WOON(ZORG)VISIE

TUSSENTIJDSE BEELDVORMING

BVA 9 november 2023

PROCESSTAPPEN EN PLANNING



Planning: juni-juli

Planning: september-november

Planning: november-december

Planning: Q1 2024

PROCES: DOORLOPEN

- Participatieproces
  - Interne projectgroep, klankbordgroep en stuurgroep
  - Deelname inclusie bijeenkomst: tafel over wonen 3 oktober
  - Werksessies corporaties 26 september en 7 november
  - Werksessies woonzorg analyse:
    - ingezoomd op ouderen 5 oktober
    - Ingezoomd op beschermd wonen 12 oktober
  - Brede stakeholderssessie 30 oktober 2023
  - Collegesessie 31 oktober
  - Toekomstvisie onderdeel wonen en welzijn 1 november
  - Inloopsessies inwoners 31 oktober, 2 en 7 november
  - Beeldvormende avond met raad 9 november



PROCES: VERVOLG



- Jongeren op scholen 17 november
- Verdiepingssessies sociaal domein
- Werksessie corporaties 5 december
- College
- Concept ter inzage Q1
- 2e sessie stakeholders m.b.t. uitvoering Q1
- Verwachtte vaststelling Q2 2024
- Extra sessie(s) gewenst?

KADERS EN UITGANGSPUNTEN

DE KADERS

- Er ligt al veel, veel keuzes gemaakt
- Onder andere coalitieakkoord, collegewerkprogramma, Woonvisie 2018, Actieplan woningbouwversnelling, rekenkameronderzoek, Pact wonen en zorg Meierijstad, Regionale spreiding beschermd wonen, Duurzaamheidsvisie en uitvoeringsprogramma 2023-2026, Transitievisie warmte, Nationale woon- en bouwagenda met 6 inhoudelijke programma's, Nationale en lokale prestatieafspraken, Regionale woondeal…
- Maar richting 2040: welke opgaven zijn acuut en welke keuzes moeten aanvullend of anders gemaakt worden voor de juiste uitkomsten op de langere termijn?

DE KADERS

Coalitieakkoord, collegewerkprogramma

- Versnelling woningbouwopgave
- Inzet op betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Divers woningaanbod (koop, huur, meer-generatie-wonen, nieuwe woonvormen en zorgconcepten)
- Aandacht voor jongeren, ouderen, CPO, flexwonen, nieuwe woonvormen, mantelzorgwoningen, woningsplitsen, aandeel sociaal
- Klimaatbestendige leefomgeving en energietransitie, nadrukkelijke regierol voor gemeente
- Versterking biodiversiteit, circulair is nieuwe normaal
- Leefbaarheid kleine kernen, inbreiding en uitbreiding gaan samen

DE KADERS

Actieplan Woningbouw

- 2020-2040: 7.200 bouwplannen nodig
- 2020-2025: 600 nieuwe woningen per jaar
- 350 flexwoningen (waaronder semi-permanent modulair)
- Inbreiding én uitbreiding nodig
- Verdeling over kernen: in alle kernen, en daar waar snelheid gemaakt kan worden

DE KADERS

Pact wonen-welzijn-zorg, regionale spreiding beschermd wonen

- Streven naar levensloopbestendige wijken/kernen in Meierijstad
- Wijken/kernen waar inwoners in alle levensfasen kunnen blijven wonen in (de buurt van) de vertrouwde wijk
- Waar zij zelfredzamer zijn door meer gelijkwaardige, integrale en laagdrempeligere ondersteuning en zorg in de eigen omgeving
- Niet alleen als je ouder wordt, of juist nog jong(volwassene) bent, maar ook als je (psychische, lichamelijke of verstandelijke) beperkingen hebt
- Afstemming en goede samenwerking met partners belangrijk voor hulp en dienstverlening die dichtbij en snel beschikbaar is (woningcorporaties, welzijnsorganisaties, seniorenraad, KBO, ASD, stichting toegankelijk Meierijstad en zorginstellingen)

