Beleidskader wonen

Visie op Wonen in Laarbeek - horizon 2030

#woneninlaarbeek



Conceptversie. Gemeente Laarbeek, oktober 2023



Inhoudsopgave

Voorwoord		1
Inleiding		2
1.	Beleidskader wonen in het kort	5
2.	Visie op wonen	10
3.	Onderliggende beleidskaders	13
4.	Laarbeek in beeld	19
5.	Taakstellende woonopgave	22
6.	Kwalitatieve woonopgave	26
7.	Uitgangspunten voor ontwikkeling	30
8.	Uitvoeringsagenda Beleidskader Wonen	36
9.	Visie op Wonen, Welzijn en Zorg	38
	1 Woonanalyse	43
	2 Thema: Samenredzaamheid	46
	3 Thema: Balans in de woningvoorraad	50
	4 Thema: Gezonde en veilige leefomgeving	54
	5 Thema: Financiën en uitvoering	59
10.	Begrippenlijst	60
11.	Overzicht van ondersteunende bijlagen	63

Woonvisie 2023

Stellers
Hélène Houben
Nadia Hummel

Liever online lezen?
Scan de QR-code*

* Beschikbaar na vaststelling



Voorwoord

In januari 2022 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de vorige Woonvisie vastgesteld. Destijds bestond weliswaar weinig beleidsruimte om grote aantallen woningen te bouwen, maar er werd wel de ambitie uitgesproken om scherpe prijsgrenzen voor nieuwe koopwoningen te hanteren om deze betaalbaar te houden. Daarnaast was er specifieke aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg.

In minder dan twee jaar tijd is de wereld erg veranderd. Door onder andere oorlog en inflatie zijn de bouwkosten enorm gestegen in een korte periode. Daarnaast is de woningnood de afgelopen jaren verder toegenomen door de grote bevolkingsgroei. Ook beleidsmatig staat de wereld niet stil. Het Rijk heeft besloten om wederom regie te nemen op de volkshuisvesting, na het opheffen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in 2010. Dit heeft ertoe geleid dat er inmiddels een Nationale Woon- en Bouwagenda is opgesteld en dat we in maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant hebben ondertekend. Dankzij deze woondeal kunnen we de komende jaren minstens 735 woningen bouwen in Laarbeek.

Naast de landelijke ontwikkelingen hebben we in Laarbeek te maken met onze economische voorspoed als Brainport-regio. Buiten de grote voordelen brengt deze schaalsprong ook diverse uitdagingen met zich mee. Zo wordt de druk op de lokale woningmarkt hierdoor nóg groter.

Toch zie ik grote kansen in de ontwikkelingen die spelen. We hebben de afgelopen periode aangegrepen om onze regionale samenwerking te intensiveren en meer structuur aan te brengen in ons woonbeleid. Met deze Woonvisie zetten we opnieuw een grote stap vooruit op het gebied van betaalbaarheid, zorg en een passend woningaanbod. Het is goed wonen in Laarbeek, en dat willen we graag zo houden.

Ron van den Berkmortel
Wethouder Ruimte en Economie



Inleiding

Aanleiding herijking

Diverse ontwikkelingen, waaronder veranderende marktomstandigheden en meer regie vanuit het Rijk, hebben ervoor gezorgd dat de Woonvisie 2022-2026 op een aantal punten onvoldoende sturing en houvast bood om het hoofd te bieden aan de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgaven. We moesten de Woonvisie op een aantal punten herijken.

De belangrijkste aanleiding was de onhaalbaarheid van de 60-30-10 regel. Door deze regel moesten de woonprogramma's van nieuwbouwprojecten met koopwoningen voldoen aan 60% goedkope koopwoningen, 30% betaalbare koopwoningen en 10% vrije sectorwoningen. Ambitieus, en goed voor de betaalbaarheid, maar onder meer vanwege gestegen bouwkosten niet uitvoerbaar. Met als gevolg het risico op vertragingen en annuleringen van woningbouwplannen. Daarom besloot het college van burgemeester en wethouders in januari 2023 de 60-30-10 regel in te trekken en alvast aan te sluiten bij de landelijke kaders conform de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze kaders gaan uit van minimaal 2/3e betaalbare woningen waarvan ten minste 30% sociale huur, en maximaal 1/3e in het dure segment.

