Begeleidende notitie bij BVA woon(zorg)visie

11 maart 2024

1. Inleiding

Maandagavond 11 maart gaan we met de gemeenteraad van Meierijstad in gesprek over de concept-Woonzorgvisie. We willen het gesprek voeren over de keuzes die we maken aan de hand van een aantal trends en ontwikkelingen die we constateren op basis van een diversiteit aan onderliggende onderzoeken en analyses en het participatieproces dat we tot nu toe gevolgd hebben. Veel zaken doen we al en hebben we al in gang gezet, op welke vraagstukken moeten we nog een antwoord en een aanpak geven, om vitaal wonen in de kernen naar de toekomst te waarborgen.

Uit de verzamelde informatie hebben we een aantal dilemma's concreet gemaakt "afgepeld" en dat willen we in het gesprek met de raad aan de orde stellen: Welke keuzes maken we vooralsnog in de concept-woon(zorg)visie om de dilemma's het hoofd te bieden?

Deze notitie is bedoeld als onderlegger voor en ter voorbereiding op de BVA van 11 maart aanstaande. In de bijlagen zijn een tweetal recente onderzoeksrapportages opgenomen die mede voeding geven aan de keuzes die we maken en die we voor het juiste gesprek graag meegeven aan de raad:

- Beleidsscenario's voor de woningmarkt (Rigo, 2024): een actualisering van het onderzoek uit 2021 op basis van de recente provinciale prognoses en een doorrekening van twee beleidsscenario's;
- Woonzorganalyse gemeente Meierijstad (Companen, 2024): een inzicht in de huidige en toekomstige vraag en het aanbod aan passende woningen en woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag in de gemeente Meierijstad.

Daarnaast is er een nieuwe provinciale prognose beschikbaar waar we u graag naar vwerwijzen als achtergronddocument. U kunt dit terugvinden op: De bevolkings- en woningbehoefteprognose | Noord-Brabant
In 2.1 lichten we deze verder toe.

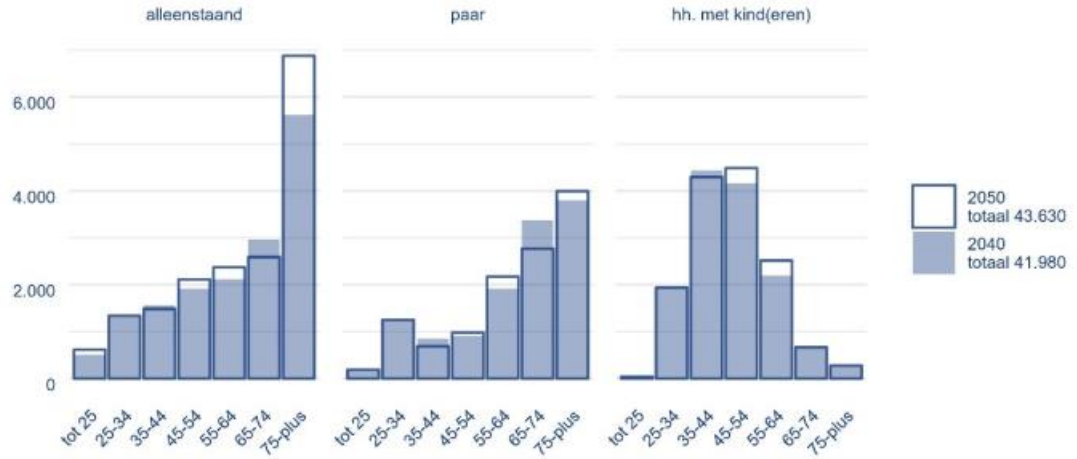
2. Trends, ontwikkelingen en dilemma's

We kunnen een aantal trends en ontwikkelingen duiden die richting geven aan de opgaven en keuzes waar we voor staan.

2.1. Nieuwste prognose valt hoger uit

Ten eerste hebben we te maken met een verder oplopende opgave voor het realiseren van voldoende woningen. De recente provinciale prognoses voor de huishoudensontwikkeling duiden op een opgave die in 2040 circa 2.000 woningen hoger ligt dan waar we op basis van de vorige prognose van uit gingen.

Figuur 1. Huishoudenssamenstelling in Meierijstad in 20240 en 2050 volgens de nieuwste prognose



Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

De plus zit onder meer bij alleenstaanden en stellen in de middenleeftijden en bij jonge gezinnen. De vergrijzing pakt iets minder groot uit dan eerder gedacht, maar ook in de nieuwe prognose telt Meierijstad in 2040 veel 75-plus huishoudens. In de leeftijdsklasse 65-74 neemt het aantal huishoudens tussen 2040 en 2050 inderdaad af, maar in 2050 is die groep verder doorgeschoven naar de klasse 75- plus. Het aantal alleenstaande 75-plussers neemt na 2040 voorlopig nog verder toe.

