



Inspraak reactie MOOILAND op INSpraak versie van beleidsprogramma Wonen en Zorg.

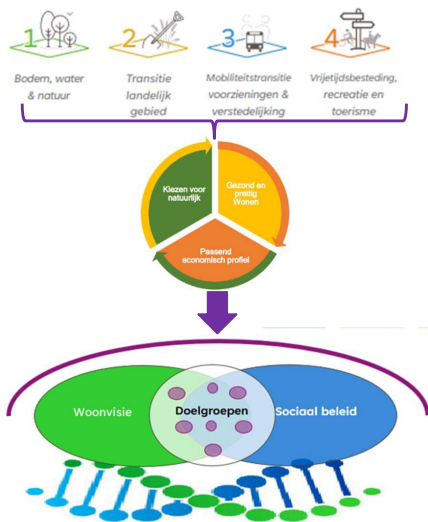
Mooiland heeft door middel van **opmerkingen** IN het document inspraak geleverd; elke opmerking is beantwoord. Door op het symbool van opmerking te klikken, opent deze. Dan kan zowel de opmerking als de reactie erop worden gelezen

maashorst 



## Inleiding

Elke gemeente in Nederland heeft de opdracht om eind 2023 een “Woon(zorg)visie” te hebben. Om helder te houden wat de overkoepelende en meest strategische kaders zijn voor de hele gemeente, vermijden we de aanduiding ‘visie’ zoveel als mogelijk. De Omgevingsvisie vormt voor onze gemeente het grote, integrale strategisch kader. De diverse onderdelen uit de Omgevingsvisie worden vervolgens uitgewerkt in meerjarige beleidsprogramma’s. Deze beleidsprogramma’s zijn een nadere detaillering van de Omgevingsvisie en vormen daarmee de kaders voor de vertaling naar uitvoeringsbeleid. In dit beleidsprogramma worden de onderdelen ‘wonen’ en ‘zorg’ geconcretiseerd. Onderstaande afbeelding vertoont de samenhang en hoe de beide onderdelen, wonen en zorg, elkaar beïnvloeden. De “DNA-bolletjes” verbeelden de diverse beleidsuitvoering documenten die gelijktijdig of volgtijdelijk in de maak zijn. Gelijktijdig voor zover deze onderdeel zijn van het te harmoniseren beleid. Voltijdelijk voor zover zij voortkomen uit de kaders van dit beleidsprogramma.



Aangezien dit beleidsprogramma omvangrijk is en doorwerkt op een groot deel van de gemeentelijke taken en beleidsterreinen (nagenoeg alle 10 begrotingsprogramma’s worden hierdoor geraakt), wordt de uitwerking in twee aparte onderdelen gedaan: een katern voor wonen en een katern voor zorg. De beide katernen zijn afzonderlijk te lezen maar zijn en blijven onlosmakelijk met elkaar verbonden.

LET OP: het document, met name het zorgkatern, is nog niet volledig; zie toelichting in het begeleidend schrijven. Dit document is de inspraak-versie waar geen rechten aan kunnen worden ontleend. Pas na vaststelling van het uiteindelijke beleidsprogramma Wonen en Zorg (volgens planning op 24/12 2023) heeft het status.



### Ambitie en leeswijzer

In de omgevingsvisie zijn de hoofambities van de gemeente uitgewerkt. Deze zijn:

1. We worden, nog meer dan nu, een natuurlijke gemeente.
2. De agrarische sector vormt een belangrijke pijler in onze lokale economie.
3. Voor de directe leefomgeving is op drie onderwerpen een ambitie benoemd:
  - 3.1 Mobiliteit, waarbij de auto niet langer centraal staat bij de inrichting van de ruimte.
  - 3.2 Voorzieningen, waarbij we inzetten op een aantrekkelijke plek om te zijn, te wonen, te werken en te bezoeken. <4.3.2, pag.66>
  - 3.3 Verstedelijking, waarbij we kunnen willen voorzien in de eigen woonbehoefte zodat er per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod.
4. We zetten in op een sterke en gevarieerde recreatieve en toeristische sector.

Voor de concretisering van deze ambitie naar een beleidsprogramma voor wonen en zorg zijn al deze ambities van belang maar voor deze twee onderwerpen, wonen en zorg, is dit vooral de uitwerking van ambitie 3. Het STOMP<sup>1</sup>-principe van mobiliteit wordt de basis van bereikbaarheid van voorzieningen. En voorzieningen worden uitgewerkt naar basisvoorzieningen die onder handbereik moeten zijn en de meer stadse-voorzieningen die niet in elke kern een plek kunnen of hoeven krijgen. Uiteraard wordt per kern, in het Woonkatern, gedetailleerd de woonbehoefte uitgewerkt op kernniveau. Het zorgkatern gaat in op het Ecosysteem, welke elementen ertoe doen en wat dat betekent voor de vormgeving van zorg. Deze beide kernen zijn los van elkaar te lezen en kunt u beschouwen als parallelle sporen. De prioritering is weer een gezamenlijke afsluiting van dit beleidsprogramma.

### *Verantwoording beeldmateriaal*

Een aantal afbeeldingen zijn van eigen makelij. Bij de uitwerking van alle onderzoeken en rapporten naar de hanteerbare thema's en koppeling met strategische partners hebben wij van Van Aarle en De Laat betrokken, ter versterking van het ambtelijke schrijfteam. De afbeeldingen van het Ecosysteem en de diverse 'bollen'-afbeeldingen zijn van hun hand.

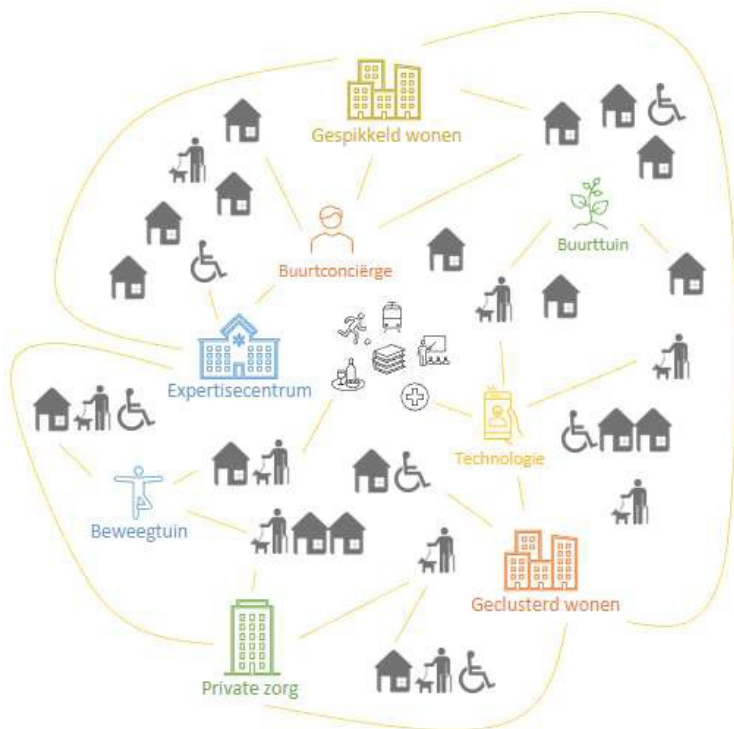
---

<sup>1</sup> STOMP: bij het STOMP-ontwerpprincipe staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar gaan we eerst uit van de voetganger. De afkorting is gebaseerd op de volgorde stappen (lopen), trappen (fietsen), OV (openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a service, deelauto's etc.) en privé-auto.

h

## 1. Het Ecosysteem van woongebieden

Wij willen dat onze inwoners gezond en prettig wonen in een aantrekkelijke omgeving met goede voorzieningen onder 'handbereik'. Wordt overigens Daar waar de woningen niet geschikt zijn voor deze zorg, en verhuizing naar een beter geschikte woning nodig is waar wel alle zorg geleverd kan worden, zetten we in op nieuwe vormen van wonen. Deze nieuwe woonvormen willen we toevoegen in de directe omgeving van het bestaande sociale netwerk van de inwoner en in de nabijheid van dezelfde voorzieningen als waar deze nu gebruik van maakt. Deze ambitie is onderstaand beeldend verwoord.



**Commentaar [EvdB1]:** Hoe denken wij hierover vanuit corporaties? 'Per levensfase' is dan beetje vaag om hier wel of niet mee eens te zijn. Sluit overigens wel aan bij ons woningtype 'levensloopbestendig'. Verderop in het document staan nog enkele levensfasen beschreven. Ik zal daar nog bekijken of die logisch zijn. Overigens kennen wijken/ buurten ook levensfasen (met daarbinnen specifieke eisen/ wensen per levensfase). Het zou goed zijn om die ook te benoemen. Ik zal de tekst hierop scannen.

**Commentaar [IK2R2]:** Uit onderzoek en analyses blijkt dat jongere generaties gewend zijn om vaker (en meer) te verhuizen. Het is dus de vraag of het erg is dat iemand vaker dan 1x verhuist?!

**Commentaar [JvdH|GM3R2]:** tkn

**Commentaar [EvdB4]:** Ik mis een korte toelichting op de afbeelding. Wat is de geschetste samenhang en waarom? Niet iedereen begrijpt deze afbeelding!

**Commentaar [JvdH|GM5R5]:** Wordt uitgewerkt



## 2. Probleem analyse

### 2.1 Probleemverkenning algemeen

Uit media berichten en/of eigen ervaringen is er een probleem als het gaat om beschikbaarheid en betaalbaarheid. Er is een tekort aan woningen, mede doordat de huishoudenssamenstelling de afgelopen jaren aanzienlijk is veranderd. De woningen die wel beschikbaar zijn, zijn voor een groot deel van de woningzoekenden niet betaalbaar. Dat is in een notendop de problematiek van de totale woningvoorraad/-behoefte. Jarenlang zijn in Nederland woningen gebouwd voor onze meest zelfredzame doelgroepen, daarbij heeft de (landelijke) politiek onze kwetsbare inwoners 'uit het oog' verloren. Tijd voor meer regie. Daarin worden we nu gelukkig wel gesteund door de landelijke politiek maar we moeten ook realistisch zijn: de mate waarin de wereld van wonen en zorg maakbaar is, is beperkt terwijl er grote verandering op gebied van zorg zijn (zie par. 2.2). Daarnaast moeten we niet doorslaan naar de andere kant en alleen bouwen voor 'onze kwetsbare inwoners': ook de meer reguliere woningzoekenden mogen niet worden vergeten.

Dat ook de zorg algemeen, en het huidige zorgstelsel specifiek, in deze vorm niet meer overeind te houden is, lezen we bijna net zo vaak in de krant e/o ervaren we in onze eigen directe omgeving als de problemen over het wonen. Wachtlijsten voor een behandeling, berichten over 'heeft deze behandeling nog wel nut' en 'is dit nieuwe medicijn niet te duur' zijn daar de meest zichtbare berichten van. Tekorten in de arbeidsmarkt, niet meer de juiste zorg op de juiste plek, is wat we zien als we meer beleidsmatig achter de schermen kijken in onze poging om vanuit gemeenten nauwer samen te werken met medisch domein. De veranderingen in de samenleving zelf, andere samenstelling van huishoudens, andere woonvormen en meer bewustzijn van inwoners over wat zij zelf vinden dat goed voor hen is en dat willen behalen, werkt door op de bekostigingsvormen van de zorg en de worsteling om daar goed op aan te sluiten.

Deze en andere ontwikkelingen zorgen ervoor dat de urgentie om verbanden te leggen tussen wonen, zorg en welzijn hoger is dan ooit tevoren. Veel ontwikkelingen zijn algemeen van aard en hebben een vergelijkbare uitwerking op de verschillende sectoren binnen de zorg. Echter kan het ook zijn dat dezelfde ontwikkeling juist een verschillende uitwerking heeft afhankelijk van de sector.

### 2.2 Monitoren versus sturen

Er zijn veel trends en ontwikkelingen; de ontwikkelingen die ertoe doen in relatie tot de Woon(zorg)visie, waar een knelpunt ontstaat dat we via het beleidsprogramma wonen en zorg zouden kunnen oplossen, worden thematisch uitgewerkt zodat we daar op kunnen sturen (zie hfd. 5). Waar we wel ambities hebben maar minder beïnvloedingskracht op trends en ontwikkelingen, kunnen we vooral monitoren. Wat we monitoren, wordt in deze paragraaf toegelicht. Waar we op willen sturen, wordt daarna thematisch uitwerkt.

#### 2.2.1 Woningen

Waarvoor zijn er steeds meer woningen nodig, ondanks dat aantal woningen verachtvoudigd is ten opzichte van een verdrievoudiging van de inwonersaantallen in Nederland, is grote vraag. Een aantal ontwikkelingen dragen bij aan de druk op de woningmarkt.

- De 'beddenleveranciers' hebben 8% korting opgelegd gekregen op de 'huisvestingscomponent'.

Dit is een korting die het zorgkantoor doorvoert op aansturing van de Rijksoverheid. Instellingen als Brabantzorg en Retraitehuis krijgen voor het totaalpakket minder geld terwijl de opdracht vanuit het Rijk is uitgebreid met een opdracht tot verduurzaming van bestaande bouw. Voor deze verduurzaming zal ander geld aangetrokken moeten worden (bijvoorbeeld uit samenwerking met gemeenten) als het niet ten koste mag gaan van bekostiging van zorgpersoneel.

Door samenwerking met woningbouwcoöperaties en gemeente kan de transformatie opgave van o.a. verzorgings- en verpleeghuizen, GGZ-opstallen worden vertaald naar nieuwe woonvormen voor onder andere gespikkeld en/of geclusterd wonen.

**Commentaar [EvdB6]:** Nader onderbouwen met 'uit onderzoek blijkt? Nu wat slappe redenen om mee te beginnen.

**Commentaar [JvdH | GM7R7]:** Wordt overgenomen

**Commentaar [EvdB8]:** Namelijk? Huishoudensverdunding?! Meteen in tekst opnemen als reden?

**Commentaar [JvdH | GM9R9]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB10]:** Wederom: redenen?

**Commentaar [EvdB11R11]:** Te duur en bij huur te lange wachtlijsten?

**Commentaar [JvdH | GM12R11]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB13]:** Onnavolgbare inleiding, vooral door 'verachtvoudigd' en 'verdrievoudigd'... Ik zou beginnen met de Nederlandse bevolking is de afgelopen decennia fors gegroeid en blijft ook groeien de komende jaren. De bevolkings- en huishoudensprognoses....

**Commentaar [EvK14R14]:** Beschrijf deze ontwikkelingen specifiek

**Commentaar [JvdH | GM15R14]:** verwerkt

**Commentaar [EvK16]:** Populaire term, omschrijf duidelijk wat hier bedoeld wordt.

**Commentaar [JvdH | GM17R17]:** Wrodt aangepast in de eindversie

**Commentaar [EvdB18]:** Ouderwets + fout want we zijn corporaties 😊

**Commentaar [JvdH | GM19R19]:** verwerkt

*h*

- De bezetting per woning daalt gestaag, er wonen steeds minder mensen in een (eengezins)woning. Sociologie onderkent de trend dat er gezinsverdunding is en er steeds meer alleenstaanden zijn sinds de metingen vanaf 1960. Vanaf het begin van de meting was er al sprake van ca. 25% alleenstaande volwassenen en sindsdien is er een gestage stijging. Gevolg is dat er in percentage meer ruimte is per persoon per woning; er is te weinig variatie in passend aanbod om een evenwichtiger verdeling te krijgen van de woonruimte door de overmaat aan eengezinswoningen. Wat nodig is, vanuit zorgoogpunt bekeken is een nieuwe vormgeving van woningen. Dan spelen elementen als voldoende privacy in combinatie met gedeelde ruimtes voor gasten, logés, opslag, onderlinge activiteiten etc. Vanuit 'wonen' gekeken, vanuit het reguliere woonproduct, betekent dit dat we met name meer aandacht moeten hebben voor het laten doorstromen van onze senioren. En tegelijkertijd (op de korte termijn) ook aan de voorkant van de verhuisketen (lees: voor starters) de instroom mogelijkheden moeten verruimen.

- Misvattingen: werkelijkheid versus geuite wensen

Bij inventarisatie naar woonwensen, wordt veel de wens aangegeven naar sociale huur zonder na te gaan of zij er voor in aanmerking zouden kunnen komen. De aanname vanuit de Rijksoverheid (uit eerste volkshuisvestingsprogramma's), bleek niet correct. Mensen verhuizen niet, zodra de kinderen de deur uit zijn, naar een kleinere woning. Feitelijke doorstroom van ouderen naar een beter passende woning is slechts 5%.

Wat verhuizing tegenhoudt is o.a.

- Dat de eigen woning (nagenoeg) is afbetaald, verhuizen levert ineens weer woonlasten op;
- Gehecht zijn aan de woning en alle sentimenten omdat de kinderen daar groot gegroeid zijn, samen met de buren oud geworden en vertrouwde contacten zijn opgebouwd;
- Het gedoe van een verhuizing en onzekerheid over de nieuwe plek want mensen gedijen bij routine en zekerheden;
- Afscheid nemen van meubels en overige inboedel omdat de nieuwe stek kleiner is dan de huidige;
- Het 'geld voor de oude dag' willen bewaren als erfenis voor de kinderen in plaats van er zelf gebruik van te maken, ook als dat geld in de woning zit en pas vrijkomt na verkoop;
- Onbekendheid van 'verzilverd wonen?' (wat niet overal aangeboden wordt)
- Niet (meer) in aanmerking komen voor een hypotheek vanwege leeftijd, ook als maandlasten lager zijn bij koop dan bij huur.

Een deel van bovenstaande onderdelen zal via de 'brede maatschappelijke discussie' opgepakt moeten worden. Waar mogelijk zal via uitvoeringsinstrumentarium (bijvoorbeeld 'verhuisprimaat') de gewenste doorstroom verhoogd moeten worden. Het instrumentarium is uitgewerkt in het **Woonkatern**.

- Geleidelijke afschaffing van 'somatische bedden'.

Deze ontwikkeling, steeds minder somatische bedden, heeft als product van de WLZ (Wet Langdurige Zorg) het VPT-ontwikkeld: Volpakket Thuis. Echter, veel van de bestaande woonruimten zijn niet geschikt voor bieden van zorg voor immobiele bewoners. Veel oudere woningen zijn bovendien niet levensloop bestendig te maken. De huidige ouderenzorg aanbieders krijgen daardoor een totaal andere doelgroep in huis, zwaardere problematiek met een aanzienlijk kortere woontijd (ca. 6 weken tot 6 maanden zal gemiddelde worden terwijl dat nu ca. 3 jaar [s]). De hospice-functie integreert gaandeweg in de verpleeghuizen, verzorgingshuizen zullen getransformeerd moeten worden.

- Meer vraag van nieuwe doelgroepen naar betaalbare woningen

Het aantal doelgroepen dat een gemeente moet bedienen met betaalbare woningen, groeit door niet vooraf te beïnvloeden factoren.

- Gestage stijging instroom asielzoekers en daarmee de huisvestingsopgave van statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning);
- Opvang Oekrainers;

<sup>2</sup> Verzilverd wonen: in ruil voor een deel van de overwaarde van de woning, wordt de woning verkocht zonder dat verhuizing nodig is. De eigenaar van de woning huurt de woning meteen weer terug en het deel van de overwaarde dat wordt uitgekeerd, kan gebruikt worden voor prettig leven. Let op: dit is geen gemeentelijk product maar in verschillende vormen een aanbod van hypotheek verstrekkers

**Commentaar [EvdB20]:** Voor de discussie: maar we bouwen die nog wel steeds bij in de nieuwbouw! Vraagt dit om een herbezinning bij alle bouwende partijen en de sturing van de gemeente(n)? Weet niet of deze kritische noot hier bij kan. Maar ik mis dit nu wel.

**Commentaar [JvdH | GM21R21]:** Bij de inleiding is al ingegaan op het gebrek aan oog voor de eigenlijke vraag. Daar wordt deze kanttekening aan toegevoegd

**Commentaar [EvdB22]:** Is er wel genoeg aanbod op de juiste locatie? Oftewel, kunnen ze wel verhuizen? Ik mis dit in de beschrijving!

**Commentaar [EvdB23R23]:** Met name verhuizen in nabijheid van huidige omgeving is wens i.v.m. behoud van bestaande sociale contacten.

**Commentaar [JvdH | GM24R23]:** verwerkt

**Commentaar [EvK25]:** Verzilverd wonen levert feitelijk geen verhuizing op. Wanneer men hier dus niet bekend mee is is dit geen relevant argument in deze opsomming

**Commentaar [JvdH | GM26R26]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB27]:** Is bij mijn weten nu al veel lager. Ik hoor vaak 9 maanden tot een jaar. Kunnen we dat nog ergens vinden om mee te onderbouwen? Ik mis sowieso de bronvermelding bij veel argumenten.

**Commentaar [JvdH | GM28R28]:** Wordt aangepast, mede op basis van reactie van zorgprofessionals

**Commentaar [EvdB29]:** Deze bestaan toch niet meer allebei?

**Commentaar [JvdH | GM30R30]:** Ja, bestaan nog steeds. De bekostigingsmethodiek is gewijzigd en daarmee de zichtbaarheid van dergelijke woonvormen

*h*

o Toename van arbeidsmigranten in productiewerk bij logistieke centra, fabrieken en

o landbouwbedrijven (niet de expats; deze hebben meestal royale inkomens om zich dure huur te kunnen veroorloven) bij logistieke centra, fabrieken en landbouwbedrijven;

o Uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang (incl. jeugdzorg-instellingen)

Door integrale afweging in combinatie met sturing op gewenste economische ontwikkelingen - bedrijven die aansluiting hebben of kunnen maken met lokale arbeidsmarkt populatie – kan instroom beheersbaar worden. Door passend te bouwen voor de werknemers (prijsspeel in verhouding tot inkomen) van lokale/regionale economie en goed te sturen op 'spreiding van voorzieningen en diversiteit van inwoners', doen we het maximale om de huidige schaarste zo eerlijk mogelijk te verdelen.