Daarnaast zien we dat het Rijk meer en meer de regie herpakt om te kunnen sturen op 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Vanuit het Rijk komen er meer regels en (wettelijke) verplichtingen, onder andere om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te waarborgen. Naast de taakstelling om voldoende betaalbare woningen te realiseren, moeten we ook meer dan voorheen rekening houden met de veranderende bevolkingssamenstelling en de daarbij horende woningtypen. Zo hebben we (niet alleen) in Laarbeek te maken met een sterke vergrijzing en toenemende zorgvraag. In de voorgaande Woonvisies was zorg al een belangrijk thema. Nu is het thema zorg nog explicieter gemaakt door de visie op Wonen, Welzijn en Zorg.

Met deze herijkte versie van de Woonvisie, onder de noemer Beleidskader Wonen, borduren we voort op dat wat goed is. Aanvullend beogen we de complexiteit van het speelveld in kaart te brengen en bieden we handelingsperspectief voor de realisatie van de woningbouwopgave. Maximaal presteren op alle ambities op het gebied van wonen kan realistische planvorming in de weg staan. Daarom sturen we op een optimale balans tussen ambities en haalbaarheid.

Totstandkoming

De Woonvisie 2022-2026 is relatief recent vastgesteld. Voor deze visie is destijds een uitgebreid participatietraject gevolgd. De input uit dat traject is ook meegenomen in de totstandkoming van deze visie. De afgelopen periode heeft er gelijktijdig een onafhankelijk, zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek plaatsgevonden ter onderbouwing van de woonbehoeften van Laarbeek. Bij deze consultatiesessies hebben ruim 40 inwoners meegedacht over wat er belangrijk is voor de woningbouwopgave in Laarbeek. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave. Tevens is er bij de totstandkoming van deze Woonvisie gewerkt met een interne klankbordgroep. Zo is de integraliteit met thema's als ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid en sociaal domein gewaarborgd. Tot slot is afstemming gezocht met woCom, de woningbouwvereniging met het grootste bezit aan sociale huurwoningen in Laarbeek. Ook voor de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is een participatiebijeenkomst georganiseerd met diverse partijen die met wonen, welzijn of zorg bezig zijn. Denk aan woCom, de LEV groep en de Adviesraad Sociaal Domein.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk is een samenvatting van dit Beleidskader Wonen, waarin de belangrijkste lijnen kort worden aangehaald. In hoofdstuk twee schetsen we de visie op wonen: wat maakt dat het in Laarbeek goed wonen is? En hoe houden we dat zo? Daarna volgt een beknopt overzicht met onderliggende beleidskaders op lokaal, regionaal en landelijk niveau die de context schetsen waarbinnen de opgave gerealiseerd moet worden. In het hoofdstuk Laarbeek in beeld brengen we de huidige woningvoorraad in kaart en kijken we naar demografische ontwikkelingen, om te begrijpen wat de woningbouwopgave inhoudt. Daar gaan we in hoofdstuk 5 (kwantitatieve opgave) en hoofdstuk 6 (kwalitatieve opgave) uitgebreid op in. In het hoofdstuk uitgangspunten voor ontwikkeling beschrijven we het dynamische beleidskader: het instrument waarmee we kunnen sturen en waaraan we kunnen toetsen. Hoofdstuk 8 is een bondige uitvoeringsagenda met concrete acties en waarmee we bijdragen aan de realisatie van de opgave. De Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is geïntegreerd in hoofdstuk 9. Daar waar deze visie expliciet ingaat op wonen is de verbinding gelegd met voorgaande hoofdstukken.
Dit Beleidskader Wonen staat niet op zichzelf. In de bijlagen zijn een viertal ondersteunende documenten opgenomen: het Woonbehoefteonderzoek, een samenvatting van relevant beleid, de Woonzorganalyse van de MRE en de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE 2023.

