspraken. In het licht van de vele, snelle veranderingen in de woningmarkt is actualisering van de Woonvisie op enkele punten aan de orde. Dit betreft met name de programmering. De woonvisie is opgesteld vanuit een behoedzaam scenario, op een moment dat de economische crisis net achter de rug was. Inmiddels blijkt het migratiesaldo hoger dan verwacht en zijn er meer jongeren die de woningmarkt willen betreden. Ook is de doorstroming in Helmond inmiddels beter op gang gekomen. Voor de aanpassing van de huidige woonvisie kunnen de uitkomsten van het onderzoek naar de regionale woonwensen, dat nog vóór de zomer verschijnt, als vertrekpunt worden genomen.

- In de Strategische Agenda 2016 – 2020 maakt een *Aantrekkelijke woonstad* onderdeel uit van de strategische lijn om de basis van de stad te versterken. Via een programmatische aanpak worden de volgende (langetermijn)doelen nagestreefd:
 - o Groei door benutten centrumfunctie als antwoord op veranderende woningbehoefte;
 - o Ontwikkelen nieuwe concepten met ruimte voor individuele wensen;
 - o Versterking sociaaleconomische positie door aantrekken van nieuwe bewoners;
 - o Gedifferentieerde en veilige woonmilieus;
 - o Verduurzaming van de woningvoorraad;
 - o Behoud sociale woningvoorraad met ruimte voor speciale doelgroepen.
 Concreet is de geformuleerde ambitie minimaal 500 passende woningen per jaar te realiseren. Eerste drie jaar een inhaalslag maken, daarna streven naar minimaal de provinciale prognose: 450 woningen + 50 sloop, vervangende nieuwbouw en 15 woningen extramuralisering is 515 woningen.
- Het Programmeringskader wonen is als volgt:
 1. De focus ligt op het Centrum, Brandevoort, Suytkade en de herstructurering.
 2. Om het Centrum te verlevendigen ligt de sterke nadruk voor de realisatie van appartementen in het centrum, het stationsgebied en Suytkade.
 3. In de herstructurering wordt gestreefd naar een meer divers woningaanbod door middel van sloop / nieuwbouw, verkoop van woningen en de realisatie van koop- en vrije sector huurwoningen. Waar mogelijk wordt nadrukkelijk gekeken naar verdunning om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de woonomgeving te vergroten. Hiervoor zullen ook elders sociale woningen moeten worden toegevoegd om het bestaande aantal van 14.000 op peil te houden.
 4. Ruimte maken voor speciale doelgroepen en speciale woonvormen.
 5. Verduurzamen van de woningvoorraad.
 6. Bij nieuwe initiatieven wordt gekeken naar de toegevoegde waarde voor de stad, niet naar de winstoptimalisatie van de ontwikkelaar. Gezien het grote aanbod van projecten is de gemeente hier kritisch op.
 7. Het Brainport Smart District biedt een diversiteit aan woningen voor alle doelgroepen door gebruik te maken van de modernste technieken en de nieuwste inzichten.
 8. Er wordt continu een voldoende groot aantal kavels (circa 50) aangeboden.
- Met de zes woningcorporaties in Helmond - Woonpartners, WoCom, Volksbelang, Compaen, Bergopwaarts, Woonbedrijf – worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Dit zijn afspraken over de beschikbaarheid (kernvoorraad van 14.000 woningen, huisvesting en spreiding van bijzondere doelgroepen; 1 op de 5 vrijkomende sociale huurwoningen wordt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders, beschikbaar gesteld, over de betaalbaarheid en bereikbaarheid, over duurzaamheid en energie (o.a. uitvoering intentieovereenkomst) en over leefbaarheid (o.a. aanpak woonoverlast).
- De gemeenteraad heeft op 27 februari 2018 het Plan van Aanpak Brainport Smart District (BSD) vastgesteld en ingestemd met de oprichting van een stichting voor de realisatie (met de gemeente Helmond en Eindhoven, de TU/e, Tilburg University, Brainport Development en de Provincie Noord-Brabant). In BSD worden nieuwe inzichten en slimme technologie geïntegreerd tot een duurzame, sociale en aantrekkelijk wijk waar iedereen kan wonen (1.500 woningen). BSD wordt

ontwikkeld met de hiervoor reeds beschikbare budgetten. Deze onderdelen worden bekostigd door middel van de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast zal een beroep worden gedaan op diverse subsidieregelingen. Daarbij is het mogelijk dat Helmond een bijdrage moet leveren. Op dit moment nemen we de aanloopkosten voor de externe programmaorganisatie voor onze rekening.