DE KADERS

Regionale Woondeal Noord-Oost Brabant

- Minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw, 2/3 betaalbaar (waarvan 2.300 middenhuur door corporaties). Meierijstad nu circa 23% sociale huur in bestaande voorraad (2022)!
- Gemeenten borgen bouw sociale huur door corporaties
- 130% plancapaciteit (versus 125% in Actieplan)
- Aantal woningen met huurprijs tot € 575,03 neemt niet af (regionaal handhaven op minimaal 36%)
- Nadrukkelijk aandacht voor flexwoningen: UVP voor regionale opgave 3.500 t/m 2030
- Onderzoeken efficiëntere processen en procedures in voorbereidingsfase

IN ONTWIKKELING: BOUWSTENEN VOOR VISIE

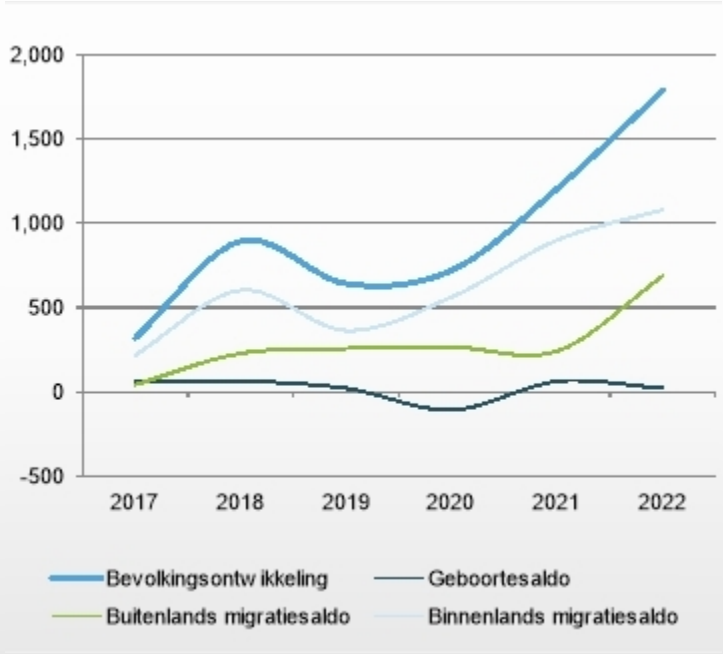
- Woonwagenbeleid
- Splitsingsbeleid en verdere versoepeling “mantelzorg”woningen
- Beleid huisvesting arbeidsmigranten
- Woonzorgboerderijen
- Nieuwe (collectieve) woonvormen
- Startersleningen (incl. blijverslening?)
- Huisvestingsverordening (waaronder urgentieregeling)

DE NIEUWE VRAAGSTUKKEN

VRAAGSTUKKEN

Bevolkingsopbouw nu en straks: voor wie en hoeveel?

- Huishoudensprognose valt hoger uit:
  - Aantrekkende werking, met name binnenland, ook buitenlands
  - Hogere prognose met name door meer meerpersoonshuishoudens zonder en met kinderen, 25-49 jaar
  - Vergrijzing neemt toe



VRAAGSTUKKEN

Meer focus op kwalitatieve opgave: de leefwereld en **woningbehoefte**

- Er lijkt een blijvende behoefte aan gezinswoningen: maar potentieel risico op langere termijn
  (Mogelijk overschot, sterke instroom van buiten, oudere en jongere Meierijstedelingen komen beperkt aan bod).
- Verhuisbewegingen tonen aan: deel jongeren willen in gemeente blijven wonen. Aanbod voor nodig!
- Vele aandachtsgroepen om te huisvesten: vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak-/thuislozen, et cetera
  hoe concurrentie tussen groepen voorkomen?
- Huidige plannen voldoende voor opgave t/m 2030, nog aanvullende behoefte voor periode tot 2040.
  Hoe gaan we daarmee om?
- Relatie met economische ontwikkeling: wat is de rol voor werkgevers (POM), wil om werknemers goed te huisvesten.
- Relatie brainport, en andere regio's, groei over grenzen heen, willen/kunnen we dat faciliteren? Dan ook afspraken nodig.