2.2. Jongeren, gezinnen en ouderen

De huisvestingsopgave wordt dus groter. Daarbij zien we net als in het verleden dat de positie van met name jongeren op de woningmarkt slechter is. Hoewel een deel van de jongeren altijd al naar de grote steden trekt, zien we dat een ander deel slecht aan een passende woning komt. De slaagkansen op de sociale huurmarkt zijn laag, en de koopsector is doorgaans te duur voor de jonge starters. Jongeren melden zich dan ook steeds later op de woningmarkt, of trekken naar elders waar het geschikte aanbod wel aanwezig is.

Daarnaast vraagt de positie van ouderen aandacht. Vergrijzing is natuurlijk al langer gaande, maar meer dan in het verleden wil een deel van de ouderen daadwerkelijk een stap op de woningmarkt zetten. Niet in de laatste plaats om te anticiperen op een mogelijke toekomstige behoefte aan zorg en ondersteuning. Uit de Woonzorganalyse blijkt een grote vraag naar geschikte woonvormen, waaronder collectieve vormen waarin men kan zorgen voor elkaar. En meer dan in het verleden wonen ouderen in grote eengezins(koop)woningen. Deze zijn dan niet beschikbaar voor gezinnen. Door in te zetten op doorstroming van medioren kan een verhuisketen op gang komen.

Van oudsher heeft Meierijstad een aantrekkingskracht op gezinnen. En dat blijft, zoals ook uit de analyse van Rigo blijkt. Meierijstad heeft die toegevoegde waarde voor aantrekkelijkheid van de regio (ook in economisch opzicht). Maar Meierijstad heeft al heel veel gezinswoningen, die echter bewoond worden door vaak kleine (1- en 2-persoons huishoudens). Kunnen we een goede beweging op gang krijgen?

2.3. Overige ‘aandachtsgroepen

Naast deze meer ‘klassieke doelgroepen’ geeft het Rijk in de nieuwe regelgeving opgave mee voor de huisvesting van een veel breder palet aan aandachtsgroepen, waaronder groepen die op termijn verplicht urgent worden voor een sociale huurwoning. Een deel daarvan is in beeld gebracht in de Woonzorganalyse. Dat verhoogt de druk op de vrijkomende sociale huurwoningen. En we willen ook een goede balans houden in de wijken en dorpen tussen ‘vragers’ en ‘dragers’. Ook de slaagkansen van ‘reguliere’ woningzoekenden in de sociale huursector willen we dan in goed evenwicht borgen.

2.4. Betaalbaarheid van het wonen

De betaalbaarheid van het wonen staat sterk onder druk. Koopwoningen zijn doorgaans niet bereikbaar voor lagere inkomens, huurprijzen stijgen ook. Niet voor niets heeft het Rijk naast de kwantitatieve opgave van 900.000 woningen tot en met 2030 betaalbaarheid van het nieuwbouwprogramma hoog in het vaandel staan.
In de nieuwbouw stellen we ook eisen aan de toekomstgerichte kwaliteiten van woningen en woonomgeving. Maar tegelijkertijd kan dat strijdig zijn met een betaalbaar nieuwbouwprogramma.

2.5. Wat zijn nieuwe dilemma’s en opgaven waar we voor staan?

We hebben de nodige stappen gezet in de afgelopen jaren: in steviger sturing en regie op nieuwbouw, versnelling en samenstelling van het nieuwbouwprogramma. Dat zetten we door. Maar we hebben volgende stappen te zetten: in kwantiteit, maar zeker ook in kwaliteit.
In paragraaf 3 presenteren we onze visie en ideeën zoals we die nu voor ogen hebben. Maar die brengen een aantal dilemma’s met zich mee die we in discussie willen brengen. We noemen de volgende:

Kwantitatieve opgave versus beperkte ruimte
De opgave voor het aantal toe te voegen woningen is nog groter dan gedacht, terwijl de beschikbare ruimte schaarser is geworden. Past die opgave, terwijl ook andere functies ruimte vragen (bedrijven, infrastructuur, groen, waterberging, energie- en warmtetransitie)? En krijgen we dan voldoende kwaliteit op de lange termijn, ook met het oog op vitale wijken en dorpen? Het zal een andere woonopgave met zich meebrengen, zie daarvoor §3.1 hieronder.

