



Sessieformulier Raadsbijeenkomst

Volkshuisvestingsprogramma

Algemene informatie			
Datum:	20 mei 2025	Voorzitter:	Kim Martens
Locatie:	Raadszaal	Griffier:	Mark van Oosterwijk
Aanvang - einde	21:30 – 22:30 uur	Portefeuillehouder(s):	Corine van Overdijk en Joep van de Ven
Openbaar:	Ja	Uitzending en opname	Ja

Wat leidde tot deze sessie?

Aanleiding

Het traject om te komen tot een nieuw Volkshuisvestingsprogramma is inmiddels gestart. Dit document vervangt de Woonvisie die in 2016 is vastgesteld. Naast onderzoek is ook proces een belangrijk onderdeel van de aanpak. Dit om ervoor te zorgen dat er uiteindelijk een breed gedragen document ligt. Tijdens het traject worden daarom meerdere stakeholdersessies georganiseerd. Als eerste organiseren we graag een bijeenkomst met de raad (voorstel: 20 mei). Vervolgens organiseren we nog twee bijeenkomsten. Eén met inwoners en partijen die inwoners vertegenwoordigen; en één sessie waarvoor we professionals uitnodigen, zoals woningcorporaties, zorgpartijen en makelaars.

We willen de gemeenteraad goed betrekken omdat zij uiteindelijk het volkshuisvestingsprogramma vaststelt. Daarom dient de raad gedurende het hele traject goed geïnformeerd te zijn (via RIB's) én in positie te komen om inhoudelijk richting mee te geven aan het volkshuisvestingsprogramma. We stellen voor dit te doen via een informerende en beeldvormende sessie. De resultaten van het onderzoek door Stec Groep vormen de basis voor het gesprek. Op 8 mei ontvangen de raadsleden ter voorbereiding een informatiepakket. Deze bevat de resultaten van het onderzoek tot nu. Ook bevat het een debatnotitie met daarin een toelichting op ca. 5 hoofdthema's. Daarbij worden ook de vragen/stellingen benoemd waarover we de mening van de raad willen horen tijdens de bijeenkomst. Zo kunnen de raadsleden dit goed voorbespreken met hun fracties.

Eerdere besluitvorming en bespreking

In 2024 ontving de raad tweemaal een Raadsinformatiebrief waarin we u toelichtten dat we een Volkshuisvestingsprogramma gaan opstellen en dat we hiervoor Stec Groep geselecteerd hebben.

Hoe is de sessie opgebouwd?

Programma

- (optioneel) kort woord van welkom/toelichting (door wethouders)
- Korte toelichting op door Stec Groep uitgevoerde feitenonderzoek (let op, de resultaten die u vooraf ontvangt worden dus heel beknopt -en niet volledig- gepresenteerd)



- Toelichting op de ca. 5 hoofdthema's m.b.t. woon- en zorgopgaven voor Oirschot en, per thema, stelling waarop raad keuze of mening geeft

<u>Doel</u>	<u>Te bespreken stukken</u>	<u>Bijlagen</u>
☒ informeren ☒ beeldvormen ☐ oordeelsvormen ☐ anders, nl.:	1. Nu nog niet gereed	1. Informatiepakket (volgt 8 mei)

Vorm bijeenkomst

<u>Vorm</u>	<u>Rol college</u>	<u>Verslag</u>
☒ presentatie ☒ gesprek ☐ debat ☐ werksessie ☐ werkbezoek ☐ anders, nl.:	☐ informeren/presenteren ☒ toehoorder ☐ deelnemer debat ☐ geen	☐ geen ☐ videoverslag ☒ presentatie/hand-outs ☐ besproken punten(onderaan) ☐ anders, nl.:

Toelichting werkvorm

Het volkshuisvestingsprogramma gaat over meerdere thema's (bestaande voorraad, nieuwbouw, wonen en zorg, leefbaarheid, et cetera). Ieder thema heeft zijn eigen opgaven. Tijdens de bijeenkomst krijgt u per thema een toelichting en vervolgens wordt u een stelling voorgelegd.

Het feitenonderzoek, beknopte toelichting per thema inclusief stelling, ontvangen de raadsleden al vooraf. De input die hiermee opgehaald wordt geeft richting mee voor de verdere inhoud en uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma.

Wat volgt er na deze raadsbijeenkomst?

Na de raadsbijeenkomst vatten we de input die is opgehaald bij de raadsleden samen. Deze vormt de basis en eerste richting voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit vullen en scherpen we aan in het vervolg van het proces met lokale input. Die halen we, als aanvulling op de input van de raad, op bij (vertegenwoordigingen van) inwoners en bij professionals in de sectoren wonen en zorg, zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en marktpartijen. Dit gebeurt allemaal nog voor het zomerreces. In het zomerreces schrijft Stec Groep vervolgens het concept van het volkshuisvestingsprogramma en na het zomerreces werken we toe naar een afronding (inclusief reflectie). Het doel is om het volkshuisvestingsprogramma nog dit jaar ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Wat is er tijdens deze sessie besproken?

