

**Helmond Bouwt De Toekomst:
Goed wonen dus!**

VISIE

Woonvisie 2007-2015

1 september 2007

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Voorwoord	5
Visie en doelstellingen	7
1. Goed Wonen: Ontwikkeling van de woningvoorraad	9
2. Goed Wonen: Bestaande Woningvoorraad	10
3. Goed Wonen: Woningbouwprogramma	11
4. Goed Wonen: Leefomgeving en leefbaarheid	12
5. Goed Wonen: Voor wie, vraag en aanbod	14
6. Goed Wonen: Doelgroepen	15
7. Goed Wonen: Woonruimteverdeling	16
8. Goed Wonen: Woonlasten	17
9. Goed Wonen: Samen werken aan visie	18

Helmond bouwt de toekomst, goed wonen dus !

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Helmond voor de periode tot 2015. Deze visie is tot stand gekomen in goed overleg met alle betrokken partijen op de woningmarkt Helmond. De Woonvisie vervangt de in 2002 door de gemeenteraad van Helmond vastgestelde Nota Wonen.

De nota bestaat uit een deel "Visie" en een deel "Onderbouwing en Informatie".

Het deel "Visie" beschrijft de hoofdlijnen van het te voeren Helmondse volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren. In het deel "Onderbouwing en Informatie" vindt u de achtergronden van dit beleid, alsmede gegevens op grond waarvan de beleidskeuzes gemaakt worden.

Speerpunten binnen dit nieuwe beleid worden gevormd door de ambitie van Helmond om door te groeien tot een stad van 100.000 inwoners, met daarbij oog voor de leefbaarheid van Helmond als totaal, doch ook in de afzonderlijke wijken, de betaalbaarheid van het wonen en het aanbieden van voldoende en aantrekkelijke woningen voor starters in de koopsector.

Na een zeer druk bezocht en geslaagd symposium op 30 november 2006 hebben velen, in samenspraak met de gemeente, meegedacht over de vraag wat goed wonen in Helmond daadwerkelijk is.

Voorliggende Woonvisie geeft een antwoord op die vraag, echter met de kanttekening dat deze visie op niet alle aspecten een uitputtend antwoord kan geven. De woningmarkt is immers complex en dynamisch. Vele factoren spelen een rol. Belangrijk is echter dat Helmond de woonconsument centraal wil stellen. Een vraaggerichte sturing, in samenhang met de Helmondse groeiambities, biedt de meeste kans op succes.

Deze Woonvisie is succesvol indien in het jaar 2015, terugkijkend op de dan afgelopen periode 2007-2015, kan worden geconcludeerd, dat alle partijen de juiste bijdrage hebben geleverd om de wensen van de woonconsument zo goed mogelijk te vervullen.

Samenwerking met alle partijen op de woningmarkt is voor mij uitgangspunt van handelen.

Graag nodig ik eenieder uit een bijdrage te leveren om deze visie daadwerkelijk te realiseren, zodat Helmond ook in de toekomst een aantrekkelijke stad is en blijft om in te wonen, te werken en te recreëren.



F.P.C.J.G. Stienen
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en Grondzaken

Helmond bouwt de toekomst, goed wonen dus!

Visie en doelstellingen

Wonen: bouwsteen voor maatschappelijke ontwikkelingen

Wonen doe je niet alleen.....

Vele factoren zijn van invloed op iemands woonsituatie. Om te beginnen de samenstelling van het huishouden, woont men alleen of in gezins- of groepsverband, zelfstandig of begeleid.

Daarnaast is de woonomgeving vaak zeer bepalend voor de keuze waar men gaat wonen. Is het de buurt, de afstand tot bepaalde voorzieningen, de aanwezigheid van mantelzorg, de afstand naar school of werk, allemaal zijn het factoren die van invloed zijn op deze keuze. Een keuze die ruimer wordt naar mate de financiële mogelijkheden ruimer zijn. Deze factoren zijn bepalend voor het functioneren van de woningmarkt. Een markt die sterk beïnvloed wordt door het vertrouwen in de toekomst. Roept de vraag het aanbod op of scheidt elk aanbod zijn eigen vraag ?

Veel nieuwbouw kan de doorstroming bevorderen, maar ook leegstand van bestaande woningen en verpaupering van minder gewilde wijken tot gevolg hebben. Een stijging van de werkloosheid kan leiden tot huisuitzettingen en sociale onrust. Het verdwijnen van winkelveorzieningen kan ten koste gaan van de leefbaarheid in een wijk- of buurt. Het ontbreken van speelvoorzieningen in een wijk- of buurt kan overlast door jongeren tot gevolg hebben. Een éézijdige wijkopbouw kan leiden tot segregatie. Het niet integreren van bevolkingsgroepen kan tweedeling in de maatschappij of vereenzaming tot gevolg hebben. Een stijging van de hypotheekrente kan leiden tot een verhoging van de vraag naar huurwoningen.

Wonen is dus meer dan alleen "stenen stapelen".

Eind vorige eeuw werd bouwen wonen, begin deze eeuw verandert wonen in leven. Veel maatschappelijke problemen kunnen worden voorkomen door als basisvoorziening zorg te dragen voor een goede woning in een goede woonomgeving. Daarnaast en gelijktijdig dient aandacht te worden geschonken aan scholing, werkgelegenheid, zorg op maat, integratie, sociale cohesie, veiligheid, welzijn en welbevinden. Kortom zonder een integrale aanpak functioneert de woningmarkt niet.

Voorliggende visie gaat voornamelijk in op de fysieke aspecten van het wonen, echter niet zonder verwijzing naar maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van zorg, welzijn en economie. Deze onderwerpen zijn veelal in afzonderlijke visies reeds uitgewerkt, danwel zullen de komende jaren verder worden uitgewerkt, onder andere in de vorm van de prestatie afspraken met de woningcorporaties. Het onderdeel wonen vormt een bouwsteen voor deze maatschappelijke ontwikkelingen, immers:

.....alleen wonen doe je niet.