Jongeren vasthouden/aantrekken
We willen inzetten op het vasthouden en aantrekken van jongeren, voor een evenwichtige bevolkingsopbouw in wijken en dorpen. Dat betekent dat een deel van het programma ook in goedkope koopwoningen moet landen. Maar is dat haalbaar, en bieden we dan voldoende kwaliteit voor de lange termijn? Daarbij is het van belang zo goed mogelijk te borgen dat de woningen ook op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep. De doelgroepenverordening voorziet daardoor een deel in, maar extra inzet is nodig. Hoe ver willen we gaan?

Ouderen
We willen inzetten op goede huisvesting van ouderen. Voor een deel zullen ouderen in de huidige woning willen blijven wonen. Maar voor de woningmarkt is het goed om doorstroming van ouderen (‘lege-nesters’) zoveel mogelijk te bevorderen. Daar zijn de juiste alternatieve woonvormen voor nodig, maar ook een bredere, gerichte strategie. Dan slaan we meerdere vliegen in één klap: we zorgen voor fijn oud worden in vitae leefgemeenschappen, en we maken woningen vrij voor

huishoudens die op zoek zijn naar passende, grotere eengezinswoningen? Maar wat als de doorstroming niet op gang komt en eengezinswoningen niet vrijkomen? Komt huisvesting van gezinnen dan in gevaar?

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen is een cruciaal thema. Als onderdeel van de opgave voorzien we de verhoging van het percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouw van 25% nu naar 30%. Met invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting zal dat ook een Wettelijke verplichting worden. Maar de inhoudelijke noodzaak ligt er ook, gelet op de doelgroepen die we te huisvesten hebben. Maar wat betekenen hoegere percentages betaalbare woningen in de programmering voor de grondexploitaties en daarmee haalbaarheid van toekomstige woningbouwlocaties? Is het verstandig om mee te gaan in de prijsstijgingen en daarmee te accepteren dat het goedkope woningbouwsegment niet meer toegevoegd kan worden met gevolgen voor de koopmogelijkheden van één en tweepersoonshuishoudens met ‘reguliere’ inkomens? Of is het beter om de regie op de prijzen te behouden en daarmee kleinere woningbouw en innovatieve woningbouw te stimuleren om ook een bereikbare woningvoorraad voor één- en tweepersoonshuishoudens toe te voegen? Wat is de snelste methodiek en hoeveel flexibiliteit willen we ook bieden in de eisen die we opleggen?

Verdeling van de opgave over verschillende kernen en woonmilieus

Meierijstad kenmerkt zich door een grote diversiteit aan woonmilieus. Van (groen)stedelijk tot landelijk wonen en alles ertussen. De opbouw van de bestaande voorraad en de opbouw van de bevolking verschilt per kern, alsmede de mate waarin (woning)bouw in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden of is voorbereid in plannen. Wanneer voeg je nu de juiste woningen op de juiste locatie toe? Is dat een evenredige verdeling op basis van het aantal inwoners? En wat betekent dat dan voor de beschikbare ruimte en de opbouw en structuur van Meierijstad? Kan een dergelijke groei van iedere kern (voortdurend) plaats blijven vinden of zijn daar grenzen aan? Bijvoorbeeld vanwege de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van ontwikkelgronden, de aansluiting op (energie)netwerken etc. Of zou je anders naar de ontwikkelmogelijkheden moeten/kunnen kijken en redeneren vanuit de (her)ontwikkelkansen? Wanneer een kern goede opties biedt voor(snelle) woningbouw, zou dat dan niet voor moeten gaan? Of wanneer er in een kern nauwelijks of geen gelijkvloerse woningen voor o.a. senioren aanwezig zijn, terwijl die kern wel hard vergrijst, zou daar dan niet met name ontwikkeld moeten worden? En welk programma voeg je dan per kern toe? Mag dat overal anders zijn, zolang het totale aanbod maar voorziet in de geprognosticeerde vraag? Of is het beter om de opgave evenwichtiger over de kernen te spreiden en te verdelen, met bijvoorbeeld een evenredig deel sociale huur per kern?

Nog meer dilemma’s:

Bovenstaande dilemma’s zijn van een bepaalde omvang en daarmee van belang. Maar er zijn veel meer dilemma’s te benoemen, waarvoor een antwoord in de volkshuisvesting en de woningvoorraad wordt gezocht, maar niet altijd gevonden kan worden.