- In het kader van de revitalisering van Helmond-Oost en Helmond-Noord worden samen met Woonpartners in 2018 en 2019 wijkontwikkelingsplannen opgesteld. Voor de realisatie van de plannen – voorzien vanaf 2020 – zijn vooralsnog geen middelen beschikbaar.

Financiële paragraaf

Voor het programma Wonen zijn, naast de reguliere grondexploitatie, de volgende middelen beschikbaar:

Reserve stimulering woningbouw	
Fonds stimulering woningbouw	€ 1.200.000,- (1,5 - 0,3)
Middelen Brainport Smart District	€ 600.000,-
Flankerend beleid	€ 150.000,-
Reserve uitvoering strategische agenda t.b.v. BSD	€ 350.000,-
Planvorming Helmond Oost	€ 125.000,- (2018)
Planvorming Helmond Noord	€ 125.000,- (2019)

Verkiezingsprogramma's

Uit de programma's blijkt dat alle partijen op ambitieniveau inzetten op Helmond als aantrekkelijke woonstad (onderdeel van de Strategische Agenda). Speerpunten zijn voldoende (sociale) huur- en koopwoningen (voor starters, mensen met een middeninkomen, ouderen en mensen met een beperking), betaalbare woningen en woonlasten, diversiteit van woonmilieus, verduurzaming (energieneutraal, gasvrij, voorwaarden stellen aan vergunningverlening, circulair gebruik grondstoffen), en innovatie met de ontwikkeling van Brainport Smart District ('showcase') en vernieuwende woonconcepten (experimenteren). De partijen beandrukken veelal dat een fijn woonklimaat samenhangt met een goed voorzieningenniveau (scholen, winkels, zorg, sport) en een groene en schone leefomgeving.

Ook is er brede steun voor de bestaande (Annawijk, De Waard) en nieuwe (Helmond-Noord en Helmond-Oost) wijkontwikkelingsplannen, en de woningbouwprojecten (Brandevoort, Suytkade, Oranjekade, Groene Loper).

Wat betreft de stimuleringsmiddelen pleit GroenLinks voor het blijven bestaan van de gemeentelijke duurzaamheids- en startersleningen. Ook de VVD pleit voor het blijven stimuleren van eigen initiatieven van huiseigenaren om hun woningen te verduurzamen. Tevens pleit GroenLinks voor het invoeren van groene leges (mensen die vergunningen aanvragen om hun woning te verduurzamen betalen minder leges, anderen meer).

Specifieke voorstellen en/of aandachtspunten per partij zijn:

GroenLinks

- Harde afspraken maken met woningcorporaties over sociale woningen;
- Afspraken maken met projectontwikkelaars over de bouw van voldoende huurwoningen voor mensen met een middeninkomen en over betaalde koopwoningen;
- Huisjesmelkers en illegale verhuur hard aanpakken;
- Leegstaande kantoorgebouwen transformeren naar kleinere woonunits voor studenten;
- Goede en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten, met faciliterende rol gemeente en betrokkenheid wijk (geen overlast voor omwonenden); Zie bijlage voor de bredere problematiek rond arbeidsmigratie.
- Meer ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit punt benadrukt ook D66.

SP

- Goede spreiding van verschillende bevolkingsgroepen en een balans tussen lagere en hogere inkomens in de wijken;
- De SP benoemt in haar programma expliciet de norm van 35% sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma als minimale grens. De SP streeft naar een hoger percentage, zodat de lange wachtlijst voor een betaalbare huurwoning korter wordt.
- Bij herontwikkelingen zoveel mogelijk inzetten op renovatie;
- Het aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld voor kwetsbare groepen verhogen, zodat de uitstroom vanuit speciale voorzieningen beter verloopt.
- Toegankelijkheid wijkhuizen; ook tijdens weekenden en in vakantieperiodes openstellen.
- Aanmoedigen van burgerinitiatieven en indien mogelijk uitvoeren.