Ambitie en missie

De gemeente Helmond beschouwt het tot haar primaire taak zorg te dragen voor goede huisvesting voor al haar inwoners.

De missie voor het woonbeleid voor de periode 2007 – 2015 is:

“Het realiseren van de Helmondse groeiambitie binnen de regionale woningbouwtaakstelling uitgaande van een uitstekend woon- en leefklimaat met een bevolkingsontwikkeling voor circa 100.000 inwoners”.

In de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken heeft Helmond nog een taakstelling van 5.411 voor de periode 2007 -2015. Inzet voor de komende periode tot 2015 is echter uit te groeien naar een stad met een inwoneraantal van circa 100.000. Om dit te bereiken is een woningvoorraad nodig van circa 44.500. Dit betekent een bouwprogramma van 9.000 woningen. Hierbij is rekening

gehouden met de opvang van natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en de vermaatschappelijking van de zorg, voor in totaal 4.025 woningen en aanvullend de opvang van regionale woningbehoefte (in totaal voor 4.975 woningen).

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt daarbij de kanttekening gemaakt dat deze taakstelling zeer ambitieus is. Derhalve wordt rekening gehouden met een bandbreedte van maximaal 9.000 (benodigd voor een inwonertal van 100.000) en minimaal 6.650 woningen (benodigd voor een inwoneraantal van 95.000) in de nog resterende periode 2007 – 2015. In dit scenario is eveneens rekening gehouden met de opvang van natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en de vermaatschappelijking van de zorg, voor in totaal 4.025 woningen maar is de aanvullende opvang van regionale woningbehoefte lager ingeschat en wel voor 2.625 woningen.

Uitgangspunt bij het realiseren van deze ambitie blijft **“kwaliteit gaat boven kwantiteit”**. Slechts in geval van koopwoningen voor starters zal dit uitgangspunt genuanceerd worden en wel in de zin dat daar de prijs-kwaliteitsverhouding prioriteit heeft.

De gemeente Helmond wil zich blijven onderscheiden door het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig, gedifferentieerd woningaanbod en woonmilieus. De ontwikkeling van de woningvoorraad dient evenwichtig en geleidelijk plaats te vinden. Kwaliteit komt niet alleen tot uiting in bouwtechnische kwaliteit maar ook in stedenbouwkundige opzet, architectuur en woontechnische kwaliteit en het waarborgen van een schone, hele en veilige woonomgeving.

De ontwikkeling van de woningvoorraad vindt plaats op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. De bestaande woningvoorraad vraagt steeds meer aandacht. Behoud en verbetering van deze woningvoorraad, alsmede de directe woonomgeving krijgen prioriteit.

Met de woningcorporaties worden concrete afspraken gemaakt over de inzet van hun maatschappelijk kapitaal ten behoeve van behoud en verbetering van de leefbaarheid.

De wijk is, met inachtnaam van het stedelijk kader, het niveau voor verdere ontwikkeling van de vraag naar woonruimte en voorzieningen. Het woningaanbod dient aan te sluiten bij de actuele vraag naar woningen voor alle huishoudens die in Helmond (willen) wonen in zijn algemeenheid en voor doelgroepen (starters en ouderen) in het bijzonder. De woningvoorraad zal kansen bieden voor Helmonders in een kwetsbare positie. Voor deze doelgroep wordt een kernvoorraad van 14.000 woningen in stand gehouden, alsmede worden er specifieke, kleinschalige projecten ontwikkeld. Uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Het streven is erop gericht in elke wijk op schaal en maat van de betreffende wijk steunpunten in te richten van waaruit een vraaggericht aanbod kan worden geleverd. Het Helmondse model voor een woonservicegebied is een gewone wijk met een goed geregeld diensten infrastructuur en een zorg- en dienstenaanbod aan huis. Om vraag en aanbod beter op elkaar af te kunnen stemmen wordt nog dit jaar gestart met de evaluatie van de twee woonruimteverdelingssystemen in de sociale huursector. Hierbij is de inzet te komen tot uniformering van de systemen, meer beweging in de huurmarkt en verbetering van de managementinformatie. De invloed van woonconsumenten bij het realiseren van hun woning wordt vergroot.

Blijvend zal aandacht geschonken worden aan beheersing van de woonlasten, in het bijzonder de energielasten. Om de doelstellingen in deze visie te bereiken is samenwerking met alle partijen noodzakelijk.

Helmond bouwt de toekomst, goed wonen dus !

1. Goed Wonen: Ontwikkeling van de woningvoorraad

De gemeente Helmond gaat uit van een evenwichtige en geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost Brabant bestaan uit een minimum variant van 15.735 woningen en een maximum variant van 23.820 woningen voor de periode 2005 – 2010.

Op grond van deze woningbouwafspraken dient de gemeente Helmond in de periode 2007- 2010 2.591 en voor de periode 2010 – 2015 2.820 woningen op te leveren, in totaal 5.411. Helmond heeft daarbij de ambitie te groeien tot een stad met 100.000 inwoners. Een sterke stad met een adequaat voorzieningenniveau in een sterke regio. Woningbouw is, naast werkgelegenheid en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen, een belangrijke drager voor de gewenste ontwikkeling van de stad. Hiervoor is in de periode 2007-2015 een woningproductie van 9.000 woningen noodzakelijk. Voor een dergelijke opgave is de huidige restcapaciteit aan woningbouw aan de krappe kant. Niet alle locaties zullen in deze periode hard gemaakt kunnen worden. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt doet zich de vraag voor of de taakstelling haalbaar c.q. wenselijk is. Vraagtekens worden geplaatst bij de haalbaarheid omdat het huidig productieniveau in relatie tot de afzetmogelijkheden een gemiddelde van ruim 1.100 woningen per jaar mogelijk niet aan kan. Uitgangspunt bij het realiseren van deze ambitie blijft namelijk "kwaliteit gaat boven kwantiteit". Slechts in geval van koopwoningen voor starters zal dit uitgangspunt genuanceerd worden en wel in de zin dat daar de prijs-kwaliteits-verhouding prioriteit heeft.