Snelheid en kwaliteit

Het streven is om zoveel mogelijk koppelkansen te vinden, bijvoorbeeld met opgaven in de verduurzaming of de zorg. Een ‘bekend’ dilemma dat dan bijvoorbeeld ontstaat is dat tussen de ambitie en behoefte aan versnelling van de woningbouw (op korte termijn) en de mogelijke vertraging die kan optreden bij het stellen van meer eisen. De opgave is hier gelegen om een manier te vinden die zowel voorziet in versnelling als in de kwalitatieve opgaven, over de gehele breedte.

Innovatie & leren/investeren vs capaciteit en (wederom) snelheid
In het verlengde van bovenstaand dilemma is het enerzijds ook heel gewenst om meer ervaring op te doen met bijvoorbeeld nieuwe woonvormen. Of dat nu woonvormen zijn waarbij de rolverdeling tussen ontwikkelende partijen, bewoners, gemeente en corporaties veranderd of nieuwe woonvormen waarbij het woonconcept anders is en/of (veel) duurzamer of woonvormen waarbij wordt afgeweken van de gewenste woon- en ontwikkelmilieus. Bij al deze 'nieuwe' vormen van wonen, is extra tijd, geld of capaciteit nodig. Kunnen en willen we ons dat permitteren?

Politieke klimaat en maatschappelijke context
Het politiek klimaat is aan verandering onderhevig, dat is een fenomeen van alle tijden, maar zeker ook van de laatste tijd. Het maatschappelijk belang van een keuze kan zwaarder worden afgewogen en/of tot een andere keuze leiden, ook dat is een dilemma dat onder anderen bij het thema 'wonen' zichtbaar wordt. Want welke doelgroep geef je voorrang? En welk beleid wordt er gevoerd t.a.v. migratie, waarbij weer onderscheid te maken is tussen diverse soorten migratie zoals arbeidsmigratie, binnenlandse en buitenlandse (binnen de EU, buiten de EU, ten behoeve van kennis etc.). Sommige doelgroepen worden meer of minder geaccepteerd dan anderen en sommige doelgroepen kunnen beter 'gecombineerd' worden dan anderen. Dat kan aanleiding zijn tot nieuwe dilemma's zoals:

Voorrangsregelingen
Wanneer heb je 'recht' op een woning en zijn er groepen die voorrang moeten krijgen? Het dilemma is om enerzijds voldoende kansen te bieden aan aandachtsgroepen, die kwetsbaar zijn op de woningmarkt en anderzijds oog te houden voor (reguliere) woningzoekenden die geen urgentie kunnen krijgen en daardoor op de wachtlijsten terecht komen. Daarnaast is het wenselijk om oog te hebben voor een goede balans of mix van bewoners, dat kan bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen. Is het daarbij belangrijk om ook een mix in de opbouw van (vitale) beroepen te hebben en moeten die dan ook voorrang krijgen en hoe verhoudt zich dat tot de voorrang die aan inwoners uit de betreffende kern gegeven kan worden?

3. Naar keuzes: het verhaal van Meierijstad
Terug naar de visie. Met een 'algemene' visie als leidraad kunnen we besluiten hoe we met bovenstaande (en andere of nieuwe) woondilemma's willen omgaan. Die visie is gestoeld op het opgehaalde inzicht dat volkshuisvesting, meer dan in het verleden, in het teken staat van een goed thuis hebben in een passende woning en woonomgeving.
Dat is de kern van het coalitieakkoord en dat hebben we ook in de diverse gesprekken met onze stakeholders en inwoners gehoord. We werken onze visie uit op basis van drie inzichten/baiskeuzes die daar bij aansluiten en in voorzien:

1) Wonen verandert,
2) Leefomgeving, sociaal contact en gezondheid centraal,
3) Gemengde wijken en dorpen

3.1. Wonen verandert
De opgave voor aantallen en kwaliteiten van woningen is groot. Daar is ruimte voor nodig, maar er liggen meer ruimteclaims. Dat leidt tot een ander beeld van toekomstige wijken en buurten waarin delen van de ruimte centraler staat. Want vanwege de schaarste aan ruimte is ook de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk komen te staan. Dat geldt ook voor de schaarste aan zorg(personeel), waardoor een groter beroep op mantelzorg en sociale structuren (informele zorg) gedaan (zal) wordt(en).De woningvoorraad moet daardoor aangevuld worden met meer "andere" woningen. Want met name de grotere, grondgebonden woningen zijn dominant in de