- Sturen op reductie van GGZ-bedden: meer lage inkomens die vragen om 'eigen' woonruimte, wijkgerichte inzet nodig in plaats van instellingsinzet.

Al sinds 2010 stuurt het Rijk op reductie van 40% van instellingsbedden en dan gaat het met name om GGZ-problematiek. Via de 'transformatie van instellingen naar wonen (met ondersteuning)', inclusief het blijven sturen op 'spreiding van voorzieningen en diversiteit van bewoners', kan zou zowel aan de krapte van personeel als aan de krapte van woonruimte tegemoet gekomen kunnen worden.

### 2.2.2 Personeel

Dat in heel West-Europa sprake is van dubbele vergrijzing, waardoor arbeidspotentieel krapper wordt, is algemeen bekend en kunnen we niet zelf keren. De gevolgen van deze dubbele vergrijzing spelen ook in Nederland maar niet in elke gemeente op gelijke wijze. Aan de randen van Nederland (oosten, zuiden en noorden) meer dan in het midden en de Randstad. Gevolg van de vergrijzing is wel dat er steeds meer ouderen zijn, en vanaf hun pensioen een groeiende ondersteuningsvraag ontwikkelen. Hoe fysieker hun werkzame leven, des te jonger over het algemeen start de ondersteuningsvraag. De grootste oorzaak van tekorten van personeel in de zorg is echter dat deze beroepsgroep voor mensen in de uitvoering minder aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden heeft.

- Het werk heeft niet veel aanzien; naarmate meer vrouwen het werk doen, daalt (helaas) het aanzien en dat is terug te zien in de beloning.

Gevolg is dat steeds vaker regulier personeel via een ZZP-constructie wordt ingehuurd, waardoor het personeel wel zelf zorgt voor een gepaste beloning maar de 'werkgever' krijgt hiervoor geen extra inkomsten omdat de contracten (vanuit zorgkantoor, zorgverzekeraars e/o sociaal domein) niet worden aangepast in tariefafspraken. Hierdoor kan de zorgaanbieder financieel in de problemen komen en kan het totaal aan zorgaanbod worden uitgehouden.

Het Regioplan, op te stellen voor inzet van de IZA-gelden (integraal zorgakkoord), zou sturingsmaatregelen moeten gaan bevatten om eerlijke beloning voor werk structureel te borgen. Op dit moment is nog niet te overzien of de IZA-gelden voldoende mogelijkheden bieden.

- De professionals in de zorg maken al een aantal jaren op rij melding van toenemende gedragsproblematiek waardoor het werk steeds zwaarder wordt zonder dat de beloning en/of de ondersteuning aan de medewerkers daarmee gelijke tred houdt.

Deze escalatie van zorgvraag is deels een gevolg van wachtlijsten, waardoor ondersteuning of behandeling te laat op gang komt. Vermeedelijk ligt een deel van de oorzaak in op te lossen zaken mits er tijdig en goed naar gekeken wordt:

- o overprikkeling door technologische ontwikkelingen,
- o sociale druk (FOMO<sup>3</sup>, show-off etc.) door o.a. sociale media,
- o leven te midden van een veelheid van mensen,
- o veel omgevingsgeluid, slecht geïsoleerde woningen

Niet alles kan in de wijk maar er kan veel als er goede onderlinge verhoudingen zijn. Voor een deel ligt het in het 'leren omgaan' met andere leefstijlen en voor een deel in het faciliteren van verschillende leefstijlen door aangepaste woonvormen verspreid over de gemeente. Sommige doelgroepen zijn gebaat bij prikkelarme omgeving en verder van voorzieningen.

- Veel zorginzet is gericht op 'tegenaan van verveling'.

**Commentaar [IK31]:** Deze groep zien wij niet als 'onze' doelgroep. Deze groep doet veelal geen beroep op sociale huurwoningen. Kortom: Wij huisvesten deze doelgroep (nog) niet.

**Commentaar [JvdH | GM32R32]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB33]:** In combinatie met een laag inkomen en ongezond gedrag!

**Commentaar [JvdH | GM34R34]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB35]:** En hoge werkdruk door de schaarste aan personeel.

**Commentaar [JvdH | GM36R36]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB37]:** Hoe kunnen we dit terugdringen met elkaar? Moet echt iets mee gedaan worden. Is niet houdbaar.

**Commentaar [JvdH | GM38R38]:** Tekstueel al aangepast

**Commentaar [EvdB39]:** En grotere variantie aan leefstijlen?

**Commentaar [JvdH | GM40R40]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB41]:** Causaal?

**Commentaar [JvdH | GM42R42]:** toegelicht

**Commentaar [EvdB43]:** Verder weg van? Niet duidelijk zo.

**Commentaar [JvdH | GM44R44]:** toegelicht

<sup>3</sup> FOMO: Fear of Missing Out. Show-off: vooral laten zien dat het goed met je gaat. Erbij willen horen door te laten zien bij welke



events je bent geweest, en hoe goed je er toen uitzag.





Het voeden, wassen en medicatie toediening is de basis van zorg in traditionele instellingen (verzorgingshuizen, verpleeghuizen). De momenten tussen deze zorgacties worden vaak gevuld met bedachte activiteiten om de bewoners actief te houden. De dagelijkse bezigheden van veel bewoners zijn komen te vervallen vanaf het moment dat ze in de instelling zijn gaan wonen. Het aankleden, de was doen, boodschappen doen, eten koken en poetsen zijn normaliter dagelijkse beslommingen die nu wegvallen. Daardoor vervalt de 'zingeving' voor bewoners waardoor levenslust afneemt.

Het tegengaan van deze 'leegte' is geen echte zorgvraag, dit kan ook met andere skills, andere opleidingen, worden ingevuld e/o een andere inzet van bestaand personeel. Als instellingszorg transformeert naar 'zorg in de wijk', zou met dezelfde hoeveelheid professionals wellicht een groter gebied bediend kunnen worden.

### 2.2.3 Overige transformatie wensen

Niet alle ambities die we als gemeente hebben, zijn eenvoudig toe te delen aan zorg of wonen omdat het een combinatie van factoren betreft.

- Er zijn grote emancipatie verschillen tussen culturen waardoor vooral vrouwen stress ervaren. De diversiteit van de huidige inwoners vraagt om andere vormen van (mantelzorg-) ondersteuning (meer morele ondersteuning, familieleden moeten 'nee' mogen en kunnen zeggen), sociale context versterking waar gespreken over 'normen en waarden' binnen de gemeente plaatsvinden. Doelstelling is dat meer cultuursensitief wordt gewerkt. De brede maatschappelijke discussie over 'normalisering', de-medicalisering en 'eigen verantwoordelijkheid' is vanuit rijksoverheid via IZA-traject gestart maar door procesmatig werken, doelgericht indiceren en heldere afspraken over wie wat bijdraagt aan de gewenste resultaten, zijn zaken die we lokaal kunnen regelen waarbij een grote rol ligt voor de werkgever.

- Soms onbewust, niet altijd bedoeld, wordt meer vraag aan mantelzorgers overgelaten. Deze zijn binnen het hele netwerk onvoldoende in beeld, worden vaak zwaar belast en maar worden daardoor onvoldoende ondersteund.

Voordat een mantelzorger doorheeft dat hij of zij mantelzorger is, is er al veel informele zorg verleend zonder dat de professionals betrokken bij de zorgvrager van elkaar weten of mantelzorgers in beeld zijn noch welke rol of taak deze hebben in het systeem. Beschikbaar aanbod leidt niet tot vraag vanuit de mantelzorger en vanuit professionals wordt niet tijdig aanbod gedaan. Door procesmatige afspraken te maken binnen het netwerk, zodat ongeacht waarde klant 'binnenkomt' dezelfde brede uitvraag wordt gedaan inclusief de notatie van wie mantelzorger is en het takenpakket, kan binnen het netwerk direct de juiste zorg op de juiste plaats worden geboden. Deze totaal andere samenwerking dan de huidige 'kolommen structuur' vormt de kern van het Regioplan dat opgesteld gaat worden voor het verkrijgen van de IZA-gelden. Op dit moment is niet te overzien of dit de beste weg is om gewenste verandering voor elkaar te krijgen.

- Van marktwerking in de zorg is feitelijk geen sprake; de consument voelt zelf niet de financiële pijn van keuzes.

Ogenschijnlijke marktwerking zouden we willen opheffen. Bewezen inzet zou door alle zorgaanbieders geleverd moeten worden, ongeacht bij wie de patiënt is verzekerd of met wie de zorgleverancier een contract heeft. Dit onderwerp wordt ingebracht in het Regioplan voor inzet van de IZA-gelden. Op dit moment is niet te overzien of dit een geaccepteerde weg is om gewenste verandering voor elkaar te krijgen.

## 2.3 Met wonen te bedienen doelgroepen

Vanuit de voorschriften van het ministerie voor Volkshuisvesting moet dit beleidsprogramma wonen en zorg aandacht besteden aan specifieke doelgroepen en worden urgentie categorieën benoemd. Per specifieke doelgroep geven we aan waar primair de verantwoordelijkheid ligt en welk beleidskader er is, of wordt uitgewerkt, om deze doelgroep te bedienen. Aanvullende geven we aan hoe de overige urgentie categorieën worden bediend.

### 2.3.1 Aandachtsgroepen

Het rijk schrijft voor aan gemeenten welke aandachtsgroepen bediend moeten worden met dit beleidsprogramma wonen en zorg. Deze aandachtsgroepen zijn voorbeelden van de 'DNA-bolletjes' uit

**Commentaar [EvdB45]:** Hoe gaan we ontmoeten faciliteren? Hoe zorgen we voor meer zingeving in dagelijks programma? Betrekken bij huishouding?

**Commentaar [JvdH | GM46R46]:** Teskt wordt aangepast op basis van reactie van zorgprofessionals

**Commentaar [EvdB47]:** Intramurale zorg blijft ook nodig voor deel van bevolking. Daar is een dagprogramma wellicht nog te faciliteren. Maar hoe doe je dat bij mensen die op zichzelf wonen? Meer inzet vanuit welzijn? Staat nu niets over geschreven (althans in deze paragraaf).

**Commentaar [JvdH | GM48R48]:** Wordt op basis van reactie van zorgprofessionals aangepast

**Commentaar [EvdB49]:** Een deel van de oplossingen moeten hier dan ook op inspelen. Bijv. seniorenopvang van groep uit culturele minderheid. Bijv. woongroep voor moslima?

**Commentaar [JvdH | GM50R50]:** Reactie van Jan-Kees is hierin leidend. Oplossingen scheiden van probleem definiëring

de afbeelding bij de inleiding. Hieronder staat kort beschreven via welk uitvoeringsbeleid (nieuw of lopend) deze aandachtsgroepen worden bediend. Het rijk hanteert 7 verplichte groepen, a t/m g; omdat 1 daarvan voor ons niet of nauwelijks speelt hebben we in plaats daarvan een specifieke doelgroep opgenomen (h) waarover de regio (RNOB) al eerder heeft besloten dat deze specifiek aandacht verdient.

- A. (dreigend) dak- en thuisloze mensen: via ontwikkelagenda Maatschappelijke opvang en beschermd wonen (hierna MO/BW genoemd), opgesteld vanuit de centrumregeling Wmo, wordt deze doelgroep behandeld waarbij preventie door wijkgericht werken van groot belang is om de dreiging van dak- of thuisloosheid te minimaliseren. Regionaal is een werkgroep VIA (veiligheid in afhankelijkheidssituaties) actief om vroegtijdig huishoudens te kunnen bijstaan als spanningen in huis dreigen uit te monden in huiselijk geweld.
- B. Sociaal e/o medisch urgenten: via de MDO-tafels (multi-disciplinair overleg), ingevoerd vanuit de centrumregeling Wmo en sub-regionaal vormgegeven rondom elke woningbouwcorporatie, wordt deze doelgroep behandeld.
- C. Uitstromers intramurale voorziening zowel uit WLZ (wet langdurige zorg) als GGZ (geestelijke gezondheidszorg): via ontwikkelagenda MO/BW, opgesteld vanuit de centrumregeling Wmo, wordt de doelgroep vanaf 27 jaar en ouder behandeld. De doelgroep tot 27 jaar valt onder de Jeugdwet met koppeling/ overstap naar Wmo (zie h.).
- D. Statushouders: binnen de gemeente is hiervoor specifiek capaciteit vrijgemaakt die, samen met de woningbouwcorporaties met elkaar samenwerken om te kunnen blijven voldoen aan de jaarlijks opgelegde quota voor huisvesting van statushouders en het borgen van begeleiding bij integratie. Voor statushouders geldt inmiddels dat we in de taakstelling ook een specifieke opdracht hebben voor de opvang van AMV'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen). De grote toestroom van asielzoekers, zorgt voor een verhoogde uitstroom van statushouders. Dat leidt tot extra druk op de sociale huurwoningmarkt, die al gekenmerkt wordt door schaarste. NB: de opvang van Oekraïners valt niet onder de doelgroep 'statushouders'. Projectmatig wordt, in samenwerking met onze partners, gewerkt aan het vinden en inrichten van tijdelijke locaties om te voorzien in voldoende opvangcapaciteit van deze vluchtelingen.
- E. Arbeidsmigranten: primair is dit een verantwoordelijkheid van werkgevers. Indien werkgevers een verzoek indienen voor woonruimte realisatie van arbeidsmigranten, gelden de hiervoor uitgedachte criteria die in beleidsregels zijn vastgelegd. In deze regelgeving is specifiek aandacht opgenomen voor het borgen van welzijn van de arbeidsmigranten om vroegtijdige uitval te voorkomen. Eenmaal uitgevallen arbeidsmigranten vormen een potentiële doelgroep voor dak- en thuisloze mensen.
- F. Woonwagenbewoners: er is een inventarisatie gedaan naar behoefte voor onze gemeente. Dat wordt, binnen de kaders van dit beleidsprogramma, uitgewerkt naar uitvoeringsregels.
- G. Studenten: onze gemeente kent geen hoge school noch universiteit. Daarmee is dit voor onze gemeente geen doelgroep; de aantallen zijn te klein om hiervoor specifiek beleid te maken.
- H. In plaats van studenten benoemen we als aandachtsgroep de huisvestingsvraag van 16-27 jarigen, met daarbinnen urgentie categorie de jeugdigen die vanuit jeugdzorg een indicatie 'jeugdhulp met verblijf' hebben. Op basis van huidige wet- en regelgeving zou deze urgentie categorie met 18 jaar moeten uitstromen terwijl zij nog niet zelfredzaam zijn en sommige uitstromers het niveau van volledige zelfredzaamheid niet kunnen behalen.

### 2.3.2 Urgentiecategorieën

Een urgentiecategorie is een door de rijksoverheid benoemde doelgroep waar dit beleidskader aandacht aan moet geven. Dat is niet hetzelfde als wat door woningbouw corporaties, samen met de partners van MDO (multidisciplinair overleg), 'urgent' wordt genoemd hoewel deze doelgroepen vaak wel via die MDO-tafels een goede plek krijgen om te wonen. De urgentie categorieën die het ministerie onderscheid,

**Commentaar [EvK51]:** De oplossing in tijdelijke uitbreiding is niet voldoende. Er moet tegelijkertijd aan een structurele oplossing gewerkt worden. In de toevoeging van meer woningen of alternatieve woonconcepten. Bijvoorbeeld een tussenvoorziening.

**Commentaar [JvdH | GM52R52]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB53]:** Waar komen de ex-gedetineerden aan bod? Die hebben doorgaans wel een hulp- c.q. begeleidingsvraag bij wonen en re-integratie. Bij 2.3.2 toevoegen?

**Commentaar [EvdB54R54]:** Vaak eerder een welzijnsvraag dan een zorgvraag. Maar dat geldt voor meer van de genoemde aandachtsgroepen.

**Commentaar [JvdH | GM55R54]:** Valt onder urgentie, 2.3.2; is daar voldoende toegelicht

**Commentaar [IK56]:** Dus zij bestempelen dit als aparte aandachtsgroep? Want eigenlijk is het dezelfde groep als categorie A en C. Welke aanpak of problematiek speelt er dat we deze groep door leeftijd en zorgprofiel (jeugdzorg) als 'aparte groep' zien?

**Commentaar [JvdH | GM57R57]:** Leeftijdcorrectie bij C doorgevoerd om onderscheid te laten zien



pakken we in dit beleidskader niet altijd per categorie op omdat het een nodeloze versnippering is. Daar waar de categorie niet of onvoldoende onderdeel uitmaakt van bovengenoemde aandachtsgroepen, worden ze hieronder specifiek toegelicht.

- a. Mantelzorgverleners en -ontvangers: er is specifiek beleid voor mantelzorg ondersteuning vanuit de Wmo. Er is nieuw beleid in ontwikkeling voor (pre-)mantelzorg wonen, als onderscheid naar andere vormen van tijdelijke woningen waarvoor wel een vergunning verplicht is. Als mantelzorg wonen, ook preventief, wordt gehonoreerd, zal dat een vergunningsvrij traject zijn voor de factor wonen maar wel verplichtingen kennen van mantelzorger en -ontvanger jegens elkaar (een nadere duiding van wat in dat geval onder 'gebruikelijke zorg' wordt verstaan).
- b. Ernstig chronisch zieken: gezien de gestage afbouw van 'somatische bedden' door het zorgkantoor, groeit de noodzaak tot het leveren van zorg aan huis (VPT, vol pakket thuis) terwijl veel van de bestaande woningen daar niet geschikt voor zijn. In overleg met de zorgaanbieders (Brabantzorg en Retraitehuis) in onze gemeente, wordt toegewerkt aan geleidelijke omvorming. De afbouw van bedden mag niet sneller zijn dan de realisatie van voor deze doelgroep geschikte woningen inclusief een redelijke spreiding over de gemeente om bestaande banden met familie en vrienden niet nodeloos te belasten. Aanvullend zijn er afspraken met hospices en palliatieve zorg om de laatste maanden van een leven te voorzien in goede begeleiding en verzorging in een passende omgeving.
- c. Slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel: via de MDO-tafels, ingevoerd vanuit de centrumregeling Wmo en sub-regionaal vormgegeven rondom elke woningbouwcorporatie.
- d. Detentie, langer dan 3 maanden: via nazorg-trajecten zijn vanuit de Wmo proces afspraken gemaakt om deze doelgroep – indien terugkeer naar de gemeente waar zij eerder woonden geen belemmering is voor het voorkomen van recidive – tijdig in te brengen in de MDO-tafels, ingevoerd vanuit de centrumregeling Wmo en sub-regionaal vormgegeven rondom elke woningbouwcorporatie.
- e. Stoppende sekswerkers DUUP-regeling: voor zover bekend betreft dit binnen de gemeente Maashorst een dusdanig klein aantal dat hiervoor geen apart doelgroepenbeleid uitgewerkt hoeft te worden. De doelgroep kan bediend worden via de MDO-tafels, ingevoerd vanuit de centrumregeling Wmo en sub-regionaal vormgegeven rondom elke woningbouwcorporatie.

== =

**Commentaar [Ev58]:** Met wie worden er afspraken gemaakt over de realisatie van deze woningen?

**Commentaar [IK59R59]:** Dit geldt voor alle aandachtsgroepen! Keuze om deze groepen met voorrang te huisvesten vraagt altijd om geschikte woningen... Wie en hoe pakken we deze opgave op? Rijksprogramma stuurt om toevoegen van meer woningen, maar dit is en blijft ingewikkeld proces

**Commentaar [JvdH | GM60R59]:** verwerkt



## Katern 2: de Woonopgave

### Wonen

In dit katern wordt het 'wonen' uitgewerkt

### 3. Het Woonprogramma

#### 3.1 Inleiding (relatie met Omgevingsvisie)

In de concept Omgevingsvisie spreken we de ambitie uit om te voorzien in de eigen woonbehoefte, waarbij er per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod. Daarbij hanteren we het principe van 'inbreiding gaat voor uitbreiding' (ook wel 'verstedelijking' genoemd). We zien verdichten en verstedelijken als kans om nieuwe energie en kracht te geven aan bestaande wijken en kernen. Door het integraler benutten van de beschikbare ruimte ontstaan meer mogelijkheden om woningbouwontwikkelingen te koppelen aan het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Denk daarbij aan het vergroenen, het verduurzamen, het vergroten van de diversiteit en de doorstroming binnen buurten, wijken en kernen.

Tegelijkertijd sluiten we uitbreidingen niet uit. Daar waar nodig bieden we ruimte aan kwalitatief goede plannen. Dit zijn plannen die een aanvulling zijn op de bestaande woonvoorraad. Deze voorzien in de kwalitatieve behoefte (naar typologie, soort, prijssegment, doelgroepen etc.) en die ontwikkeld worden in lijn met de andere doelen in het betreffende gebied, zoals bijvoorbeeld vergroenen. We hanteren daarbij het uitgangspunt: 'kwaliteit gaat voor kwantiteit en snelheid'.

We koppelen in de concept Omgevingsvisie het thema 'verstedelijking' één op één aan klimaatbestendigheid. We willen onze ecologische footprint verkleinen. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De 'gezonde wijk' is voor ons de basis voor vitale, krachtige kernen en wijken waarin inwoners zoveel als mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. We vergroten onze circulariteit door onder andere het hergebruik van materialen, flexibel inzetten van gebouwen en het gebruik van duurzame bouwstoffen.

Woningbouwontwikkelingen leveren daarmee tegelijkertijd een bijdrage aan het verbeteren van klimaatadaptatie, het versterken/behouden van de leefbaarheid en het bevorderen van de gezondheid van onze inwoners. Via het woonprogramma geven we uitwerking aan deze ambitie.

Het woonprogramma heeft als doel inzicht en sturing te geven aan de woningbouwopgave tot en met 2033 en zoomt concreter in op de opgave 2023-2028. Het woonprogramma is een dynamisch programma en daarmee nadrukkelijk 'geen blauwdruk'. Het geeft een doorkijk tot 2033 en beschrijft voor de komende vijf jaar hoe we de woningbouwopgave realiseren. Hier zetten we op in, in de wetenschap dat we hier nooit exact op uitkomen. Denk daarbij aan omstandigheden die zich buiten de invloedssfeer van de gemeente bevinden, zoals veranderende marktomstandigheden en wet- en regelgeving.