Op basis van dit uitgangspunt wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de bevolking en de woningvoorraad. Daarbij hoort een goede balans in het aanbieden van woningen op inbreidings-, uitbreidings- en transformatielocaties. Maar ook differentiatie in woningtypen en financieringscategorieën.

Het is van belang slechts datgene toe te voegen aan de woningvoorraad waaraan ook echt behoefte is en waarmee de (regionale-) positie van de gemeente Helmond wordt versterkt.

Op grond van deze overwegingen wordt rekening gehouden met een bandbreedte van minimaal 6.650 en maximaal 9.000 woningen in de periode 2007 - 2015, uitgaande van 4.025 ten behoeve van natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en vermaatschappelijking van de zorg en van minimaal 2.625 en maximaal 4.975 woningen ten behoeve van bovenlokale woningbehoefte in het midden- en hoger marktsegment.

Beslispunten:

1.a.	Ten aanzien van de woningbouwtaakstelling wordt uitgegaan van een maximum variant van circa 100.000 inwoners op basis van de Helmondse groeiambitie en de regionale woningbouwafspraken en een minimum variant op basis van een bevolkingsgroei naar tenminste 95.000 inwoners in 2015.
1.b.	Bij de verdere ontwikkeling van de woningvoorraad wordt als leidend principe gehanteerd "kwaliteit gaat boven kwantiteit". Slechts in geval van koopwoningen voor starters zal dit uitgangspunt genuanceerd worden en wel in de zin dat daar de prijs-kwaliteitsverhouding prioriteit heeft.
1.c.	Woningbouw vindt zowel op inbreidings-, uitbreidings- als transformatielocaties plaats, waardoor een grote diversiteit aan woon- en leefmilieus kan worden aangeboden.
1.d.	Het woningbouwprogramma behorende bij de maximale variant omvat 9.000 woningen, waarvan 4.025 voor natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en vermaatschappelijking van de zorg en 4.975 ten behoeve van de bovenlokale woningbehoefte. Het programma behorende bij de minimum variant omvat een woningbouwprogramma van 6.650 woningen, waarvan 4.025 voor natuurlijke aanwas, vervangende nieuwbouw en vermaatschappelijking van de zorg en 2.625 ten behoeve van de bovenlokale woningbehoefte in het midden- en hoger marktsegment.

2. Goed Wonen: Bestaande Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad vormt de basis voor de invulling van de woningbehoefte, nu en in de toekomst. Immers de nieuwbouw vormt slechts 1 a 1½ % op de totale woningvoorraad. Deze voorraad moet niet alleen bouwtechnisch maar ook woontechnisch van goede kwaliteit zijn. Met name de woningvoorraad uit de periode 1950 tot medio jaren 80 vraagt de komende periode de aandacht. De vooroorlogse woningvoorraad zal met name in de wijken Binnenstad en Helmond-West deels worden vervangen. Daartoe dienen jaarlijks gemiddeld 100 woningen te worden gesloopt. Het streven blijft erop gericht in 2015 het eigen woningbezit minimaal op 55 % te hebben gebracht. Daartoe dienen niet alleen in het nieuwbouwprogramma voldoende koopwoningen te worden gerealiseerd maar moeten ook in totaal 650 huurwoningen worden verkocht. Aangezien deze woningen veelal verkocht zullen worden aan huishoudens met een relatief laag inkomen moet de onderhoudsstaat van deze woningen goed zijn. Daarmee worden mogelijke financiële problemen ten gevolge van achterstallig onderhoud in de toekomst voor kopers voorkomen.

Als kernvoorraad voor de doelgroep van beleid wordt een sociale huurvoorraad in stand gehouden van ten minste 14.000 woningen, waarvan minimaal 70 % met een huurniveau onder de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens uit de Huursubsidiewet.

Sociale huurwoningen worden nagenoeg alleen nog gebouwd ter vervanging van gesloopte huurwoningen, verkochte huurwoningen danwel in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg.

Op basis van het rijksbeleid wordt ervan uitgegaan dat 50 % van het huidig aantal intramurale plaatsen omgezet zal worden in een vorm van zelfstandig wonen met zorg (beschermd wonen). Dit levert een taakstelling op van 400 (sociale-) huurwoningen.

De bestaande woningvoorraad dient mogelijkheden te bieden voor het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen. Daartoe zullen in de periode 2007 – 2015 minimaal 3.000 woningen worden opgeplust (zowel in de huur als de koopsector). Hiervoor wordt een stimuleringsregeling opgesteld en zijn reeds middelen gereserveerd.

De ontwikkeling van het woon- en leefklimaat wordt, binnen het stedelijk kader, op wijkniveau bezien. Hierbij zal de aandacht zich met name richten op de doelgroepen kinderen tot 12 jaar, senioren (55-plussers), mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en, zoals in de WMO geformuleerd, kwetsbaren in het kwadraat. Voor die wijken waarin zich problemen voordoen met betrekking tot de leefbaarheid wordt in de vorm van wijkvisies een analyse gemaakt van het gewenste woonmilieu en de gewenste mutaties in de woningvoorraad.