1. Beleidskader Wonen in het kort

Het voorliggende Beleidskader Wonen vormt een verdiepende uitwerking van de voorgaande woonvisies uit 2017 en 2022. De doelstellingen zijn niet wezenlijk veranderd:

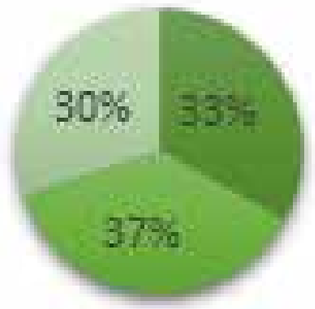
- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middel dure huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningmarkt in Laarbeek;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorpse karakter behouden, zodat het goed wonen blijft in een groen en vitaal Laarbeek.

Woondeal MRE

Nieuw is de taakstellende regie vanuit het Rijk met de Nationale Woon en Bouwagenda 2022. Deze is uitgewerkt in regionale woondeals. Laarbeek heeft zich in maart 2023 geconformeerd aan de Woondeal Zuidoost-Brabant met een nieuwbouwopgave:

- van minimaal 735 woningen tot 2030;
- van deze woningen moet minimaal 2/3e deel betaalbaar zijn met een minimum van 30% sociale huur;
- en met een plancapaciteit die steeds 130% van de taakstelling moet zijn, omachterstanden te voorkomen.

Differentiatieverdeling



Visie Wonen Welzijn en Zorg

Daarnaast heeft het Rijk aan alle gemeenten een woonzorgvisie verplicht gesteld, omdat Nederland op dit moment onvoldoende in staat is om een groeiende groep ouderen te faciliteren in hun (toekomstige) woon-, welzijn- en zorgbehoeften. Uit onderzoeken blijkt dat de zorgbehoefte en behoefte aan geschikte woningen ook in Laarbeek de komende jaren fors zal toenemen.

De Visie op Wonen, Welzijn en Zorg Laarbeek is integraal opgenomen in dit Beleidskader Wonen. Hierin komen drie speerpunten nadrukkelijk aan bod:
- Bewustwording: hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf regie te voeren.
- Doorstroming bevorderen: door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij.
- Stimuleren van gemeenschapskracht: waardoor inwoners zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar.

Wat betreft zelfstandig (langer thuis) wonen is er sprake van verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Tot 2030 zal de behoefte aan dat soort woningen in Laarbeek toenemen met ongeveer 500 woningen.

Woonbehoefteonderzoek

Om een preciezer beeld te krijgen van de woonbehoeften in Laarbeek heeft de gemeente een uitgebreid woningbehoefteonderzoek laten doen. Hiervoor zijn data gedreven analyses uitgevoerd en zijn inwoners van Laarbeek geconsulteerd over de woonwensen en -behoeften. Hoofdconclusie uit dit onderzoek (zie bijlage: Woonopgaven scherp in beeld, juni 2023) is dat er in Laarbeek veel behoefte is aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor kleine huishoudens.

Dit Beleidskader Wonen vormt een fundament voor planvorming om de taakstelling uit de Woondeal Zuidoost-Brabant en de gewenste woningen naar behoefte ook daadwerkelijk te realiseren. Samen met alle andere beleidskaders, zoals voor duurzaam wonen, groen en water, en de steeds maar stijgende bouwkosten staat Laarbeek voor de uitdaging om al deze doelstellingen waar te maken. We zetten daarom in op dynamische beleidskeuzes en richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave.

Ambities in balans

We gebruiken de metafoor van een schuifpaneel, waarin de verschillende ambitieuze beleidskaders in relatie tot elkaar samen ook tot haalbare plannen leiden. We zoeken bij elk plan naar een optimale balans voor de volgende ambities:
- Bouwen naar behoefte: een voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningmarkt.
- Leefbaarheid: gemengde buurten, een groene, gezonde leefomgeving etc.
- Maat en schaal: het dorpse karakter behouden.

De ambities voor leefbaarheid en maat en schaal zijn vastgelegd in andere beleidskaders zoals de 3-30-300 regel en de omgevingsvisie voor het buitengebied. De ambitie bouwen naar behoefte is een combinatie van de taakstelling vanuit de Woondeal Zuidoost-Brabant en de conclusies uit het Woonbehoefteonderzoek. De uitkomsten zijn vertaald naar een helder en schematisch overzicht voor de woningbouwprogrammering dat concreet bij planvorming gebruikt kan worden. Hierin is duidelijk aangegeven dat de prioriteiten voor de komende jaren bij betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen liggen. We willen immers graag dat ook jongeren in Laarbeek kunnen blijven wonen en dat, met een beter bij de behoefte aansluitend aanbod, de doorstroom weer op gang komt.