huidige woningvoorraad. Wat in aanvulling daarop nodig is, zijn kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en meer (collectieve) woonvormen die ondersteuning bieden in de 'wonen met zorg'-opgave die naar de toekomst alleen maar groter wordt door de dubbele vergrijzing. Deze woningen zijn ondersteunend doordat zij bijvoorbeeld gelijkvloers zijn en een collectieve ontmoetingsruimte hebben of omdat ze zorggeschikt zijn.
De schaarste aan ruimte, middelen en personeel kan ook tot een andere, daarbij passende stedenbouwkundige opzet leiden, met bijvoorbeeld meer gestapeld en met verschillende hoogteaccenten en een opzet waarbij de verhouding tussen openbaar gebied en privé-buitenruimte anders is: grotere collectieve ruimte met een combinatie van groen, waterberging en ontmoeting/bewegen. Met uitlokken van innovatie (bijvoorbeeld collectieve woonvormen, houtskeletbouw) spelen we in op woonwensen van onze inwoners en een duurzame, toekomstgerichte voorraad, doordat woningen meer levensbestendig worden gebouwd en daarmee voorzien in een grotere flexibiliteit. Die flexibiliteit is gewenst vanuit meerdere oogpunten, zowel in de vraag naar ruimte voor wonen in de toekomst (door daar makkelijker in mee te kunnen bewegen en op aan te kunnen passen ontstaat een voorraad die voor de langere termijn geschikt is). Maar ook vanuit betaalbaarheid dat een gewenste ontwikkeling. Wanneer een woning dermate flexibel is dat deze met de wooncarrière van mensen mee kan bewegen (levensloopbestendig) kunnen mensen beter investeren in de woning en woonomgeving. Ten slotte is ook vanuit duurzaamheid een flexibele voorraad gewenst, omdat woningbouw met afbreekbare en/of herbruikbare materialen een positiever effect op het milieu heeft. Meierijstad wordt gezien als een onderscheidende economische motor van Brabant: 'het hart van agrifood' en 'schakel naar Brainport'. Met een groot aantal veelzijdige MKB-bedrijven, lokaal gewortelde grootbedrijven en multinationals in de agrifood, logistiek en hightech sector zijn we een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. In combinatie met ruimte en ambitie voor groei brengt dat een (extra) opgave met zich mee voor huisvesting van werknemers en nieuwe Meierijstedelingen.

3.2. Leefomgeving- sociaal contact – gezondheid centraal

In onze visie is de directe leefomgeving van mensen cruciaal, ook wel de thuisomgeving genoemd: de wijken, buurten, dorpen. Daarin wordt de verbinding gelegd tussen leefomgeving, sociaal contact en gezondheid als cruciale randvoorwaarden voor de langere termijn. Welke woningen, voorzieningen, afspraken of andere zaken dragen hieraan bij, rekening houdend met de bevolkingsprognoses en de bestaande buurten, wijken en dorpen? Een aantal aandachtspunten heeft ook een link met de Gezondheidsnota 'Samen gezonder telt!

3.3. Gemengde wijken en dorpen

Vanuit wonen, welzijn en zorg zijn gemengde wijken en dorpen belangrijk uitgangspunt bij keuzes en ontwerp. Gemengd wat betreft:

- bevolkingssamenstelling naar leeftijd: een spreiding in de verschillende leeftijdsklassen. De vergrijzing zet verder door. Voor een goede balans is behoud van jongeren in onze gemeente en in de wijken en dorpen cruciaal. Zij kunnen een rol vervullen in het verenigingsleven en mogelijk ook bij het helpen van mensen die hulp nodig hebben;
- bevolkingssamenstelling naar inkomen: mensen uit verschillende lagen van de bevolking wonen samen in een buurt;
- een goede balans tussen mensen die iets voor andere kunnen betekenen ('dragers') en mensen die ondersteuning nodig hebben ('vragers');

Om dit mogelijk te maken hebben we een gevarieerde woningvoorraad nodig. Mensen die willen of moeten verhuizen, moeten zoveel mogelijk kansen hebben een woning in eigen dorp of wijk te vinden. Dat vraagt om voldoende woningen en een goede variatie: woningen die passen bij de

(toekomstige) doelgroep van de dorpskern of wijk. Dat betekent in sommige kernen dat je woonvormen moet toevoegen of transformeren passend bij de doelgroep. Het kan ook betekenen dat je een voorziening wil toevoegen bij het daarvoor geschikte bestaande aanbod