Van deze sessie zijn videotulen beschikbaar. [Klik hier](#) om deze te bekijken en beluisteren.

De volgende stellingen (met bijbehorende conclusies) zijn besproken:



1. *In ons nieuwbouwprogramma focussen we op: a Betaalbaar bouwen voor starters (ook als dit betekent dat we moeten inleveren op woninggrootte, type en extra ambities voor bijvoorbeeld duurzaamheid) of; b Doorstroming realiseren met levensloopbestendig bouwen voor ouderen (ook als dit betekent dat we daarmee niet altijd een starter helpen).*

Betaalbaarheid is voor starters doorslaggevend bij het kunnen kopen van een woning. Daarover bestaat geen misverstand. Anders dan in de stelling verwoord, ziet niet iedereen een tegenstelling tussen bouwen voor starters of bouwen voor senioren (met het oog op doorsprong). Bouwen voor starters én zorgen voor doorstroming zouden elkaar ook kunnen versterken. Zonder doorstroming kunnen starterswoningen immers ook geen starterswoning blijven.

De grootte en het type woningen kunnen worden gebruikt om de betaalbaarheid van woningen te vergroten. Duurzaamheid ligt daarvoor minder voor de hand, omdat het op lange termijn contraproductief zal zijn.

2. *We gaan strenger sturen op het betaalbaar houden van woningen. Sturen kan via bouwtechnische of planologische maatregelen.*

Er is brede steun om strenger te sturen op betaalbaarheid. De daarbij te hanteren methode(n), daarover verschillen raadsleden van mening.

Sturen via bouwtechnische maatregelen is het minst omstreden. Het is bij nieuwbouw goed mogelijk zo te bouwen dat er weinig mogelijkheden zijn om de woning te vergroten. Met slimme methoden moet dat mogelijk zijn.

Er is verschil van inzicht over het sturen met planologische maatregelen. Tegenstanders van sturen via planologische maatregelen wijzen op inbreuk op het eigendomsrecht, zeker bij bestaande woningen. Ook stellen ze dat mensen voor uitbreiden van hun woningen kiezen met het oog op comfort, niet uit winstbejag. Als dit instrument wordt ingezet, dan hoogstens bij nieuwbouw.

Voorstanders wijzen op de noodzaak van het behoud van betaalbaarheid. Sturen via planologische maatregelen is daarvoor nu eenmaal noodzakelijk.

Een suggestie wordt gedaan om andere opties (bijvoorbeeld Koopgarant) in te zetten om het onaantrekkelijk te maken om ingrepen aan woningen te doen die ten koste van de betaalbaarheid gaan.

3. *We zetten beter in op het benutten van de bestaande voorraad. Hiervoor zijn we bereid de parkeernorm aan te passen of flexibel toe te passen.*

De fracties van VVD, Sociaal Progressief Oirschot, CDA en D66 zijn voorstander van het flexibel toepassen van de parkeernorm. De fracties van De Gewone Man en Dorpsvisie juist niet.

Voorstanders wijzen op de behoefte aan maatwerk, zeker bij inbreidingslocaties. Tegenstanders wijzen erop dat de normen er niet voor niets zijn, bovendien al gedifferentieerd zijn en dat stakeholders aangeven de normen liever in stand te laten.

4. *We zetten in op een beperkt aantal geclusterde woonzorglocaties en accepteren dat daarbuiten zorg niet altijd mogelijk is*

Met een aantal nuances wordt deze stelling breed gesteund:



- Er moeten voldoende clusters met voldoende beschikbare zorg (kwalitatief en kwantitatief) in de gemeente zijn. Zonder voorzieningen kan dit niet worden gerealiseerd;
- Lichtere vormen van zorg zouden ook buiten clusters beschikbaar moeten blijven. Het is hiervoor nodig om 'zware zorg' goed te definiëren;
- Het is geen wensbeeld dat iemands postcode bepaalt of zij/hij zorg kan ontvangen.

5. *We sturen zoveel als mogelijk actief op een mix tussen 'vragers' en 'dragers' in de wijken. We ontzien kwetsbare wijken van kwetsbare inwoners, ook als dit betekent dat 'regulier' woningzoekenden minder kans maken in draagkrachtige wijken.*

Draagkracht van wijken wordt breed als belangrijk gezien. Er is dan ook unanieme steun voor de stelling.