#### 3.2 Woningbehoefte

Eind 2022/begin 2023 is in opdracht van de gemeente Maashorst én in samenwerking met woningcorporaties Area en Mooiland een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het woningbehoefteonderzoek geeft een objectief inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het volledige woningbehoefteonderzoek is hier [\(INVOEGEN LINK na vaststelling\)](#) te vinden. Hierna schetsen we het beeld op gemeenteniveau.

**Commentaar [EvdB61]:** Verwijzing naar samenwerking in regio met o.a. de Regionale Woondeal, RWD, opnemen?

**Commentaar [JvdH | GM62R62]:** gedaan

### 3.2.1 Bevolking- en huishoudensontwikkeling 2012-2022

Uit het woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat de bevolking in de gemeente Maashorst de afgelopen 10 jaar is toegenomen met 2.490 inwoners tot circa 58.360 inwoners in 2022. Het aantal huishoudens nam in dezelfde periode toe met 2.620 huishoudens tot circa 25.510 huishoudens in 2022.

#### Lichte huishoudensverdunding (gemiddeld aantal personen in een huishouden)

Er is sprake van een lichte huishoudensverdunding van 2,4 personen per huishoudens in 2012 tot 2,3 in 2022. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in deze periode toegenomen van 28% naar 33%. Het aandeel huishoudens met kinderen is afgenomen van 39% naar 35%.

#### Groei door positief migratiesaldo

De groei van de bevolking valt te verklaren door het positieve migratiesaldo (zowel binnen- als buitenlandse migratie). De natuurlijke groei (aantal geboorten/- aantal sterfte) is licht negatief. Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten (per saldo) de gemeente. Daartegenover staat dat er sprake is van een sterke instroom van 25 tot 40 jarigen.

#### Vergrijzing

Naast huishoudensverdunding is er sprake van vergrijzing. De grijze druk (verhouding 65+ t.o.v. 15-64 jaar) is in de afgelopen 10 jaar met bijna 10% toegenomen tot circa 35%. Het aandeel huishoudens van 80 jaar of ouder is toegenomen van 6% naar 9%. Ook het aandeel in de leeftijdsgroep 65 tot 80 is gestegen met 4%. Het aandeel huishoudens van 35 tot 50 jaar is afgenomen met 7%.

#### Inkomensgroepen<sup>4</sup>

Uit het woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat in Maashorst, in vergelijking met de regio en de provincie, relatief veel huishoudens met een laag inkomen (de zogenaamde secundaire doelgroep<sup>5</sup>) wonen. De primaire doelgroep<sup>6</sup> is relatief klein. Het aandeel lage inkomens (primaire + secundaire doelgroep) is in vergelijking met Nederland hetzelfde. Ook het aandeel midden- en hoge inkomens is ongeveer gelijk met de regio, provincie als landelijk.

### 3.2.2 Huidige woningvoorraad

Het woningbehoefteonderzoek schetst op hoofdlijnen een beeld van de bestaande woningvoorraad. In 2022 stonden er 25.800 woningen in de gemeente. Het merendeel van deze woningen ligt in de kern Uden (16.990 woningen). Andere kernen met meer dan 2.000 woningen zijn Schaijk (3.000 woningen) en Zeeland (2.800 woningen). In de overige kernen Volkel (1.475), Odiliapeel (840) en Reek (705) liggen deze aantallen woningen lager, te weten: circa 1.475 840 en 705 woningen.

#### Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad is overwegend grondgebonden: ongeveer 80% van alle woningen in de gemeente is een eengezinswoning/grondgebonden woning. Slechts 20% van alle woningen is een meergezinswoning/appartement, waar dat landelijk ongeveer 34% is.

In de gemeente Maashorst staan voornamelijk koopwoningen (65%). Dit zijn voornamelijk grondgebonden koopwoningen. Woningen in het huursegment vormen ongeveer 35% van alle woningen, waarvan het overgrote deel een sociale huurwoning is. Circa 26% van alle woningen is een corporatie(huur)woning, waarvan het overgrote deel een sociale huurwoning is. Slechts een klein deel

<sup>4</sup> De inkomensgrenzen zijn op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. De doelgroep voor de sociale huur (woningen met een huurprijs tot € 808,06) bestaat uit huishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023). Daarbinnen is nog weer de primaire doelgroep te onderscheiden. Dit zijn huishoudens waarvoor regels gelden ten aanzien van het 'passend toewijzen' door corporaties.

<sup>5</sup> Secundaire doelgroep: zijn huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de Europese Commissie (EC)-inkomengrens. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

<sup>6</sup> Primaire doelgroep: zijn huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning en huurtoeslag.

**Commentaar [EvdB63]:** Vrij exact voor een circa getal. Afronden op honderdtallen of circa weghalen? Idem bij andere getallen in document.

**Commentaar [JvdH | GM64R64]:** verwerkt

**Commentaar [EvdB65]:** Verhouding met landelijke cijfers? Zegt nu niet zo veel.

**Commentaar [JvdH | GM66R66]:** Verhouding met landelijk wordt toegevoegd

**Commentaar [EvdB67]:** Sluit trend aan bij landelijke cijfers? C.q. cijfers in de regio? Meer samenhang met regio opnemen?

**Commentaar [JvdH | GM68R68]:** Wordt overgenomen

**Commentaar [EvdB69]:** Oordeel? Klinkt alsof het meer zou moeten zijn.

**Commentaar [JvdH | GM70R70]:** Nee, sluit aan bij wonen in meer landelijk gebied. Tekst zal daar op aangepast worden

**Commentaar [EvK71]:** Dit is 24,1 % bron, woondeal.

**Commentaar [JvdH | GM72R72]:** verwerkt

van het corporatiebezit is geen sociale huurwoning<sup>7</sup>. Daarmee kent Maashorst relatief minder corporatie huur dan landelijk gemiddeld (28%).

#### Verdeling naar prijs

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in de gemeente Maashorst is circa €400.000. Dit is ongeveer gelijk met het regionale gemiddelde. Uden heeft gemiddeld de laagste woningwaarde (€390.000). De woningwaarde van de andere kernen is ongeveer gelijk en ligt gemiddeld boven de €400.000. We zien dat het grootste aandeel van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde heeft tussen €250.000 en € 350.000 (34%). Meer dan de helft van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde hoger dan € 325.000.

#### Bezit van woningcorporaties

Ongeveer 56% van het corporatiebezit is een eengezinswoning, 41% is een meergezinswoning. Circa 96% van de woningen die in bezit zijn van de woningcorporaties, worden verhuurd in het sociale huursegment. Dit betekent dat er in totaal in de gemeente ongeveer 25% sociale huursegment aanwezig is. Het merendeel van het corporatiebezit is een eengezinswoning en heeft een huurprijs tussen de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens <sup>8</sup>en de eerste aftoppingsgrens <sup>9</sup>(58%).

#### Energielabels

Van alle woningen waarvan een energielabel bekend is, heeft bijna 80% een energielabel C of hoger. Hiervan heeft circa 27% een energielabel A of hoger. Uit het Stec onderzoek blijkt dat de corporatiewoningen met 31% beter scoren.

#### Aanpasbaarheid

Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is levensloopbestendig te maken. Ongeveer 59% van de woningen kan worden aangepast aan de behoeftes van minder valide bewoners. Over welke type **aanpassingen het gaat verschilt daarbij erg met het type woningen.** Het aantal bestaande nul-tredenwoningen<sup>10</sup> ligt rond 20%. Slechts 4% van de woningvoorraad is helemaal niet aanpasbaar.

#### 3.2.3 Kwantitatieve uitbreidingsbehoefte tot 2033 en 2043

In de periode 2022-2033 groeit het aantal huishoudens naar verwachting met circa 2.210 huishoudens, waarmee het totaal op zo'n 28.025 huishoudens komt. De sterkste groei (+27%) zien we onder alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder (+2.205 huishoudens). Gezinnen en 1-ouderhuishoudens groeien de komende tien jaar nog met 2%.

Vanaf 2033 wordt een groei verwacht van 1.130 huishoudens tot 2043. Hiermee groeit het totaal aantal huishoudens de aankomende 20 jaar met circa 3.340. Vanaf 2033 zien we ook met name een groei in de doelgroep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder (+1.045). Ook is er groei zichtbaar bij de gezinnen (+530). De jongere doelgroepen (tot 35 jaar) blijven ook na 2033 in aantallen afnemen.

#### Autonome uitbreidingsbehoefte 2033 (basis): 2.210 woningen

Op de volgende pagina staat de tabel met toelichting

**Commentaar [JvdH | GM74R74]:** opgenomen

**Commentaar [Ev73]:** % noemen voor Mooiland is dit 2%

**Commentaar [EvdB75]:** Van hun eigen bezit? En dan een A-label?

Tekst mag wat meer info bevatten irt opgave verduurzaming en huidige stand van zaken. Tabel met huidige verdeling totaal en verdeling corporatiewoningen?

**Commentaar [JvdH | GM76R76]:** Opmerking overgenomen; vraagt om nadere uitwerking

**Commentaar [Ev77]:** Benoem de voornaamste aanpassingen:

[De voornaamste aanpassingen zijn: plaatsen traplift, aanpassen badkamer op de begane grond,](#)

**Commentaar [JvdH | GM78R78]:** toegevoegd

<sup>7</sup> Sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023).

<sup>8</sup> Kwaliteitskortingsgrens: is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Kwaliteitskortingsgrens 2023: € 452,20.

<sup>9</sup> Eerste aftoppingsgrens: is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Eerste aftoppingsgrens 2023 € 647,19. Deze aftoppingsgrens wordt soms ook wel de 'lage aftoppingsgrens' genoemd.

<sup>10</sup> Levensloopbestendige/nul-tredenwoning is een zelfstandige woningen die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

### Extra behoefte door hogere migratie en inlopen woningtekort

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensontwikkeling. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen en kennen veelal een grillig verloop. In het woningbehoefteonderzoek wordt in de analyses rekening gehouden met een mogelijke hogere instroom door migratie. Hierdoor ontstaat een extra behoefte van circa 555 huishoudens tot 2033.

Tabel : Autonome huishoudensontwikkeling 2023 – 2033 – 2043

	Huishoudens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.660	-100	-4%	-345	-13%	-445	-17%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	5.990	-105	-2%	-100	-2%	-205	-3%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	8.135	+2.205	27%	+1.045	13%	+3.250	40%
Gezinnen	8.950	+200	2%	+530	6%	+730	8%
Overig	80	+10	11%	+5	4%	+15	15%
<b>Totaal</b>	<b>25.815</b>	<b>+2.210</b>	<b>9%</b>	<b>+1.130</b>	<b>4%</b>	<b>3.340</b>	<b>13%</b>

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Los van het toenemende aantal huishoudens is sprake van een (statistisch) woningtekort. Het berekende (indicatieve) woningtekort resulteert in een extra opgave van circa 835 woningen tot 2033.

### Uitbreidingsbehoefte 2033 hoog (basis+ hogere migratie + inlopen woningtekort) : 3.600 woningen

Een nadere uitsplitsing per kern geeft onderstaand beeld.

Tabel : Uitbreidingsbehoefte tot 2033 op gemeente- en kernniveau

Kern	Huishoudens 2023	Groei basisscenario (Primos 2022)	Uitbreidingsbehoefte tot 2033 (basis)	Extra groei o.b.v. migratie	Extra groei o.b.v. inlopen woningtekort	Uitbreidingsbehoefte tot 2033 (hoog)
Odiliapeel	840	+5	+5	+20	+25	+50
Reek	695	+10	+10	+15	+25	+50
Schaijk	3.045	+360	+360	+65	+100	+525
Uden	16.960	+1.535	+1.535	+365	+545	+2.445
Volkel	1.450	+45	+45	+30	45	+120
Zeeland	2.820	+255	+255	+60	+90	+405
<b>Maashorst</b>	<b>25.815</b>	<b>+2.210</b>	<b>+2.210</b>	<b>+555</b>	<b>+835</b>	<b>+3.600</b>

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

### Autonome uitbreidingsbehoefte 2033-2043 (basis): 1.130 woningen

Onderstaande tabel toont de woningbehoefte voor de periode 2033 -2043, uitgesplitst op kernniveau.

Tabel : Huishoudensprognoses tot 2043 op gemeente- en kernniveau

Kern	Huishoudens 2033	Huishoudens 2043	Uitbreidingsbehoefte 2033-2043	Uitbreidingsbehoefte 2033 - 2043 (basis)	Uitbreidingsbehoefte tot 2023 - 2043 (hoog)
Odiliapeel	845	885	+40	+45	+90
Reek	705	740	+35	+45	+85
Schaijk	3.405	+3.505	+100	+460	+625
Uden	18.495	19.305	+810	+2.345	+3.255
Volkel	1.495	1570	+75	+120	+195
Zeeland	3.075	3145	+75	+330	+480
<b>Maashorst</b>	<b>28.020</b>	<b>29.155</b>	<b>+1.130</b>	<b>+3.340</b>	<b>+4.730</b>

Bron: Primos (2022), bewerking Stec groep (2023). Afgerond op vijftallen

### 3.2.4 Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte tot 2033

Naast de kwantitatieve behoefte is ook gekeken naar de kwalitatieve uitbreidingsbehoefte. In het woningbehoefteonderzoek is de kwalitatieve uitbreidingsbehoefte op basis van drie scenario's in beeld

**Commentaar [EvdB79]:** Getallen incl. extra groei komen niet terug in onderstaande tabel. Moeten we die nou wel of niet bouwen? Getallen laten dit in het midden (althans in onderstaande tabel).

**Commentaar [Ev80R80]:** Ik mis hier een concrete conclusie over de aantallen. Ook is hier niet goed uitgelegd hoe er gemonitord wordt en wanneer er opgeschaald naar uitbreidingsniveau 2033 hoog. Welk scenario wordt nu gekozen?

**Commentaar [Ev81R80]:** @Remco Lenssinckts het niet realistisch om uitbreidingsbehoefte hoog te kiezen?

**Commentaar [RL82R80]:** Het is risicovol om louter voor uitbreidingsbehoefte hoog te kiezen voor de lange termijn. Voor die termijn is verstandiger om een bandbreedte aan te houden: minimaal basis, maximaal hoog.

**Commentaar [JvdH|GM83R80]:** In nieuwe versie opmerking opgenomen om bovenstaande te verwerken.

gebracht. Het voornaamste verschil tussen de verschillende scenario's is gelegen in de mate waarin doorstroming plaatsvindt. Hierdoor wordt het effect van doorstroming op de woningvraag geduid.

1. Beperkte doorstroming;
2. Optimale doorstroming;
3. Huidige huisvestingsverdeling.

Scenario 1 (beperkte doorstroming) maakt inzichtelijk wat de uitbreidingsbehoefte is wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat de gewenste doorstroming beperkt op gang komt. Scenario 2 (optimale doorstroming) is een meer utopisch scenario, waarin de gewenste doorstroming altijd gerealiseerd wordt. Tot slot maakt scenario 3 wat de uitbreidingsbehoefte is wanneer we rekening houden met de huidige huisvestingsverdeling. Navolgende tabel brengt het effect van doorstroming (op basis van de verschillende scenarios) op de kwalitatieve behoefte in beeld.

De huidige huisvestingsverdeling (scenario 3) vormt daarmee het vertrekpunt. We willen doorstroming meer op gang brengen (scenario 1). Als we doorstroming voldoende op gang brengen, zal de behoefte meer neigen naar scenario 1. Daarbij is de afhankelijkheid van de corporaties en van commerciële partijen met grondposities groot. Dit vanwege het grote aandeel sociale huurappartementen in scenario 1. De mate waarin woningzoekenden reageren op de programmering van scenario 1 is bepalend voor het uiteindelijke programma dat we realiseren. Dit programma zal naar alle waarschijnlijkheid ergens tussen scenario 3 en scenario 1 inliggen.

Tabel : Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte tot 2033 op basis van scenario's en robuust deel.

	Grondgebonden			Appartementen / nuftredewoningen			Totaal
	Sociale huur	VrijeseCTOR-huur	Koop	Sociale huur	VrijeseCTOR-huur	Koop	
Scenario 1 (beperkte doorstroming)	+440 / +635	+15 / 90	+745 / 1.445	+530 / 795	+220 / 290	+250 / 335	+2.210 / 3.600
Scenario 2 (optimale doorstroming)	+445 / +645	-50 / +25	+265 / +965	+835 / +1.090	+360 / +435	+350 / +430	+2.210 / 3.600
Scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling)	+400 / +590	+95 / +170	+1.175 / +1.840	+310 / +610	+50 / +115	+170 / +260	+2.210 / +3.600
<b>Robuust deel woningbehoefte</b>	<b>+400 / +580</b>	<b>- / +25</b>	<b>+265 / +965</b>	<b>+310 / +610</b>	<b>+50 / +115</b>	<b>+170 / +260</b>	<b>+1.195 / +2.585</b>

Bron: Primos prognose (2023), WoON 2015, WoON 2018, WoON2021, bewerking Stec Groep (2023). Cijfers afgerond op vijftallen.

Kwalitatieve verschillen maken programmeren lastig

De kwalitatieve verschillen/spreiding tussen de scenario's 1 en 3 zijn groot. Wanneer je de beide scenario's (1 en 3) vergelijkt, zien we dat er in het er in scenario 1 ten opzichte van scenario 3 12% minder grondgebonden en 12% meer appartementen nodig zijn. En 9% minder koop en 7% meer sociale huur. Deze grote spreiding tussen grondgebonden woningen en appartementen en sociale huur en koop, maakt het programmeren én de bijsturingmogelijkheden lastig en daarmee is een 'harde' keuze voor één scenario risicovol. De onderlinge uitwisselbaarheid tussen de verschillende segmenten (sociale huur en koop; grondgebonden en appartementen) is immers beperkt. Beschikken over flexibiliteit binnen het woonprogramma, om bij veranderende omstandigheden te kunnen acteren, is essentieel.

*Robuuste woningbehoefte (afdwingbaar deel)*

Een groot deel van de woningbehoefte is robuust (54%). Ongeacht de mate van doorstroming en verandering in voorkeuren is er behoefte aan deze woningen.

**Commentaar [Ev84]:** Sluit prima aan bij ambitie Mooiland. Gemeente moet hier dan intern ook meer op sturen en ons ruimte geven om meer appartementen te bouwen. Ook bij herstructurering.

**Commentaar [JvdH | GM85R85]:** Fijn!

**Commentaar [EvdB86]:** Geef aan waar voorkeur naar uit gaat en stuur hier op. GGB huur is er genoeg, toch? Dus meer appartementen. Bij overschot op termijn kan ook deel sociale huur verkocht worden.

**Commentaar [EvdB87R87]:** Doorstroming helpt om met gering aantal extra woningen meer mensen passend te laten wonen. Ik mis dit in de gedachtegang.

**Commentaar [JvdH | GM88R87]:** Opmerking opgenomen om bovenstaande te verwerken in eindtekst



	Grondgebonden			Appartementen/nul-tredenwoningen			Totaal
	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	koop	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	koop	
<b>Autonoom</b>	+400	-/+25	+265	+310	+50	+170	<b>+1.195</b>
<b>Hoog</b>	+590	-/+25	+965	+610	+115	+260	<b>+2.565</b>

Tegelijkertijd is 46% van de behoefte niet robuust en daarmee afhankelijk van keuzes die we maken. Een belangrijke keuze is de mate waarin we inzetten op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt (volgen we scenario 1, 2 of 3?). De grote verschuivingen tussen de scenario's zit voornamelijk in de behoefte aan sociale huur en (betaalbare) koop en tussen grondgebonden woningen en appartementen.

#### Onzekerheden prognoses

Prognoses gaan gepaard met onzekerheden. Hoe verder we vooruitkijken in de toekomst, hoe groter de onzekerheid. Ook het schaalniveau heeft hier invloed op, waarbij gegevens op lager schaalniveau (op het niveau van kleine(re) kernen) meer onzekerheid met zich meebrengen, dan gegevens op een hoger schaalniveau (bijvoorbeeld op gemeenteniveau). Bij de interpretatie van voorgaande prognosecijfers is het belangrijk om rekening te houden met deze onzekerheden.

### 3.3 Woondeal en Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Hiervoor hebben we een beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve opgave geschetst. Deze opgave komt voort uit het woningbehoefteonderzoek. In deze paragraaf gaan we in op de opgave die vanuit de nationale woon- en bouwagenda voortvloeit en welke is vastgelegd in de regionale Woondeal en in nieuwe wetgeving zal worden verankerd.

#### 3.3.1 Woondeal: 30% sociale huur<sup>11</sup> en 2/3 betaalbaar

Het Rijk heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting (voorzien in voldoende en goede woningen aan de bevolking door de overheid) tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Het Rijk zet, om het woningtekort terug te dringen, met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal in op de realisatie van 900.000 woningen. Daarbij is het streven dat tenminste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Noordost-Brabant gesloten. Met deze Woondeal willen we de komende jaren versneld meer woningen bouwen. De opgave voor de regio Noordost-Brabant is de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan moeten 22.270 betaalbare woningen (67%) worden gerealiseerd, waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30% van het totaal) en 12.250 midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< €355.000). De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Het bouwen van 'de juiste woning op de juiste plek'.

Naast het versneld realiseren van woningen hebben we ook afgesproken dat we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwoopgave tot 67% verhogen (voor zover mogelijk en wenselijk). De nadruk ligt op sociale huurwoningen (minimaal 30%).

In het nationaal beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat de via nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Eind 2022 zit Maashorst op een percentage van 24,1% (sociale huurwoningen in bezit van een corporatie). In de Woondeal hebben we afgesproken dat gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel in de woningvoorraad onder de 30% ligt, we het aandeel sociale huurwoningen in de woonvoorraad verhogen. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met als ultiem streven om het aandeel sociale huurwoningen op de lange termijn door te ontwikkelen naar 30% van de bestaande voorraad.

**Commentaar [EvdB89]:** Hier is een slag om de arm nodig omdat kabinet is gevallen en we niet weten of deze wet nog nader uitgewerkt wordt (controversieel verklaren of niet). In september gaat kamer besluiten welke onderwerpen controversieel zijn.