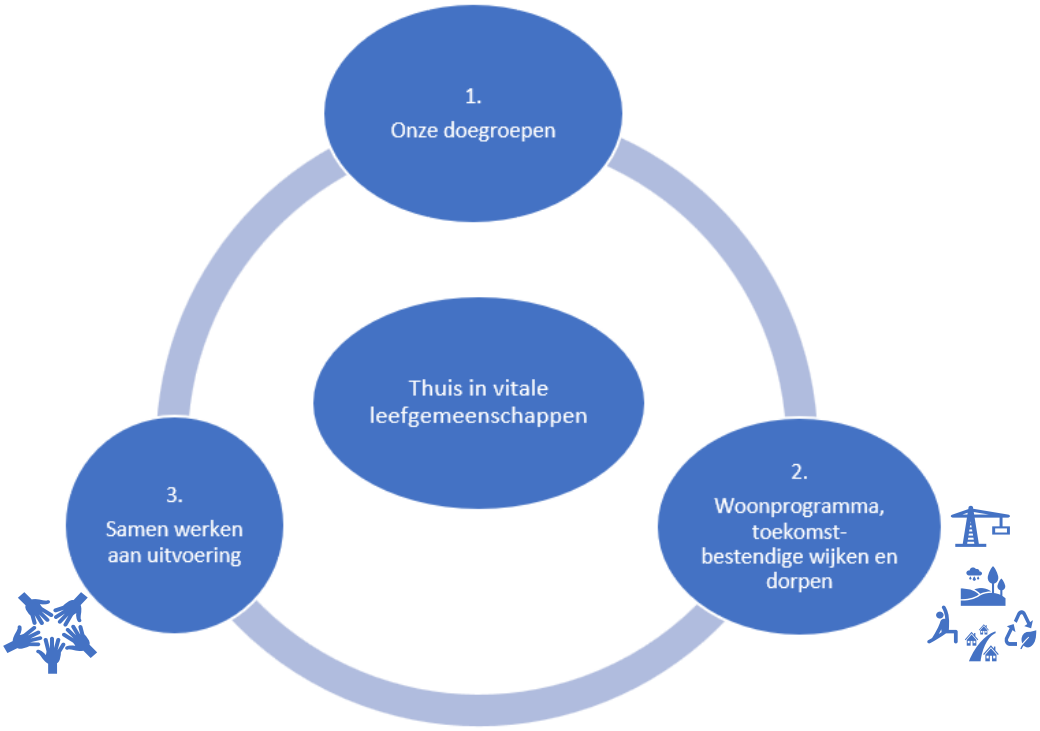


4. Opgaven en thema's

Wijken en dorpen toekomstbestendig maken betekent dus investeren in fysieke én sociale duurzaamheid. De kern van onze Woonzorgvisie blijft het voorzien in voldoende en passende woningen voor onze **doelgroepen** door een **passend woonprogramma**. Maar we kijken ook verder dan dat. Vanuit onze visie op vitale leefgemeenschappen werken we aan **toekomstbestendige wijken en dorpen**. Met aandacht voor de fysieke kwaliteit ervan. Bijvoorbeeld:

- duurzaam: voldoende groen en biodiversiteit, aanpassingen aan het veranderende klimaat, energiebesparing, alternatieve energieopwekking en het afbouwen van het gebruik van fossiele brandstoffen (van het aardgas af);

Toekomstbestendigheid betekent ook dat we investeren in **voldoende zorg en ondersteuning** voor mensen die dat nodig hebben, in passende woonvormen. We weten dat de zorgverlening onder druk staat. Daarom willen we zorg en ondersteuning zoveel als mogelijk in de directe omgeving faciliteren.
Onze leefomgeving kan ook uitnodigen tot ontmoeting. Dat geldt voor de openbare (buiten)ruimte en voor plekken en voorzieningen als bibliotheken, scholen of buurtwinkels. De openbare ruimte kan bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid. En we moeten toch met onze wijken aan de slag door opgaven als woningnood en verduurzaming. We kunnen kansen die er liggen met elkaar verbinden in onze wijken en dorpen.



4. 1 Onze doelgroepen

We richten ons eerst op de verschillende doelgroepen die er te onderscheiden zijn en op welke wijze we die van een goed thuis willen voorzien. Met het nieuwe landelijke beleid gaat dat naast de 'klassieke' doelgroepen als jongeren, ouderen en gezinnen ook om de zogenaamde aandachtsgroepen zoals die door het Rijk zijn geformuleerd. Dit zijn groepen van inwoners die kwetsbaar zijn op de woningmarkt.