VVD

- De VVD benadrukt (zoals ook andere partijen) enkele maatregelen voor duurzame woningen ('nul op de meter') en specifiek de woonlasten (loskoppeling OZB).

Lokaal sterk

- Geen nieuwe woonlocaties zoeken, bouwen op bestaande of lege plekken (inbreiding).

D66

- D66 hanteert als expliciet uitgangspunt bouwen naar behoefte en wil voorkomen dat de uitstraling van Brandevoort afneemt door sobere en goedkopere woningbouw.
- Door de inzet van klimaatcoaches wil de partij bewoners en bedrijfsleven stimuleren om te investeren in de verduurzaming van de bestaande woning.
- Inzetten op een passief grondbeleid om te voorkomen dat toekomstige risico's van bijvoorbeeld een dalende woningbouwmarkt bij de gemeente komen te liggen. D66 is voor differentiatie van grondprijzen. Verder is de partij voor het verzachten met behulp van flankerende maatregelen van de verhoging van de prijs voor sociale woningbouw. Door voor herintreders een vergelijkbare regeling te krijgen als voor starters wordt voorkomen dat deze groep tussen wal en schip valt.

Regionale samenwerking

Op het gebied van wonen is het provinciale kader richtinggevend en is de regionale samenwerking op het niveau van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) van belang.

- Gedeputeerde Staten hebben op 19 september 2017 de Brabantse Agenda Wonen aangeboden. Doelen van deze agenda zijn versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Brabant heeft nog een forse woningbouwopgave: de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. De Brabantse Agenda Wonen geeft ruimte aan gemeenten om op korte termijn (2021) ruim baan te geven voor nieuwe plannen op herstructurerings-, transformatie- en inbreidingslocaties. Gedeputeerde Staten leggen in de agenda het accent op duurzame verstedelijking, de bestaande woningvoorraad (verduurzamen en geschikt maken voor zorgvraag), nieuwe en tijdelijke woonvormen (vraaggericht), optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren, en versterken van de regionale samenwerking.
- Binnen de MRE-werkplaats Wonen wordt samengewerkt met de 21 gemeentelijke portefeuillehouders en vertegenwoordigers van woningcorporaties, marktpartijen, makelaars en kennisinstututen. Dit jaar wordt de Regionale Agenda Wonen geactualiseerd.
- De gemeenteraad van Helmond heeft op 9 januari 2018 het Afsprakenkader Wonen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld, waarin de 9 gemeenten 'als ware we één gemeente' afspraken hebben gemaakt over het bouwen van voldoende woningen en de kwaliteit daarvan. Deze afspraken moeten leiden tot een versnelling van de woningbouw in de SGE-gemeenten. Wel behoudt elke gemeente haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen. Alle overige locaties worden binnen het SGE op elkaar afgestemd, waarbij het principe geldt: geen nieuwe uitleglocaties tenzij... Het portefeuillehoudersoverleg neemt hierover een unanieme beslissing. Daarnaast gelden voor 9 majeure locaties afzonderlijke afspraken, waaronder voor Helmond Brandevoort.