**Commentaar [JvdH | GM90R90]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB91]:** Dubbel?



<sup>11</sup> Sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023).

### 3.3.2 Wet(voorstel) Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Zoals hiervoor aangegeven heeft het Rijk het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Het Rijk acht meer regie vanuit het Rijk wenselijk. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken.

Het wetsvoorstel richt zich op drie maatschappelijke opgaven:

1. Regie op aantallen woningen en locaties;
2. Regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen;
3. Versterken van de lokale prestatieafspraken.

Daar waar de afspraken in de woondeal nog een inspanningsverplichting zijn, komt er op basis van dit wetsvoorstel een verplichting om twee derde van de nieuwbouwoopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur<sup>12</sup>, sociale huur (minimaal 30%)). Daarnaast moeten gemeenten verplicht 40% van hun nieuwbouwoopgave voor middeninkomens realiseren. Gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde (zoals Maashorst) zijn verplicht om van hun totale nieuwbouwoopgave 30% uit sociale huur te laten bestaan. Daarnaast wil men met het wetsvoorstel meer kansengelijkheid creëren in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen.

### 3.3.3 Consequenties Woonprogramma

De toekomstige verplichting in het wetsvoorstel om 30% van de nieuwbouwoopgave te laten bestaan uit sociale huurwoningen, twee derde betaalbaar en 40% voor de middeninkomens te realiseren heeft grote consequenties voor het Woonprogramma van Maashorst.

Op basis van de autonome uitbreidingsbehoefte 2033 (basis) zou het woonprogramma circa 1.475 betaalbare woningen (waarvan minimaal 665 sociale huurwoningen) moeten bevatten. Op basis van de hoge uitbreidingsbehoefte (basis + hogere migratie + inlopen woningtekort) zou het programma circa 2.400 betaalbare woningen (waarvan minimaal 1.080 sociale huurwoningen) moeten bevatten.

Door in nieuwe projecten uit te gaan van 75% betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huur, neemt het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad toe en zal dit op de lange termijn richting de 30% bewegen.

### 3.4 Uitgangspunten woonprogramma 2023-2028

Hiervoor hebben we een beeld van de woningbouwopgaven geschetst. Een deel van de opgave is robuust en een deel van de opgave is afhankelijk van de keuzes die we maken. In deze paragraaf maken we keuzes en benoemen we de uitgangspunten voor het woonprogramma 2023-2028.

#### 3.4.1 Doel woonprogramma

Het woonprogramma heeft als doel inzicht en sturing te geven aan de woningbouwopgave tot en met 2033 en zoomt concreet in op de opgave 2023-2028. Het woonprogramma is een dynamisch programma en daarmee nadrukkelijk 'geen blauwdruk'. Het geeft een doorkijk tot 2033 en beschrijft voor de komende vijf jaar hoe we de woningbouwopgave willen realiseren.

In het woonprogramma geven we aan waar we op in zetten, in de wetenschap dat we hier nooit exact op uitkomen. Denk daarbij aan omstandigheden die zich buiten de invloedssfeer van de gemeente bevinden, zoals veranderende marktomstandigheden en wet- en regelgeving. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren al grotendeels vastligt.

**Commentaar [Ev92]:** Pas op voor verarring met de in hoofdstuk 2.3.1 en 2.3.2 benoemde aandacht- en urgentie categorieën. Het is duidelijker om een verwijzing naar dit hoofdstuk te maken. Dan wel in hoofdstuk 2.3.1 en 2.3.2 te benoemen dat in de huisvestingsverordening een urgentieregeling wordt gemaakt.

**Commentaar [JvdH | GM93R93]:** Terechte waarschuwing; overgenomen

**Commentaar [Ev94]:** Graag het exacte percentage noemen, nu is niet inzichtelijk dat de 30% niet behaald wordt.

**Commentaar [JvdH | GM95R95]:** Overgenomen; tekst aangepast



---

<sup>12</sup> Middenhuurwoningen: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel-punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.

### 3.4.2 Beweging ingang zetten (in lijn met Woondeal)

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant gesloten. Daarmee hebben we de keuze gemaakt om ons in te zetten om woningbouw de komende jaren te versnellen én het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwpoging tot 67% te verhogen, waarvan minimaal 30% sociale huur. In de wetenschap dat het woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren al grotendeels vastligt, kiezen we, op programmaniveau (gemeente breed), ervoor om in/middels het woonprogramma toe te werken naar deze ambities en daarmee in lijn met de regionale Woondeal te handelen. Daarmee anticiperen we ook op het inwerking treden van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

Dit betekent dus niet dat we in elk woningbouwproject of in iedere kern deze ambities realiseren. Exacte invulling op kern- en projectniveau is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de reeds gemaakte afspraken maar ook van de bestaande woningvoorraad in een buurt of straat.

We verhogen het huidige sociale huuraandeel in de woningvoorraad geleidelijk en werken toe naar het doel om meer balans in de woningvoorraad te krijgen. Om met name de kwalitatieve opgave enigszins behapbaar te houden én om te voorkomen dat de planontwikkeling en daarmee de bouw van woningen stil komt te liggen, richten we ons op dit moment op het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma naar 30%. Dit doen we naast het verhogen van het aandeel betaalbaar (sociale huur, sociale koop<sup>13</sup>, midden huur en midden koop) naar 67%. Het doel is om zo over de jaren, in de richting van het ultiem streven naar 30% sociale huur in totale woningvoorraad toe te werken. We zetten een beweging (verschuiving) in gang. Een verschuiving naar meer sociale huur (30%) en een groter aandeel betaalbaar (67%). Een beweging die tijd nodig heeft en die niet van vandaag op morgen op programmaniveau zichtbaar zal zijn.

De inzet bij nieuwe plannen wordt daarmee 75% betaalbaar (waarvan minimaal 30% sociale huur<sup>14</sup>,) en 25% dure koop en/of huur. Daarmee zetten we in op de ambitie uit de Woondeal en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (30% sociale huur) en realiseren we een 'Maashorstse plus' op het aandeel betaalbaarheid van 8%.

### 3.4.3 Inzetten op faciliteren doorstroming

De woningvoorraad in Maashorst is sterk koop georiënteerd en sterk grondgebonden. De vergrijzing vraagt om toevoeging van levensloopbestendige woningen<sup>15</sup> (appartementen of grondgebonden nultreden). Tegelijkertijd is, mede vanuit het willen inzetten op het faciliteren van de doorstroming, er een forse behoefte voor meer betaalbare koop- en sociale huurappartementen en zitten deze onvoldoende in de huidige woningbouwplannen.

We zetten in op het opgang brengen van de doorstroming en daarmee op het langer maken van de verhuisketens. Dit doen we door het aandeel sociale huurwoningen, het aandeel betaalbare woningen en het aandeel levensloopbestendige woningen de komende jaren te vergroten (zowel in de bestaande als in de nieuwe voorraad).

We gaan samen met de corporaties de uitdaging aan om doorstroming meer op gang te brengen te intensiveren. Daarvoor is het nodig dat er meer sociale huurappartementen op voor senioren, geschikte locaties (nabij voorzieningen) gerealiseerd worden. Op projectniveau gaan we in samenwerking met de corporaties na of op basis van kwalitatieve overwegingen (opgang brengen van de doorstroming) binnen een project een hoger aandeel sociaal kan landen (hoger dan 30%).

We richten onze peilen op het bouwen voor de middellange tot langere termijn (vooral bouwen voor de doelgroep senioren), zonder daar de behoefte op korte termijn uit het oog te verliezen. Immers op dit

<sup>13</sup> Sociale koopwoningen: koopwoningen met een vrij op naam prijs lager dan € 275.000 (prijsspeil 2023).

<sup>14</sup> Sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspil 2023).

<sup>15</sup> Levensloopbestendige/nultredewoning is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

**Commentaar [Ev96]:** Minimaal 30%

**Commentaar [Ev97]:** Minimaal 30%

**Commentaar [EvdB98]:** Is toch niet Wet versterking...? Staat toch al in het woonprogramma van de minister en in verlangde daarvan in Woondeal en het komt in de wet (als die er komt).

**Commentaar [JvdH | GM99R99]:** Is in tekst toegelicht

**Commentaar [EvdB100]:** Dat gaat toch deels samen op? Immers appartementen in de huur zijn doorgaans levensloopgeschikt en kunnen worden ingezet voor de doorstroming. Lijkt nu gescheiden van elkaar, door de tekst die er nu staat.

**Commentaar [JvdH | GM101R101]:** Teskt aangepast

**Commentaar [IK102]:** Verwacht de gemeente dat daarmee de doorstroming vanzelf opgang komt?

**Commentaar [JvdH | GM103R103]:** Tekst aangepast

**Commentaar [IK104]:** Maar hoe intensiever je de doorstroming voor senioren die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning? Want dat is over het algemeen een hele grote groep!

**Commentaar [JvdH | GM105R105]:** Sluit nue wel aan op de tekst

**Commentaar [RL106]:** Een nultredewoning hoeft niet altijd geschikt te zijn voor mensen met een rolstoel. Voor een rolstoelgeschikte woning gelden strengere eisen dan voor een nultredewoning.

**Commentaar [Ev107R107]:** Het is ook niet reëel om te eisen dat alle woningen rolstoelgeschikt zijn laat staan noodzakelijk. Wij hanteren de niveau rollator geschikt als basis voor een nultreden woning. Graag deze term hanteren.

**Commentaar [JvdH | GM108R107]:** Is toegevoegd, rollator geschikt



moment is doorstroming door beperkt betaalbaar en bereikbaar aanbod (in zowel huur als koop) niet altijd mogelijk. Om deze reden zien we op korte termijn een uitbreidingsbehoefte voor huishoudens die instromen in de woningmarkt (starters<sup>16</sup>).

We zetten de uitbreidingsbehoefte in aan de achterkant (senioren), maar ook aan de voorkant (starters) van de verhuisketen woningen aan de voorraad toe te voegen.

Figuur : Visualisatie optimale doorstroming in de woningmarkt



Bron: Stec Groep

We zetten in op drie sporen:

**Spoor 1: focus op grondgebonden sociale huurwoningen en sociale huur appartementen en nultredenwoningen voor senioren (middellange en lange termijn).**

- De sleutel van doorstroming ligt bij de senioren. Door aan de achterzijde van de verhuisketen voor deze doelgroep passende woningen te realiseren én eventuele belemmeringen om daadwerkelijk te verhuizen zoveel mogelijk te beperken, creëren we een aantrekkelijk aanbod om deze doelgroep in beweging te brengen.
- Door de focus op het realiseren van grondgebonden sociale huurwoningen, sociale huurappartementen en nultredenwoningen (geclusterd<sup>17</sup> én niet geclusterd), maken we aan aanbodkant ruimte om door te stromen.

**Spoor 2: focus op betaalbaar en bereikbaar huur en koopaanbod voor starters (korte termijn).**

- Zoals hiervoor aangegeven maken we door in te zetten op het faciliteren van de doorstroming de verhuisketens langer. Op deze manier spelen we binnen de bestaande woningvoorraad, meer betaalbaar huur en koopaanbod vrij. We maken daarbij gebruik van de mogelijkheden die de corporaties op het terrein van woningtoewijzingen hebben.
- Aangezien doorstroming op dit moment niet altijd mogelijk is, zetten we tegelijkertijd ook in op nieuwbouw (betaalbare koop en sociale huur). Daarbij zien we alleen bouwen van betaalbare woningen niet als dé oplossing. Om nieuwe woningen langer betaalbaar te houden, zetten we aanvullende instrumenten in, zoals een doelgroepenverordening. Middels het inzetten van een doelgroepenverordening oefenen we invloed uit op de toe te voegen woningbouwcategorieën, doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huur- en koopprijzen.
- Om koopstarters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woningen, maken we gebruik van de Starterslening.

**Spoor 3: focus op vergroten doorstroming door toevoegen middenhuur<sup>18</sup>**

- We zetten in op het toevoegen van middenhuur om de doorstroming te verbeteren (gouden driehoek) en zo het 'verdringingseffect' binnen het sociale huursegment te verminderen.

<sup>16</sup> Starter is een huishouden die zelfstandig gaat wonen in een huur- of koopwoning en bij verhuizing geen woning achterlaat.

<sup>17</sup> Geclusterd wonen voor ouderen: woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen en levensloopbestendig en er is een mogelijkheid voor ontmoeten in pandig of in de directe woonomgeving. Bij voorkeur is er de mogelijkheid van onplanbare Wlx- of Zvw-zorg in het geclusterd wonen complex. Intramuraal voorzieningen vallen hier niet onder.

Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM+PG): woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

<sup>18</sup> Middenhuurwoningen: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel-punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.

**Commentaar [EvdB109]:** Dit geeft tevens een beeld van de levensloop van wijken: bij nieuwbouw vaak stellen/jonge gezinnen en schoolgaande jeugd, na verloop van tijd buurt met empty nesters en bij onvoldoende doorstroming vergrijzende buurt met vraag om zorg. Tijdig inspelen op deze levensloop van een buurt vraagt ook om visie op (gewenste) buurtontwikkeling (o.a. sloop GGB en bouw LLB appartementen).

**Commentaar [JvdH | GM110R110]:** Teskt overgenomen

**Commentaar [IK111]:** Wat is het verschil tussen een grondgebonden sociale huurwoning voor senioren en een nultredenwoning? Wil je voor senioren - met oog op toekomstige beperkingen - niet altijd nultreden bouwen?

**Commentaar [IK112R112]:** En alleen sociaal? Waar gaat de groep senioren met een te hoog inkomen en/of eigen vermogen dan wonen?

**Commentaar [JvdH | GM113R112]:** Deze vraag als nog te verwrken opgenomen in het nieuwe document

**Commentaar [RL114]:** en nultredenwoningen die geschikt zijn voor zorg (om het groeiend tekort te dichten tussen de vraag naar woonruimte in combinatie met ZZP5 of ZZP6 en het aanbod hierin)

**Commentaar [JvdH | GM115R115]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB116]:** Een goede mix van doelgroepen en inkomens is ook beter voor de leefbaarheid.

**Commentaar [JvdH | GM117R117]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB118]:** Corporaties gaan onderzoeken, in het verlengde van de RWD, of en zo ja welke sociale koopconstructies mogelijk zijn.

**Commentaar [JvdH | GM119R119]:** overgenomen



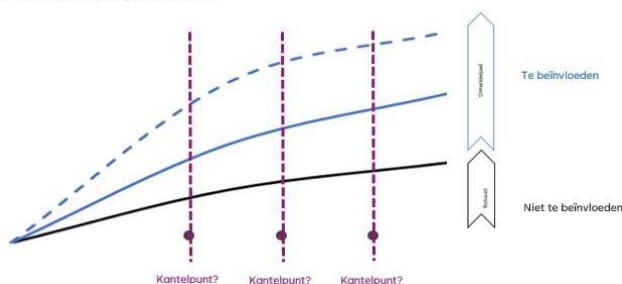
- Om nieuwe middenhuurwoningen langer in betaalbaar en voor de doelgroep beschikbaar te houden, zetten we de doelgroepenverordening in als aanvullend instrument.

#### 3.4.4 Adaptief programmeren (flexibel inspelen op de actualiteit)

Om de woningbouwopgave te realiseren, zetten we op lange termijn in op adaptief programmeren en flexibiliteit. Op de middellange termijn programmeren we proactief en zoveel als mogelijk anticyclisch (robuust). Door proactief te programmeren borgen we de bouwproductie. We zetten daarbij op de korte termijn primair in op ontwikkelingen die reeds ingang gezet zijn (bestaande programmering. Het kwalitatieve scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling) is daarbij ons vertrekpunt en we de beweging die we willen maken is in de richting van scenario 1 (beperkte doorstroming).

Op de middellange termijn op die segmenten die robuust zijn en minder gevoelig zijn voor veranderingen. Dat betekent niet dat we 'kiezen' voor een basis óf hoog scenario en dat vervolgens in de programmering vastklikken. Nee, we monitoren in welke richting de uitbreidingsbehoefte zich, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief ontwikkeld en benoemen daarbij kantelpunten. Hoe ontwikkelen vraag en aanbod zich in bestaande voorraad, in de planvorming en realisatie? Komt de doorstroming op gang? Blijft de verwachte migratie achter? Op dat moment sturen we onze strategie bij.

Figuur : adaptief programmeren



#### 3.4.5 Inzetten op realiseren robuuste woningbehoefte (niet te beïnvloeden)

Bij adaptief programmeren gaan we uit van de robuuste woningbehoefte. Op korte termijn richten we onze pijlen op de robuuste woningenbehoefte, zonder daarbij de volledige behoefte uit het oog te verliezen. Daar waar we nog een keuze hebben, kiezen we voor plannen die voorzien in de robuuste woningbehoefte, het overige deel van het programma zetten we in als flexibele 'speelruimte'. De huidige huisvestingsverdeling (scenario 3) en daarmee ook het huidige programma vormen daarbij het vertrekpunt. We gaan samen met de corporaties de uitdaging aan om de doorstroming meer op gang te brengen, waarbij we in de richting van scenario 1 bewegen. We zetten in op het toevoegen van sociale huurwoningen (grondgebonden, appartementen/nultreden) en weliswaar in mindere mate ook in op de realisatie van betaalbare koopwoningen (eveneens grondgebonden, appartementen/nultreden).

We zetten daarmee een beweging (verschuiving) op programmaniveau in gang. We hanteren daarbij de volgende insteek:

- **Bestaande woningbouwontwikkelingen (harde plannen<sup>19</sup>):** breken we niet open. De ontwikkeling van woningbouw is een rijdende trein die we op de rails willen houden (lopende plannen gaan door).
- **Bestaande woningbouwontwikkelingen (zachte plannen):** waar mogelijk zetten we in op het vergroten van het aandeel betaalbaar én levensloopbestendig.
- **Nieuwe woningbouwontwikkelingen (zachte plannen):**

<sup>19</sup> Hard plan: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of onherroepelijke omgevingsvergunning.

**Commentaar [EvK120]:** Benoem hier ook de groei van de doelgroep sociale huur en de toename van de marktdruk als sturingsinstrument om meer naar scenario 1 te bewegen. Maak hier concrete afspraken over met de woningcorporaties. Dit is een essentieel en cruciaal punt voor ons om te kunnen blijven voldoen aan voldoende betaalbare huurwoningen.

**Commentaar [JvdH | GM121R121]:** overgenomen

**Commentaar [Ev122]:** Corporaties hebben maar 24% van de totale woningvoorraad in bezit, om écht significant doorstroming op gang te brengen moet er ook bij de particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden.

**Commentaar [JvdH | GM123R123]:** toegevoegd

- **Woningbouwinitiatieven minimaal 15 woningen**  
Woningbouwinitiatieven van minimaal 15 woningen moeten voldoen aan het kwalitatief woonprogramma (zie paragraaf 5.5), tenzij het college besluit daar gemotiveerd van af te wijken.
- **Woningbouwinitiatieven onder de 15 woningen**  
Woningbouwinitiatieven onder de 15 woningen toetsen we aan de beleidsambities uit dit beleidsprogramma. Passend bij de aard en schaal van deze plannen kiezen we een algemenere eis. Plannen kleiner dan 15 woningen moeten voor minimaal 50% voorzien in het toevoegen van woningen in het sociale huur, middenhuur, sociale koop of middeldure koopsegment<sup>20</sup>, tenzij het college besluit daar gemotiveerd van af te wijken.

**Commentaar [Ev124]:** Vanaf 15 woningen is duidelijker

**Commentaar [JvdH | GM125R125]:** overgenomen

**Commentaar [Ev126]:** Tot 15 woningen is duidelijker

**Commentaar [JvdH | GM127R127]:** overgenomen

#### 3.4.6 Ontwikkelpad niet-robuste woningbehoefte (te beïnvloeden)

De robuuste woningbehoefte is het niet te beïnvloeden deel van de uitbreidingsbehoefte. Ongeachte mate van doorstroming en veranderingen in voorkeuren is dit de opgave waar we in ieder geval voor staan. Echter een groot deel van de woningbehoefte is niet robuust en daarmee onzeker(der) en afhankelijk van keuzes die we maken. Deze onzekerheid zit in de aantallen (kwantitatief) als ook in de kwaliteit (type, prijzen etc).

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, de Woondeal en het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting zien we de noodzaak om een stip op de horizon te zetten, waarbij we (gezien de onzekerheden) enige mate van flexibiliteit willen behouden. We zetten een beweging in gang en 'klikken' geen bepaald scenario 'vast'. Zoals eerder aangegeven is daarbij scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling) het vertrekpunt en bewegen we in de richting van scenario 1 (beperkte doorstroming). Onze ambitie om doorstroming op gang te brengen, rechtvaardigt deze beweging. We monitoren daarbij de feitelijke ontwikkelingen en zo nodig stellen we het ontwikkelpad bij. Daarbij houden we rekening met enige mate van uitwisselbaarheid tussen de segmenten sociale huur, betaalbare koop en vrije sector huur, maar ook tussen kernen onderling.

**Commentaar [EvK128]:** Gezien het belang van de realisatie van voldoende woningen in het sociale segment, is het van belang de woningcorporaties te betrekken bij de monitoring en bijsturing van de programmering. Feitenlijk gebeurt dit nu al. Benoem in deze alinea dan ook de samenwerking en betrokkenheid van de woningcorporaties op dit thema.

**Commentaar [JvdH | GM129R129]:** overgenomen

**Commentaar [RL130]:** Erg belangrijk want verschil in woningbehoefte tussen kernen!

**Commentaar [JvdH | GM131R131]:** toegevoegd

Als we de behoefte vergelijken met de projecten die in de planning staan en plaatsen binnen de context van oplopende migratie, stijgende aantal woningzoekenden, afname kansen voor starter etc., wordt duidelijk dat we meer moeten bouwen in sociale huur, goedkope en middeldure koop. De opgaven zijn groot. De productie moet worden verhoogd om de opgave van gemiddeld circa 280 woningen per jaar te realiseren. De uitdaging ten aanzien van de samenstelling van het woonprogramma zijn zeker zo groot, zo niet groter. Daarbij hebben we niet zo zeer behoefte aan méér plannen, maar aan plannen die we kunnen versnellen en die een significante bijdrage leveren aan de opgaven.