Beslispunten:

2.a.	In de periode 2007 – 2015 worden 800 woningen gesloopt en 650 (goed onderhouden) huurwoningen verkocht.
2.b.	In de periode 2007-2015 zullen circa 1.800 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Dit is inclusief 400 woningen in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg. Gelet op beslispunt 2.a. zullen daarom per saldo sociale huurwoningen vooral nog worden gebouwd ter vervanging van gesloopte huurwoningen, verkochte huurwoningen danwel in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg.
2.c.	Als kernvoorraad wordt uitgegaan van 14.000 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 70 % met een huurniveau onder de aftoppingsgrens 3 > phh uit de Huursubsidiewet.
2.d.	Er worden 400 huureenheden in de vorm van beschermd wonen gerealiseerd in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg.
2.e.	Er worden minimaal 3.000 woningen opgeplust. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling opgesteld en zijn reeds middelen gereserveerd.
2.f.	De ontwikkeling van het woon- en leefklimaat wordt, binnen het stedelijk kader, op wijkniveau bezien. Hierbij zal de aandacht zich met name richten op de doelgroepen kinderen tot 12 jaar, senioren, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en, zoals in de WMO geformuleerd, kwetsbaren in het kwadraat.

3. Goed Wonen: Woningbouwprogramma

Om invulling te geven aan de woningbouwtaakstelling wordt om de twee jaar een woningbouwprogramma opgesteld. Dit programma geeft de gewenste verdeling naar aantallen, woningtypen, doelgroepen en financieringscategorieën. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met de gewenste differentiatie in locaties en woonmilieus.

Meer dan in het verleden dient het woningbouwprogramma taakstellend te zijn, opdat zowel t.a.v. de lokale als de regionale woningbehoefte de juiste woningen worden aangeboden.

Hiertoe zal in de komende periode het instrumentarium uit de Grondexploitatiewet worden ingezet.

Het woningbouwprogramma voor de periode 2007 – 2015 ziet er voor de twee varianten als volgt uit:

Woonvisie 2007-2015		
	Maximum variant	Minimum variant
<€520	20%	27%
>€520	9%	9%
Totaal Huur	29%	36%
<€168.100	10%	10%
€168.100-€186.000	4%	3%
€186.000-€250.000	19%	17%
€250.000-€320.000	20%	18%
>€320.000	18%	16%
Totaal Koop	71%	64%
Verhouding huur-koop	29%-71%	36%-64%
Verhouding klein-groot	31%-69%	35%-65%
Aandeel meergez. won.	34%	39%
Aandeel specifiek voor ouderen geschikte won.	21%	29%
Totaal Woningbouwprogramma	9.000	6.650

Het aandeel sociale huurwoningen bestaat uit 20% in de maximum variant en 27 % in de minimum variant ter vervanging van sloop, verkoop en intramurale eenheden. De vrije sector huur zal zich met name op de regionale markt richten.

De koopsector zal, naast de startersmarkt, zich voor een belangrijk deel richten op de regionale woningmarkt.

Het aandeel meergezinswoningen is relatief hoog. Uitgangpunt is het aandeel meergezinswoningen in de komende periode te laten toenemen van 21 % naar ca. 24 %. Dit houdt in dat jaarlijks gemiddeld 260 koop- en huurappartementen kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de reeds aanwezige restcapaciteit woningbouw in dit woningtype dient terughoudendheid te worden betracht met het aanmaken van nieuwe/aanvullende restcapaciteit in dit segment. Het accent voor deze woningen dient te liggen op binnenstedelijke (centrum-) locaties.

Met dit woningtype wordt tegemoet gekomen aan de vraag van zowel starters als senioren.

De identiteit van een locatie is zeer bepalend voor het feit dat een bepaalde doelgroep ergens gaat wonen. Bij de uitwerking van een locatie dient hier daarom nadrukkelijk aandacht aan geschonken te worden.

Beslispunten:

3.a.	Uit te gaan van het hierboven vermelde woningbouwprogramma 2007 – 2015.
3.b.	Terughoudendheid te betrachten bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van appartementen. Deze dienen van hoge kwaliteit te zijn en gelegen op hoogwaardige locaties.
3.c.	Extra plancapaciteit te realiseren voor locaties t.b.v. senioren en starters.

4. Goed Wonen: Leefomgeving en leefbaarheid

Leefomgeving en leefbaarheid zijn voor de komende periode belangrijke thema's. De wijk zal het niveau zijn waarop concreet invulling moet worden gegeven aan deze thema's.

Er zijn vele omschrijvingen van leefbaarheid in omloop. Volgens het Sociaal Cultureel Rapport 2006¹ gaat het meestal "om het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de woonomgeving. De meest gebruikte indicatoren om aan te geven of de leefbaarheid van een buurt ondermaats is of niet, zijn:

- Is de buurt schoon, heel (straatmeubilair niet beschadigd e.d.) en veilig?
- Op welke wijze gaan de buurtbewoners naar eigen zeggen met elkaar om, vertrouwen ze elkaar en bezorgen ze elkaar geen hinder?
- en soms: de aanwezigheid van voorzieningen, de milieukwaliteit (in termen van geluidsnormen of normen voor luchtkwaliteit).

Eind 2005 presenteerde het ministerie VROM de "visie op hoofdlijnen inzake toekomst van woningcorporaties". Kern van de nog verder te ontwikkelen beleidsvisie zal zijn een nieuw arrangement tussen overheid en woningcorporaties, dat ruimte en waarborgen biedt voor effectief maatschappelijk ondernemerschap onder vermindering van regeldruk en administratieve lasten. Voorop staat dat woningcorporaties maatschappelijke ondernemingen zijn met te realiseren maatschappelijke doelstellingen. Gemeente en woningcorporatie zullen gezamenlijk moeten vaststellen wat ieders verantwoordelijkheid is als het gaat om het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Het gaat daarbij niet alleen om de realisatie van (sociaal-) vastgoed maar zeker ook om aspecten die betrekking hebben op het sociaal functioneren van wijken- en buurten. Aedes, de koepelorganisatie van corporaties, heeft in haar Antwoord op de Samenleving zich bereid verklaard hierin te investeren.²

In overleg met de woningcorporaties wordt voor 1 januari 2008 een definitie ten aanzien van het maatschappelijk ondernemerschap van woningcorporaties opgesteld.