VRAAGSTUKKEN

Meer focus op kwalitatieve opgave: potenties bestaande wijken, dorpen, bevolkingsopbouw

- Mensen wonen in algemeen naar tevredenheid in huidige wijken en dorpen
- Vergrijzing:
  - behoefte aan zorg neemt toe, maar ook handjes tekort!
  - toename vereenzaming, en ook gezondheid onder druk (obesitas)
  - Behoefte aan collectieve (nieuwe) woonvoorzieningen
  - Senior moet verleid worden, maar lastig want (zeer) kritisch
- Naar vitale leefgemeenschappen, leefbare wijken en dorpen:
  - blijven wonen in eigen wijk of dorp, bouwen voor doorstroming
  - wat is dan nodig: extra woningen, extra voorzieningen, werken aan ‘samenredzaamheid’, inclusie
  - verschil maken tussen wijk/dorp
  - Waar landen zwaardere (zorg)doelgroepen

VRAAGSTUKKEN

Meer focus op kwalitatieve opgave: potenties bestaande wijken, dorpen, bevolkingsopbouw

- Kansen in de kernen en wijken grijpen!
- “Beter benutten” van bestaande voorraad en kavels met ontwikkelpotentie in de kernen (woningdelen, splitsing, optoppen, levensloopbestendig maken, et cetera)
- Transformatie bestaand vastgoed (b.v. gemeentelijk vastgoed, vrijkomende agrarische bebouwing)
- Herstructurering- en ontwikkeling op agenda
- Leefbaarheid/vitaliteit als voorwaarden (bv. Inclusie, voorkomen hittestress, ontmoeting etc.)
- Juist deze richtingen bieden kansen voor genoemde doelgroepen: in eigen wijk/dorp, nabij voorzieningen, versterking gemengde wijken/dorpen

VRAAGSTUKKEN

Passende woonconcepten: jongeren en starters op woningmarkt, senioren en aandachtsgroepen

- Huidige harde plannen conform Actieplan Woningbouw continueren (versnelling blijft hard nodig)
- In nieuwe, aanvullende plannen focus op:
  - Vasthouden jongere huishoudens: zij willen ook in Meierijstad blijven wonen! Dus meer goedkopere koop en middenhuur programmeren?
  - Verleiden doorstroming senioren: wonen nog in grote eengezinswoningen, willen verhuizen maar zijn kritisch. Dus meer geschikte appartementen/ grondgebonden woningen en collectieve woonconcepten in huur en koop met name binnen de woonkernen?
  - Huisvesting bijzondere aandachtsgroepen in bestaande voorraad en nieuwbouw, met aandacht voor ‘zachte landing’ en goede mix tussen ‘vragers en dragers’

VRAAGSTUKKEN

Passende woonconcepten: jongeren en starters op woningmarkt, senioren en aandachtsgroepen

- Dat betekent: in nieuwe plannen sturen op nieuwe typologieën, woonconcepten en locatietypen
- Richtingen:
  - belang goed ‘betaalbaar’ bouwprogramma: 30% sociale huur, 2/3 betaalbaar
  - mix aan levensloopbestendige woonvormen (geschikt voor alle levensfasen), in wijken en dorpen waar senioren nu al wonen
  - geclusterde woonvormen voor ouderen, met ontmoetingsruimten nabij en zorg aan huis
  - gemengde wijken en buurten
- Focus op anderssoortige locaties en ontwikkelingen:
  - meer focus op potentie bestaande woningvoorraad (‘beter benutten’)
  - verkennen waar herstructurering nodig is (koppelen aan opgave energie-/warmtetransitie, leefbaarheid, sociale samenhang)
  - verdichting/hoogteaccenten waar mogelijk
  - maar ook ‘uitbreiden’: potenties transitie buitengebied voor wonen, vrijkomende agrarische bebouwing, kernrandzones

VRAAGSTUKKEN

Meer lef, keuzes maken

- Gemeente, ga ergens voor, onorthodoxe maatregelen, doorpakken: niet alles kan altijd!
- Minder dogma's, meer maatwerk in sturing:
  - 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar generiek in hele gemeente
  - per project: met verstand en oog voor gemengde wijken/dorpen en kansen
  - waken voor complexiteit en stapeling eisen: voortgang/versnelling bouwproductie meewegen, flexibiliteit nodig!
- Programma en ruimtelijke componenten verwerken in afwegingskader voor woningbouw (onderdeel nieuwe Woonzorgvisie): maar niet dichttimmeren!
- Nu blijven inzetten op realisatie bestaande plannen en flex: t.b.v. versnelde beschikbaarheid
- Voor nieuwe plannen nadrukkelijker inzetten op nieuwe concepten, ideeën, (bestaande) leefgemeenschappen t.b.v. de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid

DE STELLINGEN

STELLING

De komende jaren blijft Meierijstad te maken hebben met vergrijzing, met als bijkomend gevolg een stijgend aantal mensen met een zorgindicatie.