### 3.5 Woonprogramma 2023-2028

#### 3.5.1 Woonprogramma 2023-2028 als toetsingskader

In de vorige paragraaf hebben we de uitgangspunten voor het woonprogramma benoemd. In deze paragraaf vertalen we de uitgangspunten naar het woonprogramma op gemeenteniveau en een richtinggevende uitwerking op kernniveau. Het woonprogramma is een dynamisch programma en daarmee nadrukkelijk 'geen blauwdruk'. Hier zetten we op in, in de wetenschap dat we hier nooit exact op uitkomen. Daarbij houden we rekening met enige mate van uitwisselbaarheid tussen de segmenten sociale huur, betaalbare koop en vrije sector huur, maar ook tussen kernen onderling.

<sup>23</sup> Middeldure koop: koopwoningen met een vrij op naam prijs tussen de € 275.000 en € 355.000 (prijspeil 2023).



Categorie	Prijspeil 1-1-2023	Aandeel in nieuwbouw-programma	Doelgroepen die we hiermee bedienen
Sociale huur	Tot € 808,06	30% - 40%	Starters <sup>21</sup> , gezinnen, vestigende internationale werknemers en senioren met lagere inkomens.
Betaalbaar Midden huur Sociale koop Middeldure koop	€ 808,06- < € 1.026 Tot € 275.000 Vanaf € 275.00 – tot € 355.000	35%-45%	Starters, startende gezinnen, internationale werknemers, doorstromers uit sociale huur (scheefwonders) en senioren met hogere inkomens.
Vrije sector Dure huur Dure koop	Vanaf € 1.026 Vanaf € 355.000	< 25%	Internationale werknemers, en senioren met hogere inkomens, doorstromers uit de koop.

**Commentaar [IK132]:** Deze groep bedienen wij nu niet. Betekent dat er nog meer woningzoekenden bijkomen die beroep doen op sociale huurwoning

**Commentaar [Ev133R133]:** Wordt hier long stay bedoeld? Omschrijf dit concreter .

**Commentaar [JvdH | GM134R133]:** Dit is bij 'arbeidsmigranten' al aangepast

#### Toetsing reguliere woningbouwinitiatieven

Het Woonprogramma vormt het programmatische toetsingskader voor reguliere woningbouwinitiatieven. Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen waar op 1 januari 2024 nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en/of waar nog geen ontwerp bestemmingsplan of omgevingsplan voor is, met uitzondering van de ontwikkellocatie Eikenheuvel. Het college heeft de bevoegdheid om, in uitzonderlijke situaties bij plannen met grote ruimtelijke meerwaarde, beargumenteerd af te wijken van dit toetsingskader. Daarbij heeft het college de bevoegdheid om jaarlijks de prijzen te indexeren.

#### Woningbouwinitiatieven minimaal 15 woningen

Woningbouwinitiatieven vanaf minimaal 15 woningen moeten voldoen aan bovenstaand, kwalitatief woonprogramma. Op centrale locaties, nabij voorzieningen (500 meter-bereik) gaan we, daar waar gewenst, uit van realisatie van levensloopbestendige individuele of geclusterde woningen.

Daarbij is het mogelijk om, in overleg met de gemeente, plannen binnen een kern te combineren tot een groter programma en dit groter programma vervolgens in zijn geheel te toetsen aan het woonprogramma. Dit maakt maatwerk per plan en onderlinge verrekening mogelijk.

#### Woningbouwinitiatieven onder de 15 woningen

Woningbouwinitiatieven onder de 15 woningen toetsen we aan de beleidsambities uit dit beleidsprogramma. Passend bij de aard en schaal van deze plannen kiezen we een algemenere eis. Plannen kleiner dan 15 woningen moeten voor minimaal 50% voorzien in het toevoegen van woningen in het sociale huur-, middenhuur-, sociale koop<sup>22</sup> of middeldure koopsegment<sup>23</sup>, waarvan minimaal 50% een sociale huur- of sociale koopwoning. Op centrale locaties, na bij voorzieningen (500 meter-bereik) gaan we, daar waar gewenst, uit van realisatie van levensloopbestendige individuele of geclusterde woningen. Daarbij is het mogelijk om, in overleg met de gemeente, plannen binnen een kern te combineren tot een groter programma en dit groter programma vervolgens in zijn geheel te toetsen aan het woonprogramma. Dit maakt maatwerk per plan en onderlinge verrekening mogelijk.

#### Afwijkingsbevoegdheid

In specifieke gevallen, dat om overtuigende redenen niet kan worden voldaan aan de minimale programma-eisen en een ontwikkeling voor het algemeen, maatschappelijk belang toch wenselijk is

**Commentaar [Ev135]:** Vanaf 15 woningen

**Commentaar [RL136]:** Houd er rekening mee dat Bart niet happig is op ontwikkeling van 6 of minder sociale huurwoningen door Mooiland. Dergelijke aantallen zijn te klein in verhouding met de middelen en tijdsinvestering die ermee gemoeid is. Dit kan spelen bij plannen van 15 t/m 20 woningen. Voorkeur gaat dan uit naar turn key afname mits de stichtingskosten aanvaardbaar zijn.

**Commentaar [JvdH | GM137R137]:** overgenomen

**Commentaar [Ev138]:** @Remco Lenssinck Is het niet altijd gewenst om levensloopgeschikt toe te voegen binnen 500 meter van voorzieningen? Met andere woorden levensloopgeschikt eisen als her binnen 500 meter van voorzieningen ligt?

<sup>21</sup> Starter is een huishouden die zelfstandig gaat wonen in een huur- of koopwoning en bij verhuizing geen woning achterlaat.

<sup>22</sup> Sociale koopwoningen: koopwoningen met een vrij op naam prijs lager dan € 275.000 (prijspeil 2023).

<sup>23</sup> Middeldure koop: koopwoningen met een vrij op naam prijs tussen de € 275.000 en € 355.000 (prijspeil 2023).

(bijvoorbeeld behoud van een monumentaal pand, woningsplitsing of huisvesting ten behoeve mantelzorg) heeft het college de bevoegdheid om beargumenteerd af te wijken van dit toetsingskader.

### 3.5.2 Uitwerking per kern

Deze paragraaf geeft een richtinggevende uitwerking van het woonprogramma op kernniveau. Navolgende uitwerking moet nadrukkelijk gezien worden als richtinggevend. We schetsen binnen een bandbreedte de kwantitatieve opgave; geven aan voor welke doelgroepen we woningen realiseren, wat er nodig is (accenten) en eventuele aandachtspunten.

#### **Odiliapeel**

Opgave 2023-2033: 5 – 50 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- Sociale huur (appartementen/nul-tredenwoningen en grondgebonden)
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen

Doelgroepen:

- Alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder
- In beperktere mate alleenstaanden & stellen tot 35 jaar

Aandachtspunten:

- Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad
- Voorzien in de lokale woningbehoefte
- Meer variatie in woningvoorraad, passend bij karakter van Odiliapeel
- Vergroten betaalbaarheid en levensloopbestendigheid

#### **Schaijk**

Opgave 2023-2033: 360 – 525 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- Sociale huur (appartementen/nul-tredenwoningen)
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen
- Appartementen/nul-tredenwoningen in het koopsegment
- Middenhuur

Doelgroepen:

- Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar
- Alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder

Aandachtspunten:

- Ontwikkelen van potentiële inbreidings- en transformatielocaties.
- Overwegend voorzien in de lokale woningbehoefte
- Vergroten betaalbaarheid en levensloopbestendigheid

**Commentaar [RL139]:** In beperkte mate grondgebonden sociale huur, net als in Zeeland

### Uden

Opgave 2023-2033: 1.535 – 2.430 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- Sociale huur (appartementen/nul-tredenwoningen en kleine grondgebonden woningen)
- (betaalbare) Grondgebonden koopwoningen
- En in mindere mate appartementen/nul-tredenwoningen in het koopsegment en vrije huursegment middenhuur?

Doelgroepen:

- Alle doelgroepen

Aandachtspunten:

- In alle segmenten is er een uitbreidingsbehoefte aanwezig. De grootste behoefte is aanwezig in de categorieën grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen/nul-tredenwoningen. De minste vraag is er naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen.
- Gevarieerde woonwijken verduurzamen, vergroenen en nabij voorzieningen (mogelijk) verder verdichten
- Vergroten levensloopbestendigheid

### Reek

Opgave 2023-2033: 10 - 50 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- Sociale huur (appartementen/nul-tredenwoningen)
- Vrije (dure) sectorhuur- en koop appartementen/nul-tredenwoningen

Doelgroepen:

- Alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder

Aandachtspunten:

- Vernieuwing van de bestaande (koop)woningvoorraad
- Behoud van sterke en zelfredzame gemeenschap door in lokale woningbouwbehoefte te voorzien
- Meer variatie in woningvoorraad, passend bij karakter van Reek

**Commentaar [RL140]:** Stec Groep adviseerde om in Reek mede het accent te leggen op vrije sector huurappartementen of -nultredenwoningen. Ik betwijfel of de behoefte hieraan in Reek echt zo groot is. Ik zou de mogelijkheid open houden, maar eerst nader onderzoeken op behoefte, locatie-eisen en vereiste producten in Reek.

### Volkel

Opgave 2023-2033: 50 - 125 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- Sociale huur (appartementen/nul-tredenwoningen en kleine grondgebonden woningen)
- Vrije sectorhuur- en koop appartementen/nul-tredenwoningen
- Kleine behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen

Doelgroepen:

- Alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder
- Kleine toename alleenstaanden & stellen tot 35 jaar.

Aandachtspunten:

- Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad
- Inbreidingslocaties inzetten voor lokale woonbehoefte
- Bij woningbouw onder de aanliegroute van Vliegbasis Volkel betrekken we het aspect volksgezondheid nadrukkelijk
- Vergroten betaalbaarheid en levensloopbestendigheid

h

## Zeeland

Opgave 2023-2033: 250 - 405 woningen

Wat is nodig? (accenten):

- (betaalbare) grondgebonden koopwoningen
- Sociale huur appartementen/nul-tredenwoningen en in beperkte(re) mate grondgebonden woningen
- Kleine behoefte aan vrije sectorhuur- en koop appartementen/nul-tredenwoningen

Doelgroepen:

- Alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder

Aandachtspunten:

- Behouden gedifferentieerde samenstelling.
- Ontwikkelen van potentiële inbreidings- en transformatielocaties.
- Overwegend voorzien in de lokale woningbehoefte
- Vergroten betaalbaarheid en levensloopbestendigheid

**Commentaar [EvK141]:** Doelgroep Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar toevoegen

**Commentaar [RL142]:** In Zeeland kleine behoefte aan middenhuur (vergelijkbaar met Schaijk). Mogelijkheid voor grondgebonden middenhuur openhouden (gouden driehoek), tenzij Mooiland grote eengezinswoningen in Zeeland over mag/wil hevelen van de sociale huur naar de middenhuur.

**Commentaar [JvdH | GM143R143]:** verwerkt

### 3.6 Bestaande woonvoorraad en -omgeving

#### 3.6.1 Optimaliseren woonvoorraad en -omgeving

Onze inwoners kunnen woonruimte vinden die aansluit bij hun behoeften van dat moment, hebben vooruitzicht op een woning die aansluit op toekomstige behoefte en kunnen rekenen op een sociaal vangnet, doordat ze in de buurt van haasten kunnen wonen. We bieden onze inwoners de mogelijkheid om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. Dat betekent dat we een 'woon(zorg)carrière' in de eigen woonomgeving mogelijk maken.

Eenzijds zetten we daarbij, met middels het woonprogramma, in op het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek. We richten onze pijlen echter niet alleen op nieuwbouw. Door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en in bestaande woonomgevingen optimaliseren we ook dit deel van de woningvoorraad. Daarbij liggen er uitdagingen om (bestaande) woningen en woonomgevingen te verduurzamen (energie, klimaat, biodiversiteit, materiaalgebruik etc.), levensloopbestendiger (toegankelijker) en meer betaalbaar te maken.

Bij woningbouwontwikkelingen kijken we hoe deze bijdraagt aan de leefkwaliteit van de directe omgeving. Nieuwe ontwikkelingen gaan dan ook (in bestaande woonomgevingen) gepaard met vergroening, verduurzaming en natuurinclusief bouwen. We roepen architecten en bouwbedrijven op om slimme, innovatieve en toekomstbestendige woningen te ontwerpen met een beperkte impact op het milieu. En daarbij zoveel mogelijk materialen te hergebruiken. Lukt dat niet, dan gaat de voorkeur uit naar natuurlijke materialen.

Om de betaalbaarheid van wonen in de bestaande woningen te vergroten, richten we ons op het verlagen van de woonlasten. Dit doen we door onder andere de bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen. We leggen daarbij de focus op isoleren, besparen en het verder elektrificeren van de woningen (denk bijvoorbeeld aan een warmtepomp).

**Commentaar [RL144]:** Het sociale vangnet zijn de naasten die in de buurt wonen, volgens u. Waar vinden mensen die vereenzaamd zijn, hun sociale vangnet? Welk gemeentelijk beleid regelt dit?

**Commentaar [JvdH | GM145R145]:** Tekst hierop aangepast

**Commentaar [EvdB146]:** Kennissen/vrienden? Of ligt focus hier op familie (lijkt me te smal).

**Commentaar [JvdH | GM147R147]:** Is toegelicht

**Commentaar [EvdB148]:** Wat gaat de gemeente dan doen? Of is dit feitelijk een opdracht aan de corporaties en de woningeigenaren?

**Commentaar [JvdH | GM149R149]:** Tekst is hierop verduidelijkt



### 3.6.2 Vergroten bewustwording en stimuleren woningaanpassingen

Steeds meer mensen willen én moeten langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt veel om zwaardere zorg thuis te leveren. We zetten om deze reden in op bewustwording bij eigenaar-bewoners en/of hun kinderen om hen te stimuleren tijdig te investeren in woningaanpassingen of te verhuizen naar een meer geschikte woning. Daarnaast dagen we inwoners/initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars uit om woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen.

**Commentaar [EvK150]:** Woningcorporatie mag ook deze opsomming genoemd worden

**Commentaar [JvdH | GM151R151]:** gedaan

### 3.6.3 Meer variatie in bestaande wijken/kernen

We vergroten de variatie in onze bestaande wijken en kernen. Hieronder verstaan we eerst en vooral de variatie in eigendomsvorm (huur/koop), in gezinssamenstelling (jong, oud, gezin, alleenstaand, samenwonend) en sociaaleconomische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/vitaal). We zetten in op 'spiegelbeeldig bouwen', bouwen wat binnen de bestaande voorraad ontbreekt of waar een te kort aan is.

We benutten kansen om kleine(re) woningtypen toe te voegen in de bestaande voorraad (splitsen, inwonen, mantelzorg). En we benutten de mogelijkheden om vastgoed te transformeren naar woningen. Denk bijvoorbeeld aan het omvormen van winkels en kantoren naar wonen. Rekening houdend met de gewenste kwaliteit van wonen en de ruimtelijke inrichting. Denk daarbij aan een minimaal woonoppervlak van (indicatief) 50 m<sup>2</sup> GBO<sup>24</sup> (inclusief buitenruimte).

**Commentaar [EvdB152]:** 50 m2 incl. buitenruimte? Of bedoeld als 50 m2 en een buitenruimte. Dat laatste is logisch maar staat er eigenlijk niet.

**Commentaar [JvdH | GM153R153]:** aangepast

## 3.7 Instrumenten

### 3.7.1 Instrumenten

Zoals eerder aangegeven zijn de opgaven groot. De productie moet worden versneld verhoogd om de opgave van gemiddeld circa 280 woningen per jaar te realiseren. De uitdaging ten aanzien van de samenstelling van het woonprogramma zijn zeker zo groot, zo niet groter. Sturing is daarbij nodig. Als we de behoefte vergelijken met de woningbouwprojecten die in het woningbouwprogramma staan, wordt duidelijk dat er aanzienlijk meer gebouwd moet worden in sociale huur, goedkope en betaalbare koop. De bouw van deze woningen zal in het woonprogramma geborgd moeten worden, maar dat is niet voldoende. We zullen er ook voor moeten zorgen dat de woningen bij die doelgroepen terechtkomen die ze nodig hebben, dat ze ook op langere termijn beschikbaar en betaalbaar blijven. Daarom richten we ons niet alleen op nieuw te bouwen woningen, maar zeker ook op de bestaande woningvoorraad.

### 3.7.2 Wat doen we al?

- **Prestatieafspraken gemeente-corporaties-huurlers.** In de meerjarige samenwerkingsovereenkomst (prestatieafspraken) maken we onder andere afspraken over de beschikbaarheid, betaalbaarheid, het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad.
- **Passend grondprijsbeleid.** We hebben een lagere grondprijs voor sociale huurwoningen vastgesteld.
- **Achternvangpositie** bij garantstelling leningen aan woningcorporaties. Via deze achternvangpositie dragen wij er als gemeente aan bij dat woningcorporaties tegen gunstiger voorwaarden kunnen lenen.
- **Anterieure overeenkomsten.** We stellen anterieure overeenkomsten op. Daarin leggen we onder andere vast wat het woonprogramma is.
- **Starterslening.** Met een starterslening maken we een eerste koopwoning bereikbaar mensen met een laag- of een middeninkomen. De koopstarter gaat pas aflossing en rente betalen over zijn starterslening als zijn of haar inkomen voldoende gegroeid is.
- **Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwbouw.** We borgen dat de woning bewoond wordt door de doelgroep en niet gebruikt wordt voor winstspeculatie of belegging. Middels koopovereenkomsten tussen gemeente en particulier bij bouwkvavels uit te geven door de gemeente geldt een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

<sup>24</sup> GBO: gebruiksoppervlakte is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden.

- **Gemeentelijke woningbouwregisseur.** Voor een strakke sturing op de voortgang van de woningbouwproductie hebben we een woningbouwregisseur aangesteld.
- **Betaalbaarheid bij bestaande woningen**  
Om de betaalbaarheid van wonen in de bestaande woningen te vergroten, richten we ons op lagere woonlasten, dat doen we onder ander door de woningvoorraad verder te verduurzamen. Met de woningcorporaties en huurders hebben we hierover prestatieafspraken gemaakt.
- **Versnellen door flexwoningen.** Met het oog op het versneld realiseren van woningen zetten we in op de realisatie van circa 200 flexwonen. In de Woondeal zijn hierover afspraken gemaakt.

### 3.7.3 Wat gaan we aanvullend doen?

- **Doelgroepenverordening.** De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan ook voor de categorie sociale huur, midden huur en sociale koop. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.
- **Onderzoek naar mogelijkheden van een woningbouw- c.q. vereveningsfonds.** Als partijen minder betaalbare woningbouw in hun project realiseren dan de vereiste opgave, doen zij een bijdrage in een fonds. Uit dit fonds kunnen projecten met sociale woningbouw elders worden gesubsidieerd. De mogelijkheden, werking en juridische implicaties van een dergelijk fonds moet nader onderzocht worden.
- **Koopgarant, Slimmer Kopen.** We willen sociale koopwoningen realiseren, voorkómen dat de eerste koper spekkoper is én de betreffende woningen ook na eerste verkoop beschikbaar houden voor lagere en middeninkomens. Daarvoor zetten we bijzondere koopconstructies in. We willen samen met marktpartijen en de corporaties de mogelijkheden verkennen om dergelijke woningen onder het Koopgarant- en het Slimmer Kopen-model aan te bieden.
- **Woningsplitsing en optoppen bestaande woningen.** Door splitsing en het optoppen van bestaande woningen kunnen kleinere zelfstandige koopwoningen worden toegevoegd voor de groeiende groep kleine huishoudens. Hierbij stellen we eisen aan de minimale omvang van de woning om ervoor te zorgen dat de woning wel voldoende kwaliteit heeft.
- **Stimuleren van innovatie in de bouw.** Wij dagen de markt uit om goedkoper te bouwen door toepassing van innovatieve bouwconcepten met kwaliteit (bijvoorbeeld houtskeletbouw, kant en klaar modules, prefab etc.).
- **Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwbouw.** We verkennen de mogelijkheden om de huidige zelfbewoningsplicht/antispeculatiebeding te verbreden en daarmee breder in te zetten dan we op dit moment reeds doen.
- **Opkoopbescherming.** Gezien het feit dat uit lokaal (kadastraal)onderzoek blijkt dat er geen sprake is van buitenproportionele verdringing door investeerders (gemiddeld 6%), het aantal aankooptransacties door investeerders terugloopt, het Rijk aanvullende maatregelen heeft genomen die het betaalbare koopsegment beschermt tegen investeerders en het tijdelijk karakter van de Opkoopwet, voeren we de opkoopbescherming niet in. We monitoren de ontwikkelingen en effecten van de overheidsmaatregelen, in de woningvoorraad. We maken een nieuwe afweging bij het invoeren van de huisvestingsverordening.
- **Bevorderen doorstroming.** Wij denken dat er meer nodig is om die doorstroming te bevorderen. Wij denken daarbij onder andere aan het “ontzorgen” van ouderen bij verhuizing, maar ook aan het toepassen van het toewijzingsbeleid dergelijke. Met de corporaties maken we hierover concrete afspraken.
- **Lokale binding.** Wij vinden het wenselijk dan mensen die gebonden zijn aan het sociale leven in een kern in deze kern ook kunnen wonen. We verkennen de mogelijkheden voor lokale toewijzing die ontstaat bij de actualisatie van de Huisvestingsweg. Deze actualisatie zal meer mogelijkheden om voorrang te bieden aan lokaal woningzoekenden, mits de gemeente kan onderbouwen dat er nauwelijks lokale toewijzingen plaatsvinden en dat de woningzoekende niet binnen afzienbare termijn elders in de regio een woning kan vinden (schaarste en verdringing).