In het huidige convenant met de woningcorporaties is de instelling van een Leefbaarheidsfonds aangekondigd. Een dergelijk fonds dient thans daadwerkelijk te worden ingesteld, waarin door de woningcorporaties een bijdrage per woning van €500,- wordt gestort. De voeding van het fonds moet plaatsvinden door inzet van maatschappelijk kapitaal waarover de corporaties beschikken, ofwel de middelen die beschikbaar zijn boven het benodigde weerstandsvermogen. Deze zouden ingezet kunnen worden in buurten binnen de bestaande woningvoorraad, waar de leefbaarheid een extra impuls vraagt. Er wordt niet uitgegaan van een bijdrage door derden omdat het fonds zich richt op inzet van maatschappelijk kapitaal en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de corporaties. Bovendien leveren derden reeds via een hogere kavelprijs en hogere belastingdruk indirect een bijdrage. Uiteraard zal samen met de corporaties de wijze waarop dit Fonds verder vormgegeven wordt bepaald worden. De betaling van deze bijdrage alsmede de bestedingen uit dit fonds wordt in de met de woningcorporaties te maken prestatie-afspraken vastgelegd.

In het kader van het veiligheidsbeleid dient het woningbezit van de gezamenlijke woningcorporaties in 2015 voor 80 % te zijn voorzien van een PKVW certificaat.

Ter bevordering van het wonen in het centrumgebied (sociale controle) stelt de gemeente gedurende 10 jaar jaarlijks een bedrag ad € 100.000,- beschikbaar voor een project "Wonen boven winkels".

Overlast door probleemhuurders wordt door de woningcorporaties gericht aangepakt. Daarbij valt te denken aan het VIP project en voorkoming van overlast bij huisuitzettingen.

¹ Sociaal Cultureel Rapport 2006 "Investeren in vermogen", Hoofdstuk 13 "Investeren in een leefbare omgeving"

² Aedes, Antwoord aan de Samenleving. 31 januari 2007

Beslispunten:

4.a.	Voor 1 januari 2008 wordt het begrip maatschappelijk ondernemerschap met de woningcorporaties gedefinieerd.
4.b.	Voor 1 januari 2008 wordt een leefbaarheidfonds ingesteld waarin de woningcorporaties de komende 7 jaar een bijdrage van €500,- per woning storten t.b.v. projecten in het kader van de leefbaarheid in wijken.
4.c.	De gemeente stelt gedurende 10 jaar tijd € 100.000,- per jaar beschikbaar voor een project "Wonen boven winkels".
4.d.	Op 1 januari 2015 moet 80 % van het bezit van de woningcorporaties voorzien zijn van een PKVW certificaat.

5. Goed Wonen: Voor wie, vraag en aanbod

De gemeente Helmond wil een goed woonklimaat bieden voor haar huidige en toekomstige inwoners. Het huidig inwoneraantal van ruim 86.000 inwoners zal door natuurlijke aanwas stijgen tot ca. 89.000 in 2015. Deze aanwas wordt gevormd door een geboorteoverschot. Binnen deze bevolkingsontwikkeling is, zeker in vergelijking met de landelijke- en provinciale trend, slechts in beperkte mate sprake van ontgroening en vergrijzing. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt gestaag toe.

Het toekomstig aanbod aan woonruimte zal moeten inspelen op de veranderende vraag door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals individualisering, meer scheidingen en minder huwelijken. Daarnaast is een tendens naar meer m² woonruimte per persoon waarneembaar.

Vanuit het eerder aangegeven principe dat kwaliteit voorop staat dient het aanbod zich niet eenzijdig te richten op slechts één doelgroep. Voldoende woonruimte dient beschikbaar te zijn voor zowel jongeren, gezinnen, starters als ouderen.

Gelet op de bestaande woningvoorraad zal in de huursector reeds voldoende aanbod voor gezinnen aanwezig zijn. Voor deze doelgroep zal met name in de koopsector aanvullend moeten worden gebouwd. Voor starters dient in de vorm van sociale koopwoningen minimaal 10 % van het woningbouwprogramma te worden gerealiseerd, ofwel gemiddeld ca. 100 woningen per jaar.

Jongeren en jongvolwassenen hebben behoefte aan kamers, studio's, jongerenappartementen, woningen met daarin de combinatie van wonen en werken, Een ook voor jongeren aantrekkelijk woonklimaat kan een serieuze bijdrage leveren aan het binden van jongeren aan Helmond.

Mede ten behoeve van de huisvesting van senioren dient het huidig beleid t.a.v. bezoek- en aanpasbaar bouwen te worden voortgezet. Het streven is erop gericht dat in 2015 15 % van de woningvoorraad levensloopbestendig is. In het woningbouwprogramma tot 2015 worden 1.900 woningen geschikt voor senioren en mensen met een fysieke beperking gerealiseerd.