1. We voorzien in deze vraag door huisvesting in:
    - Woonzorgcentra
    - Reguliere woningen
    - Geclusterde woonvormen voor ouderen waar ook mensen zonder zorgvraag wonen

STELLING

2. Eenzaamheid (met name onder ouderen) is een groot probleem. Met geclusterde woonvormen kan eenzaamheid worden tegengaan en kan er beter naar elkaar worden omgekeken. Daarom zetten we in op clustering van geschikte woningen in alle wijken en kernen, ook waar er geen voorzieningen voor ouderen aanwezig zijn.
   - Eens
   - Oneens

3. Onder een aantal voorwaarden is het volgens zorgaanbieders mogelijk om in kleine kernen zware zorg aan huis te ontvangen (minimaal aantal cliënten, max 1 km van zorgsteunpunt, nabij voorzieningen). Daarom zetten we zoveel mogelijk in op leveren van zorg in de huidige woning in de kleinere kernen. In de grote kernen zetten we zoveel mogelijk in op doorstroming uit een reguliere woning naar een zorggeschikte (geclusterde) woning.
   - Eens
   - Oneens, we moeten in iedere kern bouwen

STELLING

4. Buitenlandse werknemers zijn nodig voor Meierijstad en moeten we goed huisvesten in onze gemeente
   - Eens
   - Oneens, we moeten in iedere kern bouwen

5. We moeten in nieuwbouw vooral inzetten op toevoegen van:
   - Gelijkvloerse (senioren)woningen, om doorstroming te bevorderen en gezinswoningen in de kernen vrij te spelen
   - Woningen voor jongeren (met name betaalbaar)
   - Grondgebonden eengezinswoningen, voor doorstromende en vestigende gezinnen van buiten
   - Alle drie

6. Toekomstige woningbouwopgaven moeten we concentreren in de grotere kernen, vooral Veghel. Want daar zijn de meeste voorzieningen en liggen de meeste kansen.
   - Eens
   - Oneens, we moeten in iedere kern bouwen

STELLING

7. Wat betekent dit voor % sociale huur in nieuwbouwplannen?
   - We houden vast aan 25% in de plannen, dat is voldoende gezien de huidige bevolkingsopbouw
   - We gaan naar 30% sociale huur in plannen (cf. Woondeal), omdat we jongeren willen aantrekken en behouden en omdat urgente doelgroepen hier ook beroep op moeten doen
   - We groeien naar 30% sociale huur in de voorraad, daarom hoger % sociale huur in nieuwe plannen. We kunnen bestaande sociale huur dan ook makkelijker verkopen waardoor er meer betaalbare koop beschikbaar komt op de markt.

8. Op dit moment wordt 25% van de sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen, waaronder bv statushouders, mensen uit instellingen, et cetera. Dat knelt, gelet op de verwachtingen vanuit het Rijk (verplichte urgentie categorieën).
   - Het % toewijzingen moet omhoog, naar bv 30% (de taart anders verdelen)
   - We moeten voldoende slaagkansen houden voor regulier woningzoekenden, dus we moeten meer sociale huurwoningen bouwen (de taart vergroten)

STELLING

9. Woningbouw gaat sneller als we aan de voorkant heel helder omschrijven wat de vereisten zijn van een plan (woonprogramma, aantallen, duurzaamheid, stedenbouw, et cetera). We pakken steviger regie en laten het oplossend vermogen aan de initiatiefnemer!
   - Eens
   - Oneens

10. Een dak boven ieders hoofd is het allerbelangrijkste en moet daarom zwaarder wegen dan andere belangen.
   - Eens
   - Oneens

STELLING

11. Bij het stellen van eisen vinden we het meest van belang dat een plan

- Duurzaam is
- Vernieuwend is (bijvoorbeeld conceptueel bouwen, houtbouw, et cetera)
- Zoveel mogelijk meters wonen voor een zo laag mogelijk bedrag biedt
- Kwalitatief hoogwaardig is (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit)
- Resulteert in een fijn woonmilieu met interacties (leefkwaliteit)
- Snel ontwikkeld wordt

3 antwoorden mogelijk