**Commentaar [EvK154]:** Er ligt ook een grote opgave tot verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Om dit te kunnen realiseren zal er ook een aanvullend instrumentarium voor die groep ontwikkeld moeten worden

**Commentaar [JvdH | GM155R155]:** overgenomen

**Commentaar [EvdB156]:** + regionaal convenant flexwoningen in de maak.

**Commentaar [JvdH | GM157R157]:** overgenomen

**Commentaar [EvK158]:** Benoem hier ook woning delen door bevoordeeld friendscontracten

**Commentaar [JvdH | GM159R159]:** toegevoegd

**Commentaar [EvK160]:** Dit ontzorgen moet ook voor de particuliere woningeigenaar toegankelijk zijn zie ook mijn eerdere opmerking hierover.

**Commentaar [JvdH | GM161R161]:** overgenomen



- **Stimuleren en faciliteren nieuwe woonconcepten<sup>25</sup>.** We stimuleren en faciliteren woningbouwinitiatieven voor nieuwe woonvormen. Tenminste 10% van de nieuwe woningbouwplannen op programmaniveau bestaat uit nieuwe woonvormen, flexwonen en/of zelfbouw.
- **Realiseren levensloopbestendige en passende woonomgeving en woningvoorraad.** We vergroten de bewustwording van de gevolgen van ouder worden door voorlichting. We maken in iedere kern het maken van wooncarrière mogelijk. We zetten daarbij in op passende huisvesting, doorstroming en een levensloopbestendige woonomgeving. Waarbij we op centrale locaties, nabij voorzieningen (500 meter-bereik) uit van realisatie van levensloopbestendige individuele of geclusterde woningen.
- **Opstellen Huisvestingsverordening.** We verkennen de mogelijkheden om middels een huisvestingsverordening de negatieve effecten van verdringen van specifieke groepen op de woningmarkt te beperken door nadere regels te stellen aan lokale of regionale binding. Vooralsnog is dit alleen mogelijk in de sociale huur en middenhuur. Er ligt een wetsvoorstel om deze mogelijkheden uit te breiden naar de betaalbare koop en voor een groter aantal woningen. Dit doen we mogelijk in samenwerking met de regio Noordoost-Brabant, waar nodig maken we een lokale doorvertaling.
- **Opstellen urgentieverordening** met voorrangscategorieën. Dit doen we (pas) als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is vastgesteld én in samenwerking met de woningcorporaties, om maximaal in te spelen op de veranderende actualiteit.

= = =

KATERN EINDE

---

<sup>25</sup> Nieuwe woonconcepten: een woonvorm die voortkomt vanuit particulier initiatief en die op één of meer maatschappelijke opgaven een duidelijk (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzicht van allereerst het tot nu toe gebruikelijk woningaanbod en ten tweede hetgeen in wet- en regelgeving, zoals Bouwbesluit, als minimale prestatie is verankerd. We verstaan hieronder ook zelfbouw (particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Opdrachtgeverschap) en flexwoningen.



## Katern 2: de zorgopgave

### 4. Zorg

*In dit katern wordt de 'zorg' uitgewerkt*

#### 4.1 Inleiding

Er ligt in Nederland een grote opgave als het gaat om huisvesting, zorg en welzijn van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en andere kwetsbare groepen. Kwetsbaar wil niet altijd zeggen dat er een zorgvraag is, het kan ook gaan om een probleem rondom vereenzaming, het kunnen bereiken van voorzieningen of het niet kunnen vinden van een passende woning. In Maashorst is dit niet anders, daarom is 'zorg' als apart katern uitgewerkt. Welke ontwikkelingen in de zorg werken door het wonen en de inrichting van de directe leefomgeving? Hoe vertalen wij deze ontwikkelingen vervolgens naar kaders, samenwerkingen en wat is onze rol binnen dit gehele spectrum? In hoofdstuk <...> is al benoemd welke verplichte doelgroepen dit beleidskader moet bedienen. De zorgelementen die spelen bij deze doelgroepen, is wat in dit katern wordt uitgewerkt. Daarbij geldt de werkwijze zoals beschreven in hoofdstuk <ondersteuningsbehoefte en definities...> om 'kwetsbaarheid' in zijn complexiteit als goed uitgangspunt te kunnen nemen.

Vanuit het sociaal domein wordt gewerkt met diverse niveaus van 'preventie'. Deze mate van zelfredzaamheid per doelgroep, zie par. 4.4 (werken met de matrix) maakt onderscheid tussen lichte, zwaardere, chronische enkelvoudig en complexe chronische problematiek. Het preventie aanbod is bedoeld om aan te sluiten op de diversiteit in de vraag.

#### 4.2 Algemene ontwikkelingen in de zorg

De zorgsector is sterk in ontwikkeling. We hebben te maken met ontwikkelingen die al langer gaande zijn, neem bijvoorbeeld de **vergrijzing**, mensen worden ouder, met de daarbij horende somatische en psychogeriatrische problematiek. Omdat mensen **langer zelfstandig thuis wonen** wordt de zorgvraag in de intramurale zorginstellingen zwaarder en complexer. Daar staat ook nog eens tegenover dat door de **afname van het aantal jongeren** er (extra) druk komt op de beschikbaarheid van gekwalificeerde medewerkers. De **veranderende zorgvraag** en de complexiteit van zorg vergt daarnaast andere kwalificaties van het huidige personeel, mede gezien de **ontgroening** zorgt dit voor een uitdaging in de gehele sector.

De **grenzen tussen de verschillende doelgroepen vervagen**, er is steeds vaker sprake van multiproblematiek. Als bijvoorbeeld hiervan: de groei in het aantal verstandelijk beperkten met psychiatrische problematiek. De groei in vraag binnen de VG-sector (= verstandelijk gehandicapten) is voornamelijk binnen deze doelgroep te zien, dit komt mede door de **steeds complexer en individualistischer wordende samenleving**. Dit laatste, uiteraard naast de andere maatschappelijke problematiek van de laatste periode, legt ook een grote druk op de GGZ-sector (= geestelijke gezondheidszorg).

De **betalbaarheid van (zorg)vastgoed** in de zorg staat onder druk. Naast de druk op de huisvestingsvergoeding hebben we te maken met stijgende bouwkosten, uitgebreidere woonwensen en toenemende duurzaamheidseisen. Maar ook binnen de sociale huursector, waarbij we het hebben over betaalbare huren voor de bewoners is het een uitdaging als het gaat om de haalbaarheid. Oplossingen moeten gezocht worden in een conceptuele benadering, repeterende bouw, samenwerkingen opzoeken en efficiëntie nastreven in het ontwikkel- en bouwproces.

Er ontwikkelt zich steeds meer vraag naar **diversiteit en keuzevrijheid**, de bewoner zal de zorg en huisvesting meer passend bij zijn of haar vraag willen hebben. Hierbinnen past ook de trend dat cliënten in de intramurale zorg steeds meer een individuele woning wensen. **Het klassieke groepswoon wordt steeds minder als aantrekkelijke woonvorm beschouwd**. Er is steeds vaker behoefte aan een eigen appartement met eigen voorzieningen, **zelfstandigheid**. Ook verwanten vinden dit erg belangrijk en maken de keuze voor een instelling of andere aanbieder mede op dit criterium. Dit sluit aan op de trend

**Commentaar [EvdB162]:** Klopt, toch is er wel een nieuwe vorm van groepswoon, met eigen woning, nodig om vereenzaming te voorkomen en het welzijn positief te beïnvloeden c.q. mensen te verbinden met elkaar (gezamenlijke activiteiten als men wil, en terugtrekken in eigen woning als daar behoefte aan is).

**Commentaar [JvdH | GM163R163]:** overgenomen





dat kwetsbaren en ouderen **mondiger worden en meer de eigen regie** willen hebben als het gaat om wonen en de invulling van de dienstverlening. Het accent ligt op **zelfredzaamheid en participatie**. Hierdoor ontstaan ook andere en **nieuwe samenwerkingsverbanden**. We zien dat ook de bekostigingsvormen van de zorg hierop aansluiten.

Deze en andere ontwikkelingen zorgen ervoor dat de urgentie om verbindingen te leggen tussen wonen, zorg en welzijn hoger is dan ooit tevoren. Veel ontwikkelingen zijn algemeen van aard en hebben een vergelijkbare uitwerking op de verschillende sectoren binnen de zorg. Echter kan het ook zijn dat dezelfde ontwikkeling juist een verschillende uitwerking heeft afhankelijk van de sector.

#### 4.3 Ondersteuningsbehoefte en definities

Aangezien kwetsbaarheid over het algemeen niet wordt bepaald door maar een factor maar door een samenstel van factoren die elkaar positief of negatief beïnvloeden, hanteren we een matrix om na te gaan of we voldoende aanbod hebben aan diensten en voorzieningen om te voorzien in ondersteuning op maat en de juiste zorg op de juiste plaats te kunnen bieden.

De definities daaronder zijn van belang om hetzelfde beeld te hebben bij een begrip. De matrix werkt op de combinatie van een horizontale en verticale situatie. Voorbeelden:

- Jeugdigen die bij de ouders wonen zijn niet vanzelfsprekend kwetsbaar (jeugdigen + thuiswonend) mits de ouders zelf voldoende regie hebben.
- Jeugdigen die uitstromen uit Jeugdzorg met verblijf zijn bijzonder kwetsbaar als niet tijdig wordt voorzien in passende woning en juiste begeleiding. Het is duidelijk dat we voor deze doelgroep andersoortige voorzieningen moeten realiseren dan nu worden aangeboden. We kunnen daarbij niet wachten tot in 2026 de nieuwe aanbesteding start vanuit de Centrumregeling jeugd onder leiding van Den Bosch voor 'jeugdzorg met verblijf'. Lokale creativiteit en samenwerking binnen de sub-regio is nodig om te voorkomen dat deze doelgroep te maken krijgt met meer problemen dan we proberen op te lossen met de huidige voorzieningen vanuit jeugdzorg.

##### 4.3.1 Matrix als werkwijze

Deze paragraaf is een toelichting voor de wijze waarop de kaders van dit beleidsprogramma vertaald gaan worden naar uitvoeringsbeleid. De wereld is niet zo maakbaar, is al eerder geconstateerd, en de problematiek van Wonen en Zorg is complex. Voor complexe vraagstukken bestaan geen simpele oplossingen. Om complexe vraagstukken wel zo behapbaar mogelijk te maken, kan het werken met een matrix behulpzaam zijn. Immers, Doelgroepen en woonsituaties kennen grote verschillen: per combinatie van factoren, zijn andere oplossingen nodig. Door steeds vanuit een 'matrix' te denken, welke factoren doen ertoe voor een specifieke doelgroep, en niet/ nauwelijks uit te gaan van leeftijd realiseren we duurzamere oplossingen en kunnen we steeds meer oplossingen realiseren in de vorm van 'algemene voorzieningen' waar geen indicatie noch beschikking voor nodig is om er gebruik van te kunnen maken.

	Thuiswonend / inwonend	Alleen wonend	Samen wonend	Nabij voorzieningen	In buitengebied
Jeugdigen (uitstroom zorg, 16+)					
Jongeren (18+, zelfredzaam)					
Volwassenen (zelfredzaam)					
Volwassenen (met ondersteuningsvraag)					
Medioren (zelfredzame ouderen)					
Senioren (ouderen met ondersteuningsvraag)					

##### 4.3.2 Definitie van de matrix

Om met een matrix als bovenstaand te kunnen werken, is het nodig dat alle samenwerkende partijen een gehanteerd begrip op dezelfde wijze uitleggen en toepassen. De definitie die we in dit document opnemen, zijn op maat gemaakt voor dit beleidsprogramma omdat er in het hele werkveld veel verschillende uitleggen zijn ontstaan voor begrippen.

Thuiswonend/ inwonend: de woningzoekende heeft op dit moment geen eigen huurcontract en is evenmin eigenaar van eigen woning. Er zijn andere volwassenen die de verantwoordelijkheid dragen voor het huishouden (regievoering) dan de woningzoekende. Per persoon kan de mate van eigen regie verschillen; sommige woningzoekende hebben eigen regie over inkomen e/o zorgvraag, andere woningzoekende hebben een bewindvoerder e/o een mentor maar is inmiddels voldoende ontwikkeld om over te stappen naar een zelfstandige woonsituatie, al dan niet met zorg.

Alleen wonend: er zijn geen andere personen ingeschreven op het woonadres en er is geen sprake van een relatie waarin verantwoordelijkheden voor huishouden, inkomen etc. worden gedeeld.

Samenwonend: er zijn meerdere personen ingeschreven op het woonadres waarvan tenminste, naast de hoofdbewoner, één volwassene (meer kan) die gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen voor huishouden, inkomen, zorg voor medebewoners etc.

Nabij voorzieningen: de basisvoorzieningen zoals supermarkt, ontmoetingspunt en OV-halte, zijn op loopafstand of binnen 15 minuten fietsen te bereiken waardoor kans op isolement afneemt en kans op ondersteuning door de directe omgeving toeneemt.

In buitengebied: de afstand tot basisvoorzieningen zoals ontmoeting of boodschappen is groter dan lopend binnen een half uur en fietsend binnen een kwartier overbrugd kan worden. Grote kans op isolement, te late signalering waardoor acute zorgvraag kan ontstaan die te laat wordt ontdekt.

Ondersteuningsvraag: op 1 of meerdere domeinen is structureel een vorm van ondersteuning nodig. De ondersteuning kan verband houden met een chronische ziekte of een beperking. Afhankelijk van de ondersteuning die nodig is, kan deze worden geleverd vanuit de WLZ (wet langdurige zorg), de ZVW (zorgverzekering, bijv. voor thuiszorg) e/o sociaal domein (financiële ondersteuning, GGZ-hulp, Wmo-hulp etc.)

**Commentaar [EvK164]**: Moet hier niet de 500 meter grens worden gehanteerd zoals in het vorige katern 3.5.1 en 3.7.3?

**Commentaar [JvdH | GM165R165]**: Wordt geuniformeerd



## 5. Uitwerkingskaders

### 5.1 strategische uitgangspunten sociaal domein

Voor de uitwerking van 'zorg en ondersteuning' zijn de "strategische uitgangspunten sociaal domein" zoals vastgesteld in de raadsvergadering van <datum> leidend.

- We gaan uit van eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid
- We werken in de directe omgeving van de inwoner
- We zetten efficiënte hulp en ondersteuning in
- We werken vanuit het principe Positieve Gezondheid
- We werken integraal en sociaal systeemgericht
- We zetten in het op het verkleinen van de sociale ongelijkheid
- We werken samen met partners
- We maken gebruik van data

#### 5.1.1 Speerpunten sociaal domein

Binnen deze strategische uitgangspunten zijn een aantal speerpunten benoemd:

- Normaliseren
- Stimuleren van een gezonde levensstijl
- Preventie
- Versterken van de sociale basis in wijken en kernen
- Toeleiden naar gespecialiseerde ondersteuning

Deze speerpunten sluiten volledig aan op de doelen van de transformatie opgave die vanuit de rijksoverheid is opgelegd aan gemeenten en de zorgpartijen. Toelichting op deze transformatie opgave is als aparte bijlage bij dit beleidskader opgenomen. De opgaven zelf leiden tot eigenstandige besluitdocumenten die op een later moment bestuurlijk worden voorgelegd.

#### 5.1.2 De 8 statements

In korte, kernachtige verwoordingen is per thema weergegeven waar het beleidsprogramma voor staat. De nadere toelichting op deze thema's zijn in par. 5.3 uitgewerkt naar uitvoeringskaders. Per thema is er een blokje 'visie' en een blokje 'aandachtsgebieden'. Beide elementen zijn nodig voor de verdere vertaling naar uitvoeringsbeleid per doelgroep e/o onderwerp. De volgorde van de statements is geen indicatie voor de belangrijkheid; elk statement doet ertoe.

##### 1. Woonvormen

- Nieuwe ontwikkelingen en bestaande voorraad sluiten aan op de woon-/zorgbehoefte van de kern en doelgroepen (STEC/prestatieafspraken)
- We zetten in op centrale locaties, nabij voorzieningen (500 mtr bereik)

##### 2. Beschikbaarheid en doorstroming

- 30% van de levensloopgeschikte woningen in het sociale segment
- Specifiek aandacht voor de realisatie van woonvormen voor kwetsbare inwoners en ouderen
- Doelmatige inzet WMO-budget (verhuizen versus (duurzame) aanpassing huurwoning)

##### 3. Fysieke leefomgeving & voorzieningen

- Maximale afstand van woonvoorzieningen voor kwetsbaren naar primaire voorzieningen (supermarkt, huisarts, bushalte ontmoetingsruimte en zorg) is 1000 meter.
- Inrichting van en aansluiting op de fysieke omgeving maakt toetsbaar onderdeel uit van planvorming (geschikt en passend wonen houdt niet op bij de voordeur).

**Commentaar [RL166]:** aanvullend op onderstaande opmerking Emile: waarom 30%?

**Commentaar [JvdH | GM167R167]:** Is nog discussie

**Commentaar [EvdB168]:** Waarom met nadruk in sociale segment? Hogere inkomens moeten toch ook kunnen verhuizen naar vrije sector huur of koop met levensloopbestendige woningen? Ps. Zetten we in op levensloopbestendig of levensloopgeschikt? Zal wel definitiekwestie zijn 😊

**Commentaar [EvK169]:** Dit geldt toch voor alle woningen? Dus ook in het particuliere segment?

**Commentaar [JvdH | GM170R170]:** ja

**Commentaar [EvdB171]:** Ook voor (vitale) senioren. Kwetsbaren is wat smalle benadering wellicht.

**Commentaar [EvdB172]:** Onderscheid maken in type voorziening svp. Want bushalte op 1000 meter is te ver. Ontmoetingsruimte ook. Winkels zou kunnen mits goed bereikbaar met OV.

**Commentaar [JvdH | GM173R173]:** Is al anders geformuleerd

**Commentaar [RL174]:** Waarom geen 500 m zoals bij woonvormen genoemd? Voor welke doelgroepen max 500 m? En voor welke doelgroepen mag dit ook 600 tot 1000 m zijn?

**Commentaar [JvdH | GM175R175]:** Is al anders geformuleerd



#### 4. **Inclusie, meedoen, leefbaarheid & ontmoeten**

- Burgers en eindgebruikers worden actief betrokken bij planontwikkeling (omgevings-dialogoog) en initiatieven
- Initiatieven dragen toetsbaar bij aan inclusie en het vergroten van het netwerk.

#### 5. **Technologie**

- Er vindt altijd overleg en afstemming plaats tussen stakeholders om inzet van technologie op elkaar aan te laten sluiten (efficiëntie, flexibiliteit en betaalbaarheid), er worden afspraken gemaakt.
- Vrijheid, “een goed leven” en **ontlasting van de zorg** staan voorop bij de inzet van technologie

#### 6. **Zorg en ondersteuning**

- Alle initiatieven van **woon-voorzieningen** worden met betrokkenheid van de zorginstelling (haalbaarheid/ eisen zorg) ontwikkeld.

#### 7. **Grondslag: positieve gezondheid**

- Bij het opstellen van vestigingsbeleid positieve gezondheid opnemen in de criteria en gezondheid stimuleren

#### 8. **Duurzaamheid**

- Initiatieven die inzetten op het behalen van de duurzaamheidsdoelen wegen zwaarder

##### 5.1.3 **Onderlinge relatie van thema's**

De grote woonzorgopgave vraagt om een integrale aanpak. De gemeente heeft een sleutelrol als verbinder tussen de diverse partijen. Zij geeft sturing aan de vertaalslag van regiobeleid Noord-Brabant (oost), het kernbeleid met oog voor eigen identiteit en de marktvraag. Ze is aanjager als het gaat om samenwerking en eigenaarschap creëren. Dit doet ze samen met de woonpartners van Maashorst (corporaties Area, Mooiland, BrabantWonen, makelaars, bouwers, ontwikkelaars, ambtenaren (welzijn-zorg, duurzaamheid en wonen) en welzijns- en zorgpartners en het zorgkantoor. Maar ook met dorpshuizen, wijkgebouwen en gezondheidsinstanties die een cruciale rol spelen bij het langer thuis wonen. Samen trekken we ten strijde waarbij ieder zich bewust is van zijn eigen rol.

De verschillende thema's in dit beleidskader passen elk binnen een eigen cirkel van invloed en verantwoordelijkheid (zie afbeelding). Het Integraal zorgakkoord, het Gezond en Actief Leven Akkoord en de Nationale woon- en bouwagenda elkaar werken op elkaar door kunnen/moeten elkaar versterken. Dat kan alleen als er intensief wordt samengewerkt, waarbij duidelijke afspraken zijn gemaakt en ieder de eigen en elkaars verantwoordelijkheden kent en elkaar daarop kan en durft aanspreken.

Let op: Het document is nog niet compleet. Op 'zorg', 'samenwerking' en 'prioritering' komt nog aanvulling.

- **Zorg:** de wijze waarop de opgelegde veranderingen in de zorg vanuit Rijksbeleid lokaal wordt vertaald, is nog niet volledig uitgewerkt. De deadline voor die uitwerking is 1 oktober en staat bekend als 'PvA GALA' (Plan van Aanpak Gezond en Actief Leven Akkoord). Uw reactie op dit concept is van belang om de kaders en ambities goed verwoord te hebben zodat de WZV als toetsingskader kan dienen voor een besluit over het PvA GALA.
- **Samenwerking:** op basis van het regionale IZA-traject (Integraal Zorgakkoord) is een verplichte regionale samenwerking op schaal van zorgkantorregio wettelijk verplicht. Onze gemeente valt in de zorgkantorregio van Brabant Noord waar coöperatie VGZ trekker van is en beslaat 12 gemeenten. Voor deze verplichte samenwerking is de gemeente 's-Hertogenbosch aangemerkt

**Commentaar [EvdB176]:** Positiever omschreven: langere zelfstandigheid en daarmee ontlasting van de zorg. Mensen willen ook niet afhankelijk zijn, dus laten we dat dan ook zo lang mogelijk voorkomen.