In de nieuwbouw zullen toekomstige bewoners meer inspraak krijgen en een grotere keuze op het gebied van woningtype en -grootte, indeling en prijsklasse. Naast een jaarlijks aandeel van 10 % bouw kavels zal bij minimaal 20 % van de te realiseren projectmatige bouw de eis worden gesteld van consumentgericht bouwen c.q. consumentgericht ontwikkelen. Onder particulier opdrachtgeverschap wordt verstaan dat de toekomstige bewoner zelf de opdrachtgever van de bouw van het eigen huis is, en dus zelf een aannemer, architect etc. werft om de woning te realiseren. Dit kan op individuele basis gebeuren, maar ook collectief (in dat geval wordt door een groep van opdrachtgevers samengewerkt). Bij consument gericht bouwen gaat het om een vergaande vorm van inspraak bij projectmatig te realiseren woningen. Het gaat daarbij niet alleen om de kleur van de tegeltjes in de badkamer, maar - waar mogelijk – ook om keuze in raamindelingen, dakvorm, aan- en uitbouwen. Het consumentgericht ontwikkelen richt zich zowel op de woning als op de ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus.

Beslispunten:

5.a.	Het woningaanbod moet met name inspelen op de brede vraag naar woonruimte voor zowel jongeren, gezinnen, starters en senioren.
5.b.	Meer specifiek dient rekening te worden gehouden met een toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens en de behoefte aan meer m ² woonruimte per persoon.
5.c.	Jaarlijks worden gemiddeld ca. 100 sociale koopwoningen voor starters gebouwd.
5.d.	Het huidig beleid t.a.v. bezoek- en aanpasbaar bouwen wordt voortgezet.
5.e.	In 2015 is 15 % van de woningvoorraad volledig levensloopbestendig en zullen in totaal 1.900 ook voor senioren geschikte woningen zijn gerealiseerd.
5.f.	Jaarlijks wordt 10 % van het woningbouwprogramma door middel van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. In de projectmatige bouw wordt 20 % in de vorm van consumentgericht bouwen aangeboden.

6. Goed Wonen: Doelgroepen

Naast de algemene doelgroepen van beleid zal in de komende periode gerichte aandacht moeten worden geschonken aan enkele specifieke doelgroepen.

Als centrumgemeente blijft de gemeente Helmond een taak vervullen in de opvang van mensen die extra aandacht nodig hebben. Het gaat daarbij om mensen met een fysieke- danwel verstandelijke beperking. Een andere specifieke doelgroep is jongeren en jong volwassenen. Ook personen met verslavingsproblematiek, re-integrerende delinquenten en dak- en thuislozen vormen een specifieke doelgroep. De opvang wordt beschouwd als een tijdelijke voorziening: een vangnet voor mensen die door de mazen van de voorliggende voorziening zijn gevallen. De bedoeling is met de WMO woonservicegebieden te ontwikkelen, waarin voldoende basis- en plusvoorzieningen beschikbaar zijn die aansluiten bij de vraag van burgers. Dit betreft zowel de ruimtelijke als gebouwelijke kwaliteit, professionaliteit en bereikbaarheid (fysiek en financieel).

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die daarbij zijn of haar sociale omgeving inschakelt (mantelzorg). Het beleid is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In tweede instantie is er een belangrijke verantwoordelijkheid weggelegd voor marktpartijen en instellingen (eventueel met gebruikmaking van vrijwilligers).

De herontwikkeling van het voormalig AZC biedt met name aan jongeren nieuwe vormen van woonruimte. Daarnaast zullen voor deze groep meerdere kleinschalige projecten gerealiseerd moeten worden gericht op begeleid wonen (Kamers met Kansen).

In de komende jaren zal eveneens huisvesting moeten worden geboden aan asielzoekers met een verblijfsstatus. Het gaat daarbij om de half jaarlijkse taakstelling. Indien uitvoering wordt gegeven aan de motie inzake het generaal pardon³ moet rekening worden gehouden met een hogere taakstelling welke kan oplopen tot ca. 100 personen over een periode van 1½ a 2 jaar.

Sedert de intrekking van de Woonwagewet is er geen specifiek beleid meer voor deze doelgroep. Met de overdracht van de standplaatsen voor woonwagens behoort de huisvesting van deze doelgroep tot de reguliere taak van de woningcorporaties.

In de komende periode zal eveneens gericht ingespeeld moeten worden op de vraag naar tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders.

Beslispunten:

6.a.	Tot de specifieke doelgroepen behoren jongeren en jong volwassenen. Ook personen met verslavingsproblematiek, re-integrerende delinquenten, mensen met een fysieke- of geestelijke beperking en asielzoekers vormen een specifieke doelgroep. Hiervoor dienen zo mogelijk kleinschalige projecten te worden gerealiseerd, verspreid over de stad. Spreiding over de stad van dak- en thuislozen is niet wenselijk. Voor hen is een voorziening op stedelijk niveau gewenst.
6.b.	In de periode 2007-2015 worden naar aanleiding van de vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders minimaal 2 concrete projecten gerealiseerd.

³ Motie PvdA december 2006 inzake asielzoekers die voor april 2001 Nederland binnen kwamen.

7. Goed Wonen: Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de sociale huursector vindt momenteel voornamelijk plaats via het systeem van "Huren in Helmond" en het toewijzingssysteem van woningbouwvereniging Volksbelang.

De ervaringen uit de afgelopen 1½ jaar geven aanleiding de toewijzingssystemen te evalueren en waar nodig bij te stellen. Ook dient voor 1 januari 2009 een monitoringsysteem te zijn ingevoerd waaruit te allen tijde voor alle betrokken partijen actuele informatie kan worden gegenereerd over vraag en aanbod in de sociale huursector.

In de evaluatie dient voorts een antwoord te worden gegeven op de vraag van de woningcorporaties de huidige normering tussen huur en inkomen te bezien in relatie tot het ontstaan van segregatie en scheef wonen.