Kaders

Het schuifpaneel en het schematisch overzicht voor het woningbouwprogramma vormen samen een dynamisch beleidskader dat gebruikt kan worden als toets- en sturingsinstrument bij planvorming. Hieron zijn de afspraken uit de woondeal bindend voor een nauwkeurig bepaald toepassingsbereik. De woningbouwprogrammering is een richtinggevend ambitiekader dat in samenhang met de andere ambities per project tot andere keuzes kan leiden.

Locatie en projectomvang zijn vanzelfsprekend ook van grote invloed op de planvorming. We onderscheiden in grote lijnen 3 verschillende locatie-profielen voor de nieuwbouwplannen: de centra van de kernen met een grotere functiemenging, de bestaande woonwijken en enkele uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen. Ze vragen alle drie om een verschillende aanpak, zowel stedenbouwkundig als programmatisch.

Tot slot moeten plannen financieel haalbaar zijn. Om tot juiste afwegingen te komen, is een transparante samenwerking tussen gemeente en ontwikkelende partijen altijd noodzakelijk. Daarnaast benutten we een aantal sturingsinstrumenten, zoals de huisvestingsverordening en de starterslening, en onderzoeken we de mogelijkheden van een vereveningsfonds om voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Voor planontwikkelingen betekent dit concreet:

- Minimaal 2/3e deel betaalbaar met een minimum van 30% sociale huur. Voor projecten van 4 t/m 14 woningen geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middel dure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is deze differentiatie de norm.
- De te ontwikkelen sociale huurwoningen worden bij voorkeur beheerd door een toegelaten instelling (in het geval van Laarbeek is dat normaliter woCom). Ook willen we dat woningcorporaties in een vroeg stadium bij ontwikkelingen worden betrokken.
- Voor alle projecten geldt een focus op levensloopbestendige woningen.

De richtinggevende doelen voor het woonprogramma zijn in tabel 1 weergegeven.
De prijsgrenzen die hierbij gelden worden elk jaar regionaal vastgesteld in de begrippenlijst MRE, die bij de Woondeal Zuid Oost Brabant hoort.

Meer informatie, verdieping en achtergronden van de cijfers en conclusies vindt u in de hoofdstukken 5 en 6.

Kortom

Het Beleidskader Wonen reikt voor de komende jaren stevige handvatten aan om de woningbouwopgave op een goede en haalbare manier aan te kunnen pakken. Zo kan er een nieuwe balans in de woningvoorraad ontstaan die voor iedereen toegankelijk en betaalbaar wordt. En blijft het goed wonen in een groen en vitaal Laarbeek!

Segmenten	Categorieën	Prijsgrenzen 2023
Sociale huur	Sociale huur	Huur tot € 808,06
Middel duur	betaalbare, lage, midden en hoge middel dure koop, lage en hoge middel dure huur	Koop tot €355.000,- Huur vanaf €808,06 tot €1000,-
Duur	Dure koop, dure huur	Koop vanaf €355.000,- Huur vanaf €1000,-

tabel 2: prijsgrenzen conform de begrippenlijst MRE 2023, deze worden elk jaar bijgesteld.

Woondeal ZOB	minimaal 2/3 betaalbaar						maximaal 1/3 duur		
	sociale huur min. 30%			middel dure huur / betaalbare koop			dure huur en koop		
	minimaal 220			minimaal 272			maximaal 243		
taakstelling minimaal 735 woningen									
DOELGROEPEN EN WONINGTYPE NAAR BEHOEFTE	sociale huur gg	sociale huur app	sociale huur llb	middel dure huur	betaalbare koop	middel dure huur / betaalbare koop lb*	dure huur/ koop gg	dure koop llb*	aandeel gestapeld of geclusterd
alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	X	X		X	X				
alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	X	X		X	X		X		
gezinnen	(X)			(X)	(X)		(X)		
alleenstaanden en stellen 65+ jaar			X			X		X	76%
algemeen inzetbaar					X		X	X	