**Commentaar [JvdH|GM177R177]:** overgenomen

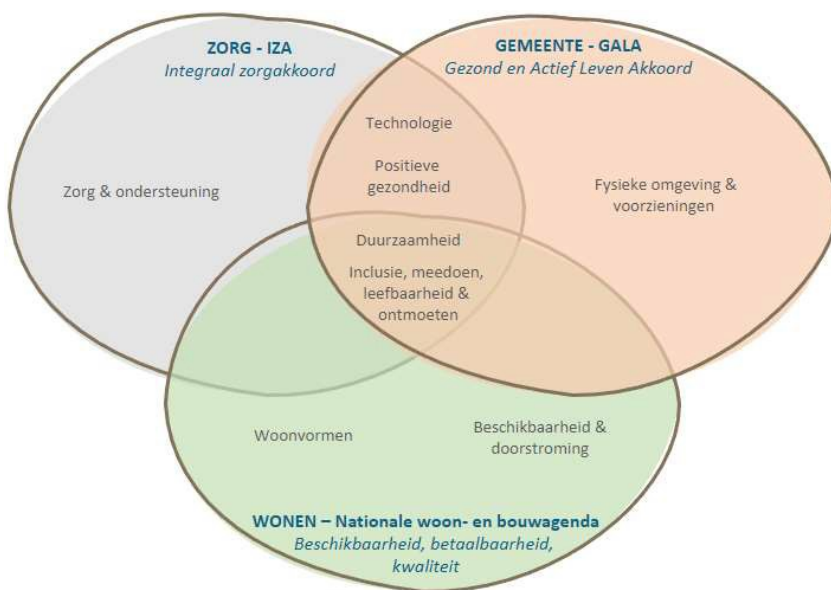
**Commentaar [EvK178]:** Graag definitie geven: is dit een intramurale woonvoorziening of valt hier geclusterd wonen met mogelijk VPT ook onder ?

**Commentaar [IK179R179]:** We merken dat opvattingen over het verlenen van zorg sneller veranderen dan het bijhorende vastgoed...

**Commentaar [JvdH|GM180R179]:** verwerkt

als mandaatgemeenten en er wordt nu gewerkt aan de 'governance' voor het inregelen van het besluitmandaat voor alle van de voorgeschreven deelnemers aan deze 'zorgcoalitie'.

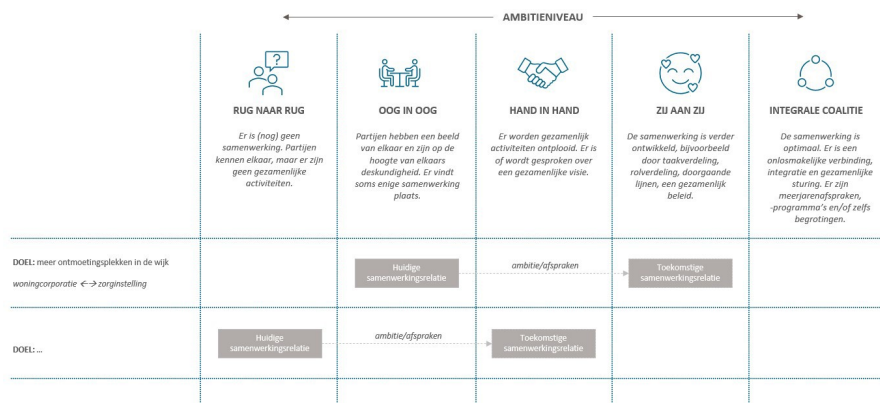
- **Prioritering** (hfd 6): de huidige tekst, over de sterke sociale basis, kan worden aangevuld met uitkomsten uit het PvA GALA. Uit de inspraakperiode e/o het IZA-traject kunnen ook voorstellen komen voor deze paragraaf.
- De **twee rode teksten** in par. 5.1.2 (resp. 30% en 1000 meter): op basis van de inspraak reacties gaan we een definitief tekstvoorstel doen richting de raad.



## 5.2 Samenwerking

Samenwerking begint bij het vaststellen van een gezamenlijk doel om vervolgens met elkaar te bepalen wat er in de samenwerking nodig is om dat doel te bereiken. Op de volgende pagina is een tool opgenomen, hierin zijn vijf ambitieniveaus van samenwerking beschreven. Door hier de doelen en verschillende partners aan te koppelen, kan het dienen als hulpmiddel om in het gesprek met elkaar te bepalen:

1. Waar staan we in de samenwerking?
2. Waar willen/moeten we naar toe in de samenwerking?
3. Welke afspraken horen daarbij?



Figuur 1: Bron en inspiratie: Ontwikkelinstrument IKC Sardes, bewerking door Van Aarle De Laat

### 5.2.1 Rol van de gemeente

Onder ieder thema van de woonzorgvisie is de rol van de gemeente aangegeven. De rollen die we onderscheiden zijn:

- Informeren
- Stimuleren/verbinden
- Faciliteren
- Regisseren
- Toetsen/monitoren

We benadrukken dat we onszelf zien als aanjager en verbinder. We willen meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen, prestatieafspraken te maken en allianties overeen te komen. De grondhouding daarbij is meedenken en mee mogelijk maken! Vooraf scheppen we duidelijkheid over belangen, rol(len) en verwachtingen, maar we laten ook voldoende ruimte voor eigen invulling van participatie.

De belangrijkste speerpunten hierbij zijn:

- We werken samen met zorgorganisaties aan het verminderen van de groeiende vraag naar zorgpersoneel door aandacht te hebben voor preventie (voorkomen van zorgvraag door gezonde leefstijl), efficiënter te werken (minder reistijd tussen klanten financieren, meer vaste aanbieders per kern of wijk) met de inzet van zorgvraag verminderende innovaties (e-health, digitale consultatie etc.), door meer uren werken te stimuleren en het arbeidsaanbod op peil te houden, onder meer door het modulair e/o hybride (leren op de werkplek) opleiden van voldoende nieuwe medewerkers.
- We werken samen met **woningbouwcorporaties** om de woningbouwopgave inzichtelijk te maken door middel van een woonbehoefteonderzoek.
- We betrekken zorgaanbieders in een vroeg stadium bij de realisatie van een woonzorgconcept. We zoeken verbinding met de wijk en gebruikers zodat we hen kunnen informeren over nut en noodzaak van samen 'wonen' en acceptatie van de doelgroep die er komt wonen. Vaak heeft de buurt weinig kennis over de doelgroep.
- We werken samen met andere stakeholders om de maatschappelijke discussie 'eigen verantwoordelijkheid' op gang te brengen. We stimuleren senioren om op tijd na te denken over verhuizen naar een meer geschikte woning of woonomgeving, te sparen voor 'de oude dag'. Dit op een open en niet te regelende manier.

**Commentaar [IK181]:** Graag eenduidige en juiste benaming in hele document (we zijn een woningcorporatie)

**Commentaar [JvdH | GM182R182]:** verwerkt



### 5.3 kaders voor uitvoeringsbeleid

De statements uit par. 5.1 per thema zijn in deze paragraaf uitgewerkt naar visie en aandachtsgebieden. Dit hoofdstuk vormt daarmee de kern van de Woon(zorg)visie.

## Woonvormen

### VISIE

Iedere inwoner kan eigen wensen hebben als het gaat om wonen en woonvormen. Het feit dat er mogelijk een zorgvraag ontstaat, wil niet altijd zeggen dat de woonwens anders wordt. Er zijn veel meer factoren die een woonwens kunnen beïnvloeden, zoals de gezinssamenstelling, het hebben of juist ontbreken van een sociaal netwerk of het gevoel van veiligheid. Dit maakt dat een gevarieerd en flexibel aanbod aan woonvormen en -omgevingen noodzakelijk is.

Een belangrijke grondslag van het huidige beleid in de gemeente Maashorst is daarom de wens dat er in elke wijk een diversiteit bestaat aan woonvormen en voorzieningen, zodat

- mensen idealiter binnen de eigen wijk een woon(zorg)carrière kunnen maken én
- er een klimaat ontstaat waarbinnen mensen voor elkaar willen zorgen.

Dit laatste is een belangrijke pijler binnen de visie, voor elkaar willen zorgen en naar elkaar omkijken. Daarom moeten mensen goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en met name waar zij een netwerk hebben (kunnen opbouwen).

In de gemeente staan de juiste woonconcepten op de juiste plek; in het woonprogramma zetten we in op centrale locaties, nabij voorzieningen (500-meter bereik). Daar waar gewenst, gaan we uit van de realisatie van levensloopbestendige woningen. Soms zijn dat individuele woningen, veel vaker zijn dat geclusterde woningen. Daarmee dragen de woningbouwontwikkelingen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans. Deze nieuwe manier van planvorming geeft nieuwe energie aan oude wijken en kernen; bouwplannen genereren maatschappelijke meerwaarde.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Toevoegen geschikte, betaalbare, passende woonvormen voor ouderen in alle kernen waarin zij zo lang mogelijk thuis en zelfstandig kunnen wonen. Geschikt betekent: in staat om alle zorg aan huis te kunnen bieden. Deze woningen worden doelgroep neutraal uitgevoerd omdat ze er minimaal 50 jaar staan. We maken afspraken met zorginstellingen, woningbouwverenigingen etc. om dit mogelijk te maken.
2. Extramuralisering en verandering in instroom binnen de GHZ-sector en de GGZ-sector vraagt meer zelfstandig wonen, maar ook goede begeleiding van en afstemming tussen alle betrokkenen. We willen afspraken maken met de betrokken zorginstellingen om in beeld te krijgen wat waar nodig is en hoe de vrijheid en veiligheid voor de cliënten kan worden gegarandeerd.
3. Ook voor de doelgroepen binnen de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdhulp (18-23 jaar) willen we inspelen op de woonbehoeften. Naast woon-zorgcirkels (een zelfstandige woning nabij een steunpunt of beschermd woonvorm) zetten we ook in op geclusterd (kleinschalig, max. 16 zorgvragers per locatie) e/o gespikkeld wonen (verhouding zorgdragers en zorgvragers resp. 2/3 en 1/3).
4. Geschiktheid van de woning om (langer) zelfstandig te kunnen wonen is in grote mate afhankelijk van de mogelijkheid om er goede (zwaarder wordende) zorg te kunnen verlenen. Inbreng van kennis van zorgprofessionals is hiervoor van cruciaal belang, denk aan clustering van VPT/MPT (=volpakket thuis e/o modulair pakket thuis) gefinancierde zorg, technologische randvoorwaarden, veiligheid, reisafstanden, voorzieningen, etc.
5. We koesteren de intramurale zorglocaties binnen de gemeente maar denken wel mee over de wijze waarop transformatie nodig is om

**Commentaar [EvK183]:** Aandachtsgebieden punt 1: Kwalificeer alle zorg aan huis te kunnen bieden. Woningbouwverenigingen vervangen door woningcorporaties

**Commentaar [JvdH | GM184R184]:** verwerkt

**Commentaar [IK185]:** Aandachtspunt: Onder aandachtsgebieden lees je "maximaal 16 zorgvragers per locatie". Maar veel zorgaanbieder hebben 16 zorgvragers nodig om kosten betaalbaar te houden (zeker als 24/7 begeleiding nodig is).

**Commentaar [JvdH | GM186R186]:** tkn

De gemeente Maashorst heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is

### Kaders

- Nieuwe ontwikkelingen en bestaande voorraad sluiten aan op de woon-/zorgbehoefte van de kern en doelgroepen (STEC/prestatieafspraken)
- We zetten in op centrale locaties, nabij voorzieningen (500 mtr bereik)

toekomstbestendig te zijn in het veranderende zorgstelsel. We vinden het belangrijk dat kwetsbare inwoners en ouderen zoveel mogelijk in de eigen kern kunnen blijven wonen. We zetten in op het behouden van deze faciliteiten en stimuleren de ontwikkeling van gemeenschappen en woonvormen rondom deze locaties. De grens tussen zware zorg thuis en verpleeghuiszorg ligt bij gedragsproblematiek en palliatieve zorg die de draagkracht van informele zorg door familie en vrienden overstijgt.

6. Niet de zorgvraag (diagnose), maar de woonbehoefte van onze inwoners, bepaalt hoe hij/zij wil blijven wonen. Liefst zo dicht mogelijk binnen het eigen netwerk. De gemeente stimuleert diversiteit in woonvormen. En staat open voor eigen initiatieven.

### ROL GEMEENTE

- Sturend in woonprogrammering, prestatieafspraken maken met corporaties (monitor realisatie woningbouw), zorginstellingen (reductie somatische plaatsen) en uitstroomafspraken met GGZ
- Toetsend aan de kaders
- Faciliterend in samenbrengen van partijen, zorginstellingen betrekken bij planvorming
- Faciliterend in het beschikbaar maken/toewijzen van gronden





## Beschikbaarheid en doorstroming

### VISIE

De Gemeente Maashorst gaat voor vitale, krachtige, inclusieve kernen en wijken voor iedereen en waar ieder oud kan worden in de eigen woonomgeving, met of zonder zorgvraag. Het bouwen van geschikte betaalbare woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en heeft op lange termijn het meeste effect op doorstroming in de woningmarkt. Door het toevoegen van woningen die aansluiten bij de voorkeuren van senioren, komen elders in de voorraad woningen vrij voor andere huishoudens zoals starters, thuiswonenden en de middeninkomens. Denk hierbij aan tussenwoningvormen, geschikt voor mensen die zelfstandig willen wonen maar behoefte hebben aan extra ondersteuning of gespikkeld wonen waarbij het bestaande netwerk kan worden verleid mee te verhuizen.

Vraaggericht ontwikkelen en bouwen staat centraal: realisatie van de maatschappelijke opgave is het uitgangspunt. We zetten in op gemengde wooninitiatieven die vitaliteit uitstralen door vertegenwoordiging van meerdere generaties en een gezonde mix van zorgvragers en zorgdragers. Dit om te voorkomen dat de groep zorgvragers te kwetsbaar wordt. Daar waar we clusteren, gebeurt dat in een goede verhouding tot de omgeving en de draagkracht van de buurt.

De omvang en samenstelling van het gemengd wijkteam passen we aan aan de samenstelling van de wijk. We besteden extra aandacht aan projecten die aansluiten op de behoefte van met name extra sociale huur appartementen/ nulredenwoningen voor de aankomende 10 jaar. Deze dragen namelijk bij aan de realisatie van de maatschappelijke opgave. Er wordt gestuurd op beschikbaarheid en verbetering van de marktwerking en daarmee en hogere omloopsnelheid in de woningvoorraad.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Gemeente Maashorst gaat voor vitale, krachtige, inclusieve kernen en wijken voor iedereen en waar ieder oud kan worden in de eigen woonomgeving, met of zonder zorgvraag. Dat vraagt om het bouwen van geschikte betaalbare woningen.
2. Uitgangspunt is het wonen zoveel mogelijk normaliseren; de zorg is ondersteunend aan het wonen. Per wijk wordt op basis van spreiding en diversiteit van zorg gekeken waar een nieuw initiatief zou kunnen landen en waar vanuit bestaande woonsituaties een omvorming naar zorgwonen zou kunnen plaatsvinden. Ook een goede toewijzing is belangrijk.
3. We willen meer woningen en woonvormen voor kwetsbare inwoners en ouderen realiseren. We geven dit meer accent in de zachte plancapaciteit. Nieuwe initiatieven die hierop inzetten proberen we zo snel als mogelijk in te passen. We dagen betrokkenen uit om gemeenschappen te ontwikkelen waarbij nagedacht is over de verhouding zorgvragers en -dragers en waarbij verbinding en ontmoeting centraal staan.
4. We doen wat mogelijk is binnen het budget voor individueel maatwerk en stimuleren de bereikbaarheid van ontmoetingsruimten. We versnellen procedures en voeren actief grondbeleid. We hanteren als stelregel dat één verhuizing per levensfase een gebruikelijke gedragslijn is.
5. We kunnen niet de volledige vraag oplossen in nieuw te bouwen voorzieningen. Transformatie en het beter benutten van de huidige woningvoorraad staat daarom ook hoog op de agenda. We denken actief mee met inwoners over het splitsen of juist samenvoegen van woningen in de bestaande (dorps-)bebouwing.
6. We zetten in op bewustwording bij eigenaar-bewoners over de kwaliteit van hun woning. We adviseren hen tijdig te investeren in

**Commentaar [EvK187]:** Punt 4 actief grondbeleid, koppel dit aan aan 3.7.3 en beschrijf wat de actieve grondpolitiek in gaat houden

**Commentaar [JvdH | GM188R188]:** Wordt verwerkt

*M*

### Kaders

- 30% van de levensloopgeschikte woningen in het sociale segment
- Specifiek aandacht voor de realisatie van woonvormen voor kwetsbare inwoners en ouderen
- Doelmatige inzet WMO-budget (verhuizen/ (duurzame) aanpassing woning)

woningaanpassingen als het gaat om levensloop bestendigheid, comfort e/o verduurzaming van de woning. We geven voorlichting over financieringsmogelijkheden vanuit gemeente. Bij verlening van bouwvergunningen adviseren we over specifieke woningelementen ter voorbereiding op langer thuis wonen.

### ROL GEMEENTE

- Sturend in kaders stellen en toetsen op betaalbaarheid en inzet WMO-budget
- Informerend over de mogelijkheden
- Monitoring van de beschikbaarheid en toekomstige opgave woningvoorraad
- Actief stimuleren van de doorstroom naar passend wonen en levensloopgeschikt maken van bestaande voorraad



## Fysieke omgeving & voorzieningen

### VISIE

Een inclusieve samenleving gaat verder dan alleen antwoord geven op een vastgoedvraagstuk zoals het realiseren van passende woonvormen op de juiste plek. Inclusie is gericht op houding en gedrag en kan via een organisatievraagstuk gefaciliteerd worden. Dan gaat het om samenwerken, de juiste verbindingen leggen en het bieden van de juiste voorzieningen op de juiste plek. Kortom, we moeten een ecosysteem creëren waarbij zoveel mogelijk zaken op elkaar inspelen en waar afhankelijkheden niet gezien worden als last, maar juist als kracht.

Een inclusieve samenleving begint van onderop, vanuit intrinsieke motivatie. Zo is er in de verschillende kernen van onze gemeente sprake van een grote organisatiekracht onder de inwoners. Er zijn veel initiatieven en samenwerkingen onderling. Denk aan de zorgcoöperaties in Reek, Schaijk en Zeeland, VOLK in Volkel, de ouderenbonden in de kernen, de carnavalsverenigingen, de Scouting enzovoort. Tegelijkertijd hebben deze gemeenschappen ook te maken met veranderingen zoals vergrijzing en ontgroening, de afname of afwezigheid van winkels en andere voorzieningen (economische schaalvergroting) en de veranderingen in welzijn, zorg en ondersteuning.

Deze vrijwillige(rs) voorzieningen hebben naast hun primaire functie ook een ontmoetingsfunctie, het praatje bij de bakker, een kopje koffie bij de supermarkt of een toevallige ontmoeting op weg naar de sportvereniging zijn waardevol en van cruciaal belang voor alle inwoners. We zoeken naar de organisatiekracht binnen de wijk: er bruist altijd wel iets waarop je kunt aanhaken.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Het is niet alleen een gebouwopgave, maar nadrukkelijk ook een omgevingsopgave. Een woning moet passend zijn, maar dat moet de woonomgeving net zo goed zijn. Investerings en plannen op beide fronten gaan altijd hand in hand en worden op elkaar afgestemd.
2. We stimuleren fijnmazige mobiliteit tot in het hart van de kernen en wijken. Waar nodig faciliteren we de inzet van vrijwilligers als chauffeurs. Vraagafhankelijk openbaar vervoer moet – zeker vanuit onze verantwoordelijkheid als uitvoerder van de WMO - een beschikbaar en betaalbaar vervoersmiddel blijven. We hebben oog voor de verschillende wensen van jong tot oud.
3. We zetten in op behoud van basisvoorzieningen in alle kernen, zoals supermarkten en OV. Door voorzieningen bereikbaar te houden, vergroten we de zelfredzaamheid en participatie van inwoners. Voor kwetsbare doelgroepen hangt de toegang tot voorzieningen in belangrijke mate af van de fysieke bereikbaarheid van die voorzieningen, de betaalbaarheid ervan en het gemak waarmee je er gebruik van mag maken (geen beschikking nodig of verwijsbrief).
4. De leefomgeving moet uitnodigen om de deur uit te komen, te bewegen en een gezonde leefstijl faciliteren.
5. We zijn een dementievriendelijke gemeente, dit komt ook tot uiting in de fysieke omgeving. We dagen planmakers en onszelf uit om no-regrets (hoge maatschappelijke impact en lage financiële impact) altijd onderdeel te laten zijn van planvorming.
6. Dorpshuizen en multifunctionele accommodaties (MFA's) optimaal benutten voor ontmoeting en het elkaar leren kennen met de inzet van betaalde en onbetaalde professionals en vrijwilligers om

*M*



activiteiten te organiseren. Drempels die bewoners ervan weerhouden deel te nemen aan activiteiten proberen we te verlagen

**Kaders**

- Maximale afstand van geclusterde woonvoorzieningen voor kwetsbaren en ouderen naar primaire voorzieningen (supermarkt, huisarts, bushalte ontmoetingsruimte en zorg) is **1000 meter**.
- Inrichting van en aansluiting op de fysieke omgeving maakt toetsbaar onderdeel uit van planvorming (geschikt en passend wonen houdt niet op bij de voordeur).

**ROL GEMEENTE**

- Faciliteren in de openbare ruimte en routes naar voorzieningen sluit aan op behoefte van kwetsbare inwoners en ouderen.
- Faciliteren in de ontmoeting tussen verschillende generaties (fysiek en organisatorisch)
- Stimuleren in de opzet van een fijnmazige mobiliteit, activiteiten en bewonersbetrokkenheid
- Toezien op naleving spelregels Omgevingswet: juiste samenstelling deelnemers omgevingsdialoog



## Inclusie, meedoen, leefbaarheid & ontmoeten

### VISIE

Maashorst is een inclusieve gemeente waarin iedereen mee kan doen en niemand wordt uitgesloten. Bewoners moeten zich veilig voelen en veilig zijn in hun woon-, werk- en leefomgeving. We werken samen met partners in de wijken en dorpen, zoals welzijnswerk, jongerenwerk en zorgaanbieders. En niet te vergeten met de inwoners van Maashorst die een grote rol spelen bij een leefbare omgeving.