Bijlage: Afspraken in Woonvisie Helmond 2016 - 2020

1. In de periode 2015 – 2020 realiseert de gemeente Helmond op basis van regionale afspraken een bruto taakstellend woningbouwprogramma van 2.750 woningen.
2. Het aandeel sociale huurwoningen (huurprijs onder de aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens Huurtoeslaggrens) in het woningbouwprogramma bedraagt 35 %, waarvan 15 % levensloopgeschikt.
3. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties meer in uitleggebieden ontwikkeld, terwijl het splitsen van bestaande percelen voor de bouw van een extra woning in beginsel niet meer wordt toegelaten. Alleen bij uitzondering kan op basis van economische - vanuit gemeentelijk belang - stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke gronden door het college gemotiveerd hierop een uitzondering worden gemaakt.
4. Getracht wordt in Liverdonk en Hazenwinkel CPO grootschaliger op te pakken en in elk van deze buurten een locatie voor 50 woningen hiervoor te reserveren. Op alle overige woningbouwlocaties in de stad wordt CPO zoveel mogelijk gestimuleerd.
5. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten waarbij het treven gericht is op energieneutraliteit. Ingezet wordt op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen.
6. In 2020 bestaat de totale woningvoorraad voor 75 % uit energielabel B. De intentie en ambitie is de sociale huurvoorraad in 2020 gemiddeld uit energielabel B te laten bestaan, tenzij blijkt dat een en ander financieel niet haalbaar is.
7. De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is, terwijl de totale woningvoorraad minimaal 250 nul op de meter woningen omvat. In het kader van de conferentie "Alle lichten op groen" Versnellingsagenda van de gemeente Helmond en de daaruit ontstane versnellingsagenda de ambitie is dat in Helmond alle woningen, dus zowel in huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de- Meter woning zijn.
8. In het kader van het passend toewijzen van huurwoningen zal een nieuwe prestatieafspraken moeten worden gemaakt over de omvang en samenstelling van de kernvoorraad, inclusief afspraken per prijsklasse.
9. Het huidige stelsel voor objectsubsidies bij sociale koopwoningen door grondprijsverlaging past niet meer bij de huidige benadering van de woonconsument. Derhalve wordt voorgesteld in de nota Grondbeleid de mogelijkheid te onderzoeken niet langer te werken met een sociale koop grondprijs. Dit betekent dat het voorzetten van de Starterslening voor deze doelgroep in de komende periode wenselijk is.
10. 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 (onderzocht wordt of het sociaal woningbezit van woningcorporaties welke niet toegelaten zijn tot het werkingsgebied door een regionaal werkzame woningcorporatie kan worden over genomen).
11. De gezamenlijke woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden tot vergaande samenwerking, welke mogelijk moet leiden tot verdere schaalvergroting uiterlijk in 2020.

12. De woningcorporaties zullen inzicht verschaffen en verantwoording geven over de financiële middelen ter uitvoering van de Woonopgave.
13. Over de ruimte voor huurverhoging vindt door de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente jaarlijks overleg en gezamenlijke afstemming plaats, met als doel zo gering mogelijke huurverhogingen.
14. De woningcorporaties doen een voorstel om voor 2020 te komen tot 1 uniform woonruimteverdeelsysteem in Helmond.
15. Uitgangspunt is dat de gemiddelde wachttijd van een woonwenskandidaat voor een sociale huurwoningen niet meer bedraagt dan 3 jaar.
16. Het bestaande beleid t.a.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt in de periode 2016 / 2020 gecontinueerd.
17. 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.
18. In het verlengde van de samenwerking op het sociaal domein is het wenselijk om de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau (lees de Peel) af te stemmen en uit te werken.
19. Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellende woningbouwprogramma 2.750 woningen. Voor de totale periode tot 2030 geldt een percentage van 17,5% voor de opvang van huishoudens van buiten Helmond.
20. In de nabije toekomst zal door de gemeente ruimte moeten worden geboden aan nieuwe initiatieven op het gebied van groepswonen als of niet in combinatie met dagbesteding.
21. Langer zelfstandig wonen vraagt extra aandacht met betrekking tot de problematiek van vereenzaming. Het creëren van een sociaal vangnet en het bevorderen van sociale activering moet hierop een antwoord bieden.
22. Het uitvoeren van een pilot naar ouderenproof op wijk- of buurtniveau.
23. In de periode 2015 – 2030 dient jaarlijks 50 a 60 woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking en ca 20 voor mensen met een psychogeriatric en geriatische achtergrond te worden gerealiseerd.
24. Het is wenselijk de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven op regionaal niveau af te stemmen en uit te werken.
25. Uitgaande van alleen nieuwbouw leidt dit tot een aandeel van 15 % van het programma voor specifieke woningen voor mensen met een beperking.
26. Het woningbouwprogramma bestaat voor 1/3 deel herstructureringslocaties, 1/3 deel transformatielocaties en 1/3 deel uitleglocaties.
27. De woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd investeringen te doen in de Leefbaarheid. Gezamenlijk met de huurderbelangenorganisaties en de gemeente wordt hierover een doelstelling geformuleerd.
28. Mede gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt jaarlijks een afspraak gemaakt over het aantal te verkopen huurwoningen.