Wat zien we

Op basis van diverse onderzoeken kunnen we een inschatting maken van de verschillende opgave die er liggen voor diverse doelgroepen. We baseren ons daarbij op cijfers en gegevens uit:

- De provinciale bevolkingsprognoses van Provincie Noord-Brabant uit 2023.
- Het onderzoek naar de benodigde woningvoorraad, oorspronkelijk uit 2021 en de herijking uit 2024
- De woon- en zorganalyse uit 2023
- Het woonwensenonderzoek uit 2023

De opgave voor doelgroepen samengevat

- Jongeren: opgave voor nieuwbouw, doorstroming en beter benutten bestaande woningvoorraad
- Gezinnen: belangrijke doelgroep, voorzien door nieuwbouw, maar accent op vrij krijgen ruime voorraad bestaande eengezinswoningen (doorstroming)
- Ouderen:
    - ouderen zonder beperking: nieuwbouwopgave in alle wijken en dorpen (kleinere woningen, grondgebonden en gestapeld, nabij voorzieningen)

    - ouderen met beperking: opgave aanbod plekken woonzorgcentrum 250-430 plekken in grote kernen, deels nabij bestaand woonzorgcentrum, deel in bestaande voorraad nabij inloopvoorziening, deels nieuwbouw
    - opgave geclusterd wonen in particuliere sector in nieuwbouw en indien mogelijk aanpassingen bestaande voorraad geschikt te maken woningen (huur 115-245 woningen, koop 1.465 tot 2.205 woningen)
- Mensen met verstandelijke beperking: opgave voor geschikt maken van bestaande woningen
- Mensen met een lichamelijke beperking: opgave voor geschikt maken woningen richting nultreden (ca 1.000)
- Uitstromers uit BW, MO en Jeugdzorg: 35-50 sociale huurwoningen jaarlijks
- Dak- en thuislozen: 11 plekken in kleinschalige opvang (voor gezinnen), extra voorziening MO nodig
- Nieuwkomers: opgave voor opvang 507 asielzoekers en jaarlijks circa 180 statushouders
- Arbeidsmigranten:
    - Internationale studenten: geen specifieke aandachtsgroep voor Meierijstad
    - Expats: belangrijke doelgroep, maar zijn reguliere woningzoekenden waarvoor voldoende woningen beschikbaar moeten zijn in de reguliere voorraad (onderdeel kwantitatieve opgave)
    - Short stay: huisvesting is taak voor werkgever/uitzendbureau
    - Mid-/longstay: regulier woningzoekenden
    - Aandacht voor scheiden huur- en arbeidscontract en kwaliteit huisvesting
    - Woonwagenbewoners: 4-8 standplaatsen in komende 5 jaar, daarna 7-15 plaatsen

Wat willen we bereiken
- Voldoende, juiste of passende woningen
- Beschikbaarheid zorg en ondersteuning
- Einde aan dak- en thuisloosheid
- Faciliteren of stimuleren van doorstroming

Wat gaan we doen
- Een goed samengesteld Woonprogramma (zie volgende thema)
- Integrale Actieplan Doorstroming (samen met onder andere corporaties, seniorenraad, welzijn, KBO): doorstroming gaat niet vanzelf, aanvullende acties nodig
- Integrale aanpak nieuwkomers en arbeidsmigranten: gericht op asielzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden
- Aantal woonwagenstandplaatsen uitbreiden op beperkt aantal kleinschalige locaties
- Huisvestingsverordening met urgentieregeling opstellen: inspelen op wettelijke verplichting, daarbinnen verkennen voorrang mensen met lokale sociale of economische binding en jongeren
- Evenwichtige verdeling vrijkomende sociale huurwoningen over doelgroepen: regulier woningzoekenden voldoende kansen bieden, maximaal 30% van vrijkomend aanbod sociale huur toewijzen aan aandachtsgroepen (is nu 25%)
- Wonen met zorg: spreiden over de kernen (afhankelijk van mogelijkheid zorg), flexibeler regels mantelzorgwoningen, een extra voorziening Maatschappelijke Opvang, tussenvoorziening, Housing First, intensiveren samenwerking Pact Wonen, Welzijn en Zorg
- Inzet op leefbaarheid: balans vragers/dragers, focus op pilotwijken, aansluiten bij visie Inloopvoorzieningen en Inclusieagenda, periodieke update leefbaarheidsmonitor, doorvertalen in strategie
- Inzet op Wonen, welzijn, zorg: Pact verder uitvoeren, daarnaast streven we naar drie lokale netwerkorganisaties (in Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode) die samenwerken in een structuur van vier gelijke thema's en waar ruimte is voor lokaal maatwerk per

netwerkorganisatie. In de kleine kernen versterken we de inloopvoorzieningen in wijken en kleine kernen

4.2 Woonprogramma, toekomstbestendige wijken en dorpen

Wat zien we

Daarbij kijken we naar de nieuwbouwopgave, de bestaande woningvoorraad en wat nodig is in de leefomgeving van onze inwoners om de wijken en dorpen om ze toekomstbestendig te houden. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan vitale leefgemeenschappen.