We realiseren een toegankelijke woonomgeving met ontmoetingsplekken om betrokken bij en in contact met elkaar te blijven. Hoe meer inwoners elkaar ontmoeten, hoe meer netwerken er ontstaan of worden uitgebreid. Dit vergroot de kans dat behoeften vroegtijdig aan het licht komen en mensen elkaar kunnen helpen. We koesteren het verenigingsleven. Het vormt een belangrijk onderdeel van de identiteit en eigenheid van onze gemeente. Het zorgt niet alleen voor een sterke binding, het zorgt er ook voor dat onze wijken en kernen vitaal blijven.

Kwetsbare bewoners zijn niet alleen bewoners van een woonvorm of een zorginstelling, ze zijn ook inwoners van de gemeente Maashorst die gebruik maken van voorzieningen, openbaar vervoer, parken, zorg en welzijn. Deze doelgroepen - zowel binnen de WLZ als binnen de Wmo (centrumgemeente, zoals maatschappelijke opvang, beschermd wonen) of lokale verantwoordelijkheid (zoals gespikkeld of geclusterd wonen) en jeugdzorg - vragen nadrukkelijk om goede begeleiding en alertheid (signalering als het 'even' niet goed gaat) van alle betrokkenen, omwonenden en professionals.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Het informele netwerk van mensen vergroten door het faciliteren van verenigingen en vrijwilligers. Hierbij denken we aan het opstellen van beleid voor vrijwilligers, subsidiëring van hun organisaties, het in contact brengen met andere organisaties, het ondersteunen in het vinden van fysieke ruimte, etc.
2. Behoud en ontwikkeling van ontmoetingsplekken, zowel van zorgcorporaties als van organisaties die zelfbeheer van maatschappelijk vastgoed op zich hebben genomen. De focus ligt op ontmoeten, zingeving, beweging, beleving en van betekenis kunnen/mogen zijn. Per inlooppunt is een aanbod van gewaardeerde diensten als nabijheid van ondersteuning, dagbesteding en taxivervoer, mogelijk in te zetten als algemene voorziening.
3. Meer aandacht voor de uitvoerbaarheid van beleid en de menselijke maat daarin om vooral de kwetsbare burger beter te kunnen helpen en ondersteunen. Daartoe worden burgers en eindgebruikers vroegtijdig betrokken bij planvorming en initiatieven. De gemeente ziet toe op het juist vormgeven van de Omgevingsdialoog als instrument van de Omgevingswet.
4. Kwetsbare en hulpbehoevende groepen compenseren door het aanbieden van voorzieningen en ondersteuning, bijvoorbeeld huishoudelijke hulp of aanpassing van de woning.
5. We willen gezamenlijk inzetten op het monitoren van de leefbaarheid in de gemeente. We verbinden mantelzorgers, familie en burens aan professionele zorg. Grotere burgerbetrokkenheid bij ontwikkelingen in de directe leefomgeving van kwetsbaren in onze samenleving.

*M*

### Kaders

- Burgers en eindgebruikers worden actief betrokken bij planontwikkeling (omgevingsdialoog) en initiatieven
- Initiatieven dragen toetsbaar bij aan inclusie en het vergroten van het netwerk.

6. Vroeg signalering van problemen en verborgen armoede door goede samenwerking tussen vrijwilligers en professionals (preventiewerkers jongerenwerk en dorps- en wijkondersteuners)

### ROL GEMEENTE

Monitoring van de leefbaarheid en gezondheidswinst  
Faciliteren van verenigingen en vrijwilligers  
Stimuleren van bewonersbetrokkenheid bij initiatieven en planontwikkelingen  
Toezien op juiste toepassing van de Omgevingsdialoog  
Uitvoerend in het mogelijk maken van maatwerk



## Technologie

### VISIE

Kwetsbare en oudere inwoners kunnen veel baat hebben bij de inzet van technologie. Enerzijds kan technologie door de toenemende personeelstekorten in de zorg een belangrijk onderdeel van de oplossing zijn. Anderzijds kan het inwoners ondersteunen om op een prettige en veilige manier (langer) zelfstandig te kunnen wonen.

Bij de inzet van technologie denken we nadrukkelijk niet alleen aan zorgtechnologie, zoals e-nursing, slimme alarmering of leefstijlmonitoring maar ook aan domotica thuis, zoals een videodeurbel en elektronische sloten. Net zo belangrijk is ook de inzet van sociale technologie in de vorm van netwerksites, zoals de digitale verbinding tussen lokale vraag en aanbod.

### Kaders

- Er vindt altijd overleg en afstemming plaats tussen stakeholders om inzet van technologie op elkaar aan te laten sluiten (efficiëntie, flexibiliteit en betaalbaarheid), er worden afspraken gemaakt.
- Vrijheid, "een goed leven" en ontlasting van de zorg staan voorop bij de inzet van technologie.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Inwoners te informeren over de mogelijkheden van de inzet van technologie en welke middelen daarvoor beschikbaar zijn. Meerdere partijen hebben hierin een rol (gemeente, woningcorporatie, zorginstelling, verzekeraar, leverancier, gebruiker).
2. Voor de sommige inwoners gaan de technologische ontwikkelingen vaak te snel, zijn de mogelijkheden niet altijd even duidelijk of kunnen onvoldoende goed omgaan met technologie. We ondersteunen inwoners die hulp nodig hebben hierin.
3. We willen dat kwetsbare en oudere inwoners zich vrij en veilig door de wijk kunnen verplaatsen, er is daarom afstemming met en aansluiting op de technologische leefcirkels binnen de intramurale voorzieningen. We gaan het gesprek aan over hoe wij als gemeente hierin kunnen bijdragen.
4. Speciaal met aandacht voor onze kwetsbare en oudere inwoners stellen wij ons altijd de vraag of wij zaken door inzet van technologie en digitalisering daarmee ook voor hen makkelijker maken of dat er juist andere alternatieven nodig zijn.
5. Vrijheid en zelfredzaamheid staan altijd voorop. Wij ondersteunen dit door de inzet van technologie en innovatie.
6. Er is een veelheid aan mogelijkheden van bewezen technologie tot aan innovatieve pilots, daarom is het van belang altijd de balans te vinden tussen de inzet van technologie of digitalisering en het echte gesprek en persoonlijke betrokkenheid.

### ROL GEMEENTE

Actief informeren van en meedenken met burgers over de mogelijkheden  
Verbinden van partijen  
Faciliteren in maatwerk



## Zorg & Ondersteuning

### VISIE

Maashorst helpt burgers zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. We stimuleren de verschuiving van institutionele zorg naar een wijkgerichte zorg- en welzijnsbenadering waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. Het ingezette beleid ten aanzien van gescheiden bekostigingsstromen van wonen en zorg zet zich door, ook voor de zwaardere zorg. Bekostiging wordt persoonsvolgend, bewoners moeten zelf voor het wonen betalen. We ondersteunen informele zorg en willen voorkomen dat mantelzorgers omvallen.

Door de keuze van de overheid om de omvang van Beschermd Wonen in te perken, is er bij gemeenten een toeloop aan burgers die langdurig complexere zorg en ondersteuning behoeven in een vorm die nu nog niet bestaat. Hiervoor worden nieuwe vormen van 'wonen met zorg' uitgedacht. Zorg kan zowel geleverd worden via WLZ (wet langdurige zorg) in de vorm van VPT (volledig pakket thuis) als vanuit Sociaal domein (centrumregeling beschermd wonen of lokaal Wmo-aanbod begeleiding).

Iedere inwoner van gemeente Maashorst heeft toe gang tot goede zorg. Bijzonder aandacht gaat uit naar mensen in een sociaaleconomisch kwetsbare positie en mensen met een (verstandelijke) beperking. Zij hebben niet altijd goede toegang tot zorg, omdat ze te maken hebben met een stapeling van (complexe) problematiek, of omdat ze de weg in het zorgstelsel niet kennen of een beperkte sociale basis hebben.

We zijn ons ervan bewust dat de zorg niet meer geleverd kan worden zoals we de 'altijd' deden. De traditionele zorg moet mee in de omslag naar 'reablement': het leren het weer zelf te doen.

We vertellen het eerlijke verhaal: we kunnen niet alles oplossen.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Voldoende verpleegzorgplaatsen betekent: NIET sneller 'bedden' opheffen dan dat er woningen zijn waar alle zorg aan huis geleverd kan worden (VPT). Kwalitatief goede zorg voor mensen met een zware zorgvraag is een uitdaging van het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. De gemeente kan in de samenwerking inzetten op welzijn en incidenteel op overbruggingszorg, rekening houdend met trends als verzwaren van de zorg, personeelstekort, kortere verblijfsduur in ziekenhuizen, maximalisering van het aantal verpleeghuisplaatsen etc.
2. Bij voorkeur wordt wonen mensen samen op basis van leefstijl, niet de diagnose.
3. De focus van de gemeente zelf ligt op preventie. Binnen de ontwikkelingen rondom vergrijzing is dat gericht op vitaal ouder kunnen worden. Daarbij richten we ons op integrale wijk- of dorpsgerichte, kleinschalige voorzieningen en het versterken de rol van bestaande welzijn-bevorderende diensten.
4. Het aanbod in de GGZ beter laten aansluiten bij de diversiteit van de vraag. Het werkveld van de GGZ is breed, de oorzaken van GGZ-problematiek zijn divers. Gaten in de keten worden gedicht met innovatief aanbod en nieuwe vormen van samenwerking (bijv. Welzijn op Recept en Wijzer-GGZ).
5. We zetten in op "de juiste zorg op de juiste plek" door het integreren de verschillende, financiële, zorg- en welzijnsstromen en uitdenken van andere vormgeving van voorzieningen. Met name voor jeugd- en jongeren willen we voorzieningen waarbij de uitstroom niet is gekoppeld aan leeftijd maar aan de mate van zelfredzaamheid.

**Commentaar [RL189]:** Ik mis de garantie van inwoners om snel zorg te kunnen krijgen wanneer dit nodig is. Ik hoor dat er overal in de zorg wachtlijsten zijn. Terwijl de gemeente vergrijst, er personeelstekort is in de zorg en er bezuinigd wordt op zorg door het Rijk, maak ik me zorgen over de beschikbaarheid van zorg nu en in de toekomst. De gemeente kan dit probleem niet alleen oplossen, maar wel signaleren en partijen beïnvloeden die dit wel kunnen oplossen. Hoe wil de gemeente dit gaan doen? Welke afspraken gaat de gemeente met partijen maken over de beschikbaarheid van zorg? En vooral de beschikbaarheid van zorgverlening? Wat kan de gemeente hieraan doen, zodat wachtlijsten korter worden en het aantal wachtlijsten vermindert?

**Commentaar [JvdH | GM190R190]:** Als actie opgenomen in het document

**Commentaar [IK191]:** Punt 7 onder aandachtsgebieden: Waarom vraagt dit om andere woonvormen? Verreweg de meesten uit MO zijn gebaad bij 'een dak boven hun hoofd'. En transformatie BW gaat ook uit van 'gewoon wonen'. Ik ben erg benieuwd waarom deze groepen om andere woonvormen vragen. En welke soort woonvormen dit dan zijn.

**Commentaar [JvdH | GM192R192]:** Als actie opgenomen in het document



*M*

### Kaders

- Alle initiatieven van geclusterde woonvoorzieningen worden met betrokkenheid van de zorginstelling (haalbaarheid/eisen zorg) ontwikkeld.

6. Wensen voor preventief Mantelzorgwonen belonen we met beleidsafspraken waardoor dit makkelijker mogelijk wordt. We vereenvoudigen de regelgeving rondom vergunningvrij tijdelijke woningen realiseren. We faciliteren uitbreiding van logeermogelijkheden, respijtzorg en crisisopvang. Dit om mantelzorgers te ontlasten en te voorkomen dat de stabiele woonsituatie wordt ontregeld door het plotseling wegvallen van zorgverlening bij overbelasting.
7. Maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) is een verantwoordelijkheid van alle gemeenten (ook de niet-centrumgemeenten). Het voorkomen van gebruik van MO/BW en het bijdragen aan het vinden van een geschikte woning in een passende woonomgeving dient gefaciliteerd en georganiseerd te worden. De transitie naar meer zelfstandig wonen van kwetsbare doelgroepen met ambulante of structurele hulp of zorg vraagt om andere woonvormen met strakke procesafspraken tussen gemeentelijke ondersteuning en zorg vanuit zorgverzekeringswet e/o Wet Langdurige zorg.

### ROL GEMEENTE

- Stimuleren van het ontstaan van voldoende aanbod van logeren, crisis en respijt
- Verbinden van partijen om aansluiting te vinden in initiatieven op wensen en eisen
- Uitvoerend in het over de kaders en domeinen heen werken



## Positieve Gezondheid

### VISIE

Positieve Gezondheid is het kunnen omgaan met de veranderingen in het leven. Die veranderingen kunnen op alle terreinen liggen: verhuizing, ander werk, trouwen en een overlijden zijn allemaal voorbeelden van ingrijpende gebeurtenissen in het dagelijks leven. Mensen zijn er in beginsel zelf verantwoordelijk voor het kunnen omgaan met life-events. Een gezonde leefstijl is de basis: gezond eten, goed voor zichzelf zorgen, voldoende bewegen, sociale contacten onderhouden en naar school en werk gaan. Maar niet iedereen leeft in de omstandigheden om zelf gezonde keuzes te maken. Niet iedereen is bij machte om dagelijkse verleidingen te weerstaan. Daarom staat bevordering van gezondheid in al ons handelen voorop, zowel gemeentebreed, gebiedsgericht als persoonsgericht. Daarbij hebben we aandacht voor sociaaleconomische gezondheidsverschillen en samen met onze preventiepartners richten we ons op de kwetsbaren in onze samenleving. Deze aanpak is gericht zowel op het individu (kennis, vaardigheden en gedrag) als op de brede omgeving (veilig en groene omgeving, steun en samenhang in de buurt en samenwerking tussen zorg en welzijn).

Daarnaast ligt onze focus op gezond werkgeverschap, waarin we zorgen voor een goede aansluiting op economische ontwikkelingen en het beschikbare arbeidspotentieel. We willen namelijk bijdragen aan een vitale arbeidsmarkt, met nauwelijks voortijdige uitval als gevolg van ziekte, en een inclusieve arbeidsmarkt. In onze ogen is het hebben van werk het meest gewenste uitgangspunt. Maar we zijn er ook voor degenen voor wie dit onverhoopt niet mogelijk is, met (tijdelijke) inkomsten, maatschappelijke ondersteuning en/of zorg.

Sport, cultuur en andere vormen van vrijetijdsbesteding dragen bij aan positieve gezondheid. Dit geldt voor alle leeftijden en levensfasen. Iedereen moet mee kunnen doen, ook mensen met een beperking. Zaken als inkomen, geloof of (seksuele) identiteit mogen geen drempel zijn om te sporten en deel te nemen aan activiteiten of het verenigingsleven.

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. Stimuleren van meer eigen regie over invulling van het leven: voorop staat wat iemand wél kan, in plaats van denken in beperkingen. Kwaliteit van leven betekent niet voor iedereen 'zo oud mogelijk worden' en kan gepaard gaan met aanvaardbare risico's (open deuren beleid).
2. Faciliteren van een veelzijdig sportprogramma en bewegen in de openbare ruimte, waarbij een veilige sport/spel-omgeving van essentieel belang is. Breedtesport moet royaal, en zeker in alle kernen, mogelijk zijn in verenigingsverband. Sport moet laagdrempelig zijn.
3. Eenzaamheid is een probleem van jong tot oud. Ontmoeting en meedoen moet daarom voor alle generaties passend zijn. Voor kwetsbare, minder mobiele senioren met een klein sociaal netwerk is ondersteuning bij eenzaamheid anders vormgegeven dan voor mobiele maar kwetsbare jongeren met een klein sociaal netwerk.
4. We faciliteren en ondersteunen de zorgcorporaties en wijkteams bij hun 'Noaberschap' om samen te zorgen voor medebewoners die zorg en aandacht behoeven.
5. We faciliteren de inzet van leefstijl- en buurtsportcoaches en ontwikkelen goede gezondheidspreventieprogramma's samen met onze preventiepartners. Bevorderen van een gezonde leefstijl en mentale gezondheidsvaardigheden in een gezonde leefomgeving, is de uitdaging bij beoordelen van nieuwe initiatieven in ruimtelijke domein. Aandacht voor de oorzaak van middelengebruik (roken, alcohol- en drugsgebruik) en verslavingen (gokken en gaming) is onderdeel van nieuwe samenwerkingsafspraken in de diverse ketens.
6. Bij het opstellen van vestigingsbeleid positieve gezondheid opnemen in de criteria en gezondheid stimuleren (bijv.

**Commentaar [EvK193]:** Aandachtsgebieden punt 3 eenzaamheid, Omschrijf wel rol de gemeente hier neemt.

**Commentaar [JvdH | GM194R194]:** verwerkt

*M*

### Kaders

- Bij het opstellen van vestigingsbeleid positieve gezondheid opnemen in de criteria en gezondheid stimuleren

belemmeringen opnemen voor fastfoodketens, zeker in wijken met lage SES).

7. Inzetten op een vitale, inclusieve arbeidsmarkt met een leercultuur waarbij talenten toekomstproof zijn. We faciliteren eenvoudig werk voor mensen die niet kunnen voldoen aan de steeds hoge eisen die de maatschappij stelt. We promoten de noodzaak van nieuwe woon- en leefconcepten incl. dagbesteding op wijkniveau.

### ROL GEMEENTE

- Faciliteren in een laagdrempelig aanbod van sport en spel
- Informerend in het zichtbaarder maken en vergroten van preventie-aanbod
- Stimulerend in het denken in mogelijkheden en samenwerkingen aanjagen

## Duurzaamheid

### VISIE

Een duurzame, gezonde, frisse en natuurlijke woonomgeving draagt niet alleen bij aan het woongenot en welbevinden, maar ook aan de gezondheid van onze inwoners. De fysieke leefomgeving moet uitnodigen om te bewegen, te fietsen en te lopen. Daarom willen we van Maashorst een nog duurzamere en groenere gemeente maken.

We hebben oog voor toekomstige generaties, we bouwen duurzaam en CO2-neutraal en we creëren een leefbare en klimaatbestendige woonomgeving.

Wij willen in 2035 energieneutraal zijn en in 2050 klimaatbestendig.

Besparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren.

Uitgangspunt is dat het haalbaar en betaalbaar is.

Duurzaamheid gaat ook om flexibiliteit, specifiek vastgoed moet alternatief aanwendbaar zijn of circulair gebouwd zijn. De gemeente is straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.

### Kaders

- Initiatieven die inzetten op het behalen van de duurzaamheidsdoelen wegen zwaarder

### AANDACHTSGEBIEDEN

1. In onze duurzaamheidsambitie zetten we in op een balans tussen de elementen (model Dotterbloem): veerkrachtig & soortenrijk | warm & comfortabel | onderscheidend & natuurlijk | toegankelijk & dichtbij | circulair & verantwoord | schoon & gezond
2. Een aantal van onze kernen zijn erg "versteend", deze willen we vergroenen (vergroenen als uitgangspunt voor ontwikkelingen). Juist door de toevoeging van gestapelde woningbouw (passend binnen maat en schaal van de kern) is er meer behoefte aan en ruimte voor, kwalitatief goed openbaar groen.
3. We stimuleren en dagen uit om in de ontwikkeling van initiatieven natuurinclusiviteit, biobased bouwen en circulariteit een prominente plek te geven. We geven voorrang aan initiatieven die hierop inzetten.
4. Een duurzame samenleving houdt in dat alle inwoners kunnen voorzien in hun fundamentele levensbehoeften. Het draait om een optimale balans tussen vrijheid, liefde, meedoen, ontwikkeling, identiteit, creativiteit, veiligheid, primaire levensbehoeften en ontspanning. We willen geen oplossing op één element, die op een ander element weer een uitdaging vormt (bron: The Natural Step).
5. Een belangrijk onderdeel van duurzaamheid is bewustwording en voorlichting. We doen dit passend voor de lezer en toehoorder, laagdrempelig, bondig en in begrijpelijke taal.
6. We zetten vol in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad (warmte transitie), hier ligt een enorme opgave. Aan de ander kant moeten we ook aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering; klimaatadaptatie.

### ROL GEMEENTE

- Uitvoerend in het vergroenen van de leefomgeving
- Informeren en het creëren van bewustwording en voorlichting geven passend bij de doelgroep
- Stimuleren van biobased en circulair bouwen

===

KATERN EINDE

**Commentaar [EvK195]:** Aandachtsgebieden punt 6. Omschrijf welke rol de gemeente neemt. Rekening houdend met de enorme opgave die hier in het particulier eigendom ligt is het belangrijk om dit aandachtsgebied terug te laten komen in het blok Rol gemeente.

**Commentaar [JvdH | GM196R196]:** overgenomen



## 6. Prioritering

Het strategisch beleidskader sociaal domein met als uitwerking o.a. het beleid 'sterke sociale basis' is de basis voor accommodatiebeleid in de wijken (inlooppunten voor ontmoeting). De eerste beelden bij deze governance structuur passen binnen de uitwerking van het IZA-traject. Het idee is dat zo'n structuur zou moeten kunnen leiden tot een gezamenlijk gezondheidsplan per kern of gebied. Daarmee IZA, want de samenwerking is domein overstijgend. Dit zou aansluiten bij de huidige factsheets: wat zijn de indicatoren voor 'gezonde wijken' en wat is in dit gebied nog nodig om de gewenste scores te behalen. De indicatoren voor 'gezonde wijken' zijn nog niet vastgesteld; dat deze aansluiten bij zowel 'positieve gezondheid' als de ambities van de omgevingsvisie staat buiten kijf.

Overige prioritering volgt uit de uitwerkingsplannen die voor de GALA-gelden worden gemaakt. De in te dienen plannen voor IZA (Regioplan) en GALA eind 2023 vormen de input die nodig is om – na vaststelling van dit beleidsprogramma – een implementatieplan te kunnen maken voor de realisatie van deze 'sterke sociale basis'.

### Bijlage:

1. Toelichting op IZA-GALA traject