X	= richtinggevende doelen voor de woonprogramma's (hoe groener hoe gewenster)
llb*	= levensloopbestendig (appartement of grondgebonden nultreden woning)
gg	= grondgebonden
app	= appartement
gezinnen*	= voor gezinnen is er voldoende voorraad in Laarbeek en door te bouwen naar behoefte komt doorstroming op gang; we bouwen alleen voor deze doelgroep indien anders de gewenste doelgroepenmix in buurten niet gerealiseerd kan worden (leefbaarheid).
nb	zie voor prijsgrenzen de begrippenlijst van de MRE in de bijlage

tabel 1: richtinggevende doelen voor het woonprogramma 2023-2030



2. Visie op wonen

Laarbeek is een vitale en toekomstbestendige gemeente waar het goed wonen is. Om dit te blijven, wordt er voortdurend aan gewerkt om het dorpse karakter te behouden. Er is aandacht voor voldoende geschikte woningen die aansluiten bij huidige en toekomstige behoeften. Dat betekent dat er nadrukkelijk ook aandacht is voor Laarbeekse jongeren en ouderen die in hun eigen dorp een passende woning willen kopen of huren.

Laarbeek profileert zich als een landelijke, zelfbewuste gemeente die haar positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door te werken aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Groei van het aantal woningen en inwoners is geen doel op zich, maar wel belangrijk voor het behoud van voorzieningen en vitaliteit. We zien dat, vanwege de woningnood enerzijds en economische voorspoed in onze regio anderzijds, groei onvermijdelijk is. Het aanbod en de balans in de woningvoorraad is ontoereikend voor de woonbehoeften van onze inwoners. Deze balans willen we terugbrengen, en dat vraagt zowel in aantallen als in kwaliteit om een flinke impuls.

Door de steeds schaarsere ruimte botsen soms verschillende belangen. We zien vooral behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens, levensloopbestendige woningen en woningen met een zorgcomponent voor ouderen. We willen perspectief bieden aan ouderen en onze jongeren en starters de kans bieden een eigen woning te huren of te kopen. Ook voor inwoners die deel uitmaken van aandachtsgroepen, of zich anderszins in een bijzondere situatie bevinden, moet de woningmarkt toegankelijker worden. De opgaven op het gebied van wonen voor gemeente Laarbeek zijn dus veelomvattend en complex.

In de regio hebben we afgesproken dat Laarbeek aan de lat staat om, tot en met 2030, minimaal 735 woningen te bouwen. We vinden het daarbij belangrijk dat deze woningen bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen. De woningtypen die we bouwen, horen thuis in een landelijke en groene gemeente, passen bij de maat en schaal van Laarbeek en sluiten aan bij de woonbehoeften van onze inwoners. De woonbehoeften zijn, vanwege veranderingen in de bevolking- en huishoudenssamenstelling, anders dan voorheen: we zien een sterke vergrijzing en een toenemende behoefte aan zorg en zullen hierop moeten acteren. Het Woonbehoefteonderzoek wijst dan ook uit dat we anders moeten bouwen dan we gewend zijn. Dit doen we voor onze huidige én toekomstige inwoners, en om onze gemeente vitaal en toekomstbestendig te houden.

We ambiëren gemengde kernen, wijken en buurten, passend bij het Laarbeekse karakter. Daarnaast gaat goed wonen in Laarbeek over wonen in een gezonde, en klimaatbestendige leefomgeving. We willen ervoor zorgen dat, zowel bij bestaande als nieuwe woonbuurten, er voldoende groen op korte afstand voor iedereen is. We hanteren daarbij de 3-30-300 regel als streefdoel en een natuur-inclusieve leefomgeving als norm. Ook op het gebied van energie streven we naar duurzame woningen: we hebben onder andere de ambitie dat alle woningen in 2030 minimaal energielabel C hebben. Al deze ambities en beleidskaders leiden tot een aantal dilemma's die vragen om dynamische keuzes.

Visie op Wonen, Welzijn en Zorg

In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg komen drie speerpunten nadrukkelijk aan bod:

- Bewustwording:
  Iedereen is zelf verantwoordelijk voor de regie op ieders eigen leven. Dat betekent dat je nadenkt over je toekomst en hoe die eruitziet. Wat heb je bijvoorbeeld nodig om zelfstandig te kunnen gaan wonen? En wat heb je nodig om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven? We blijven inzetten op deze bewustwording