Woonruimtebemiddeling is geen statisch maar een dynamisch proces. Daarbij dient niet alleen ingespeeld te worden op de vraag van woningzoekenden. Woningcorporaties dienen zich actief op te stellen t.a.v. een goede verdeling van de woningvoorraad. Van hen wordt verwacht dat zij instrumenten ontwikkelen die hen in staat stellen dit te bewerkstelligen. Verhoging van de mutatiegraad met 15 % is een instrument om te achterhalen of dit succesvol is.

De bevordering van het woningbezit dient ook tot stand te worden gebracht door verkoop van huurwoningen, danwel het aanbieden van mengvormen tussen huren en kopen. Huurders met een inkomen boven de norm uit de Huursubsidiwet dienen voorrang te krijgen bij de aankoop van een (huur-) woning. De gemeente stimuleert het eigen woningbezit door de toepassing van startersleningen door o.a. voorlichting aan tussenpersonen en het inzetten van eigen financiële middelen. In de periode 2007 – 2015 dienen jaarlijks 15 tot 20 startersleningen te worden verstrekt.

Beslispunten:

7.a.	De woonruimteverdelingssystemen in de (sociale-) huursector worden geëvalueerd.
7.b.	Van woningcorporaties wordt een pro-actieve houding naar de zittende huurders verwacht. Tevens wordt van hen verwacht dat zij instrumenten ontwikkelen die hen in staat stellen om een goede verdeling van de woningvoorraad te bewerkstelligen. Verhoging van de mutatiegraad met 15 % is een instrument om te achterhalen of dit succesvol is.
7.c.	Woningcorporaties voeren een actief verkoopbeleid. Zij zullen gezamenlijk tot het jaar 2010 50 woningen per jaar en vanaf 2010 100 woningen per jaar verkopen. Ook zullen zij mengvormen tussen huren en koop aanbieden.
7.d.	De gemeente stimuleert de toepassing van startersleningen door middel van het inzetten van eigen financiële middelen, waarbij jaarlijks minimaal 15 tot 20 leningen verstrekt worden.

8. Goed Wonen: Woonlasten

De laatste jaren zijn de woonlasten aanzienlijk gestegen. Over het algemeen maken de woonlasten in de huursector een groter deel uit van het inkomen dan in de koopsector. Dit wordt veroorzaakt door de relatie huren en de sociaal-economische status van een huishouden, terwijl een deel van de huursector voor hogere inkomens niet toegankelijk is. Ook woningcorporaties ontwikkelen steeds vaker huurwoningen in het segment boven de Huursubsidiewet (> € 615,-). De markt voor dit segment is beperkt en conjunctuurgevoelig. Nieuwe ontwikkelingen voor deze categorie woningen worden dan ook afgeraden.

Vervangende nieuwbouw in de sociale huursector dient, mede met inachtnaam van het in stand houden van de kernvoorraad, plaats te vinden met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens voor de betreffende huishoudens.

Het eigenwoningbezit is, als gevolg van het rijksbeleid, de afgelopen periode sterk gestegen. Bevordering van het woningbezit blijft ook in Helmond één van de doelstellingen. Daarbij wordt uitgegaan van een aandeel eigen woningbezit van minimaal 55 % in 2015. Eigen woningbezit levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefkwaliteit in wijken. Eigenaren van woningen hebben een grote betrokkenheid bij de directe woonomgeving.

Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij niet alleen een deel van hun woningbezit te koop aanbieden aan de doelgroep van beleid, maar ook steeds meer gaan werken met mengvormen tussen huren en kopen.

In toenemende mate vormen de uitgaven voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit) een substantieel deel van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden € 160,- aan nutvoorzieningen. Zeker bij oude woningen ligt dit bedrag aanzienlijk hoger. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hierin een gericht beleid te voeren door verbetering- en onderhoud van het bestaande bezit (plaatsen HR ketels, dubbelglas, dak- en spouw isolatie, isoleren leidingen etc.).

Het streven dient gericht te zijn het energieverbruik binnen de sociale huursector ten opzichte van 2007 in 2015 met 15 %⁴ te reduceren. De gemeente zal op dit gebied de toepassing van Koude Warmte Opslag in de nieuwbouw stimuleren en het beleid inzake Duurzaam Bouwen actualiseren. Daarnaast zullen in het kader van het klimaatbeleid projecten worden ontwikkeld op het gebied van Energie Prestatie Advies (EPA).

Beslispunten:

8.a.	Terughoudendheid dient te worden betracht met de ontwikkeling van huurwoningen in het duurder segment.
8.b.	Het aandeel eigen woningbezit zal in 2015 minimaal 55 % bedragen.
8.c.	Woningcorporaties voeren een beleid gericht op beperking van energieverbruik en daarmee het beperken van de woonlasten.
8.d.	Het streven is erop gericht het energieverbruik binnen de sociale huursector in 2015 met 15 % te reduceren.
8.e.	De gemeente stimuleert het gebruik van Koude Warmte opslag. Daarnaast wordt het DUBO beleid geactualiseerd.
8.f.	Vervangende nieuwbouw in de sociale huursector dient, mede met inachtnaam van het in stand houden van de kernvoorraad, plaats te vinden met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens voor de betreffende huishoudens.

⁴ Dit percentage komt overeen met de prestatie genoemd in Antwoord aan de Samenleving, Aedes, waarin uitgegaan wordt van tenminste 20 % besparing op gasverbruik in de periode 2008 -2018.

9. Goed Wonen: Samen werken aan visie

Het realiseren van een Woonvisie kan de gemeente niet alleen. Daarvoor is samenwerking met alle partijen op de woningmarkt nodig. Of het nu om ontwikkelaars/bouwbedrijven, woningcorporaties, makelaars, bewoners, consumentenorganisaties, belanggroeperingen of zorginstellingen gaat, allen hebben een groot belang bij het goed functioneren van de lokale/regionale woningmarkt.