Wat willen we bereiken

- Voldoende woningen bouwen op basis van de groei uit de prognoses: + 6.370 in 2023 - 2040
- Vasthouden c.q. aantrekken van jongeren en hen betere slaagkansen bieden.
- Op gang krijgen van doorstroming van ouderen: Velen wonen in eengezins-woningen. Doorstroming slaat meerdere vliegen in één klap: ouderen die willen verhuizen krijgen die kans, gezinswoningen komen vrij voor inwoners en vestigers, verhuisketen zorgt voor vrijkomen van woningen in ‘souterrain’ woningmarkt (voor starters, jongeren en aandachtsgroepen).
- Perspectieven voor woningzoekenden bieden in alle wijken en dorpen
- Wooncarrière zoveel mogelijk in eigen leefomgeving mogelijk maken
- Vitale leefgemeenschappen: levensloopbestendig, ontmoeting, duurzaam

Wat gaan we doen

- Een passend nieuwbouwprogramma, dat aansluit op de (toekomstige) behoefte en de afspraken uit de woondeal.

Nieuwbouwprogrammering naar prijssegmenten

* Indicatief, maatwerk, uitwisselbaar met dure koop, waarbij aandeel duur 25% blijft

- Tot 2030 focus op versnelling
- Toevoegen van woningen die er nu onvoldoende zijn (o.a. alternatieven voor ouderen, om doorstroming te ontlokken)
  (collectieve) vernieuwende woonvormen en (of in combinatie met) met name meer kleine en betaalbare woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens
- Meer innovatie en variatie in woonvormen, om te voorzien in meer betaalbare woningen die o.a. nodig zijn voor behoud van jongeren, maar ook van starters en voor doorstroommogelijkheden voor vestigers en senioren.

	Woon(zorg)visie 2024	Prijspeil 2024
Sociale huur (betaalbaar)	30%	Liberalisatiegrens € 879,66
Huur middelduur (betaalbaar)	15%	max. 186 huurpunten volgens WWS (ca € 1.130)
Goedkope koop (betaalbaar)	10%	Tot 70% van betaalbaarheidsgrens Rijk: € 273.000
Middeldure koop (betaalbaar)	20%	€ 273.000 - € 390.000
Dure koop	20%	> € 390.000 (betaalbaarheidsgrens Rijk)
Huur duur*	5%	> 186 huurpunten: > € 1.130)
Variabel		
Totaal “betaalbaar”	75%	

- Na 2030 focus op optimalisatie, planvorming vanaf 2026: verkenning opgave en locaties op langere termijn
- Bouwen in de kernen: woningen toevoegen in alle kernen, inhaalslag in kernen waar weinig is gebouwd, verkennen mogelijkheden in de randen van kernen, verschillen in programma per kern mogelijk
- Nieuwe woonvormen: 15% van het nieuwbouwprogramma, altijd een collectief initiatief, en in ieder geval óf flex, óf zelfvoorzienend/modulair (waaronder tiny houses), óf woningen met collectieve ruimten en gedeelde faciliteiten

- Bestaande voorraad: beter benutten (verruimen mantelzorgwoningen en microwoningen, woningdelen, transformatie van agrarisch naar wonen)
- Samenwerking: we organiseren een periodieke lokaal Bouwoverleg, waarin we op strategisch niveau in gesprek gaan met ontwikkelaars, architecten, corporaties, POM (verder nader te bepalen)
- Inzet op duurzaamheid: klimaatadaptatie, biodiversiteit (waaronder natuurinclusief bouwen), energie, luchtkwaliteit en waterkwaliteit, actualiseren Duurzaamheidsakkoord met corporaties

4.3 . Samen werken aan uitvoering

In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Partijen en bewoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in pakken. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal.

- Uitvoerbaarheid: risico's en kritische randvoorwaarden
- Monitoring/evaluatie
- Opmaat prestatieafspraken: wat vragen we aan de corporaties en zorg- en welzijnspartijen?
- Afwegingskaders kernen en woon(zorg)initiatieven
- Uitvoeringsprogramma