Met deze Woonvisie geeft de gemeente Helmond invulling aan haar taak als regisseur. De Woonvisie biedt een kader waarbinnen de gemeente sturing aan een continu in beweging zijnde proces kan geven. Deze sturing vindt plaats door planologisch beleid (verwoord in bestemmingsplannen, met daarin in de toekomst op basis van de Grondexploitatiewet ook het gewenste soort, type en financieringsvorm van de woningen).

Sturing door planning en programmering. Ervoor zorgen dat gedifferentieerd gebouwd wordt op basis van een goede analyse van de woningmarkt en ontwikkelingen op deze markt in de toekomst. Sturing door grondbeleid, een actieve grondpolitiek moet prijsregulerend werken. Sturing door wonen betaalbaar te houden. Woonlasten naar draagkracht. Bewaken dat woningen betaalbaar blijven, en waar nodig een bijdrage geven, danwel een bijdrage vragen. Derhalve ook sturing door het elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. Woningcorporaties hebben een maatschappelijk verantwoordelijkheid. In de komende periode worden woningcorporaties op deze verantwoordelijkheid aangesproken, daar waar het gaat om de bouw, beheer en exploitatie van huurwoningen. Maar ook om een bijdrage in behoud en verbetering van leefbaarheid, het tot stand brengen van sociale cohesie en het beheer van voorzieningen op het gebied van welzijn, onderwijs en volksgezondheid. Met alle in de gemeente Helmond werkzame woningcorporaties zullen prestatie-afspraken worden gemaakt, met als vertrekpunt het huidig convenant met de Helmondse woningcorporaties en het Antwoord aan de Samenleving van Aedes.

Ook van andere (markt-)partijen wordt een inbreng verwacht. Of het nu gaat om woon-zorg voorzieningen of op het gebied van sociaal-economische voorzieningen, of scholing (denk aan leerlingbouwplaatsen) al deze aspecten hebben invloed op het wonen en leven in de gemeente Helmond.

Sturing betekent ook aandacht voor duurzaamheid. Verantwoordelijk omgaan met ons milieu, gebruik van grondstoffen en toepassing van materialen.

Beslispunt:

9.a.	In de matrix op de volgende pagina's wordt aangegeven op welke onderdelen een bijdrage van de verschillende actoren binnen de woningmarkt wordt verwacht
------	--

Wie Doet WAT

Woonopgave gemeente Helmond 2007 - 2015

	Woningcorporatie	Ontwikkelaar/ Bouwbedrijf	Zorginstelling	Sociaal-Maatschap- pelijke instelling	Belangenorganisa- tie	Woonconsumenten	Gemeente
Nieuwbouwprogramma Maximum variant: 8.725 woningen	X	X	X			X	X
Nieuwbouwprogramma Minimum variant: 6.650 woningen	X	X	X			X	X
Sociale huur, vervangende nieuwbouw: 320 woningen	X		X			X	X
Sociale huur, ter vervanging van verkoop: 650 woningen	X					X	X
Sociale huur, beschermd wonen: 400 eenheden	X		X	X		X	X
Sociale huur, ten behoeve van autonome behoefte: 435 woningen	X					X	X
Vrije sector huur: 613 wonin- gen	X	X	X			X	X
Sociale koop: 665 woningen	X	X				X	X
Vrije sector koop (186.000,- - 320.000,-): 3.567 woningen		X				X	
In stand houden kernvoor- raad: 14.000 woningen	X						
Particulier opdrachtgever- schap: 10 % = 665 woningen		X				X	X
Consument gericht bouwen: 40 % = 2.660 woningen	X	X	X			X	X
Sloop: 800 woningen	X	X		X	X	X	X
Transformatie huur- koop: 650 woningen	X				X	X	X
Wonen met zorg (extramura- lisatie): 400 eenheden	X	X	X	X	X	X	X
Seniorenwoningen: 1.900 woningen	X	X	X	X	X	X	X
Toepassing domotica	X	X	X	X	X	X	X
Levensloopbestendige wo- ningvoorraad: 15% in 2015	X	X	X	X	X	X	X
Starterswoningen: 100 per jaar	X	X				X	X
Starterslening: 20 per jaar						X	X
Opplussen bestaande wo- ningvoorraad: 3.000 wonin- gen	X					X	X

Aandeel huur – koop in 2015 45 % - 55 %	X	X	X				X
Aandeel appartementen in 2015 Max: 24 % ofwel 260 per jaar	X	X	X				X
Bezoek- en aanpasbaar bou- wen	X	X	X	X	X	X	X
Politie keurmerk veilig Wo- nen 80 % huurvoorraad won. Corp.	X					X	X
Duurzaam Bouwen: 15 % re- ductie energieverbruik in 2015	X	X				X	X
Energelasten/woonlasten: beperking energielasten	X	X				X	X
Stimulering Koude Warmte Opslag	X	X				X	X
Opvang dak- en thuislozen: opvang	X		X	X	X		X
Opvang jongeren Kamers met Kansen	X			X	X		
Taakstelling asielzoekers: Jaarlijkse taakstelling	X			X	X		X
Huisvesting seizoenarbeid- ers: minimaal 2 structurele projecten	X	X			X		X
Huisvesting woonwagenbe- woners	X			X			X
Herverdeling huurvoorraad: Verhoging mutatiegraad met 15 %	X						X
Verbetering leefomgeving:	X	X	X	X	X	X	X
Leefbaarheid: instellen fonds	X					X	X
Woningverbetering: minimaal 50 woningen per jaar	X					X	
Woonruimteverdeling: uni- formering systeem en verbe- tering management informa- tie	X					X	X
Maatschappelijk onderne- merschap	X					X	X
Wonen boven winkels: pro- ject 10 x 10 woningen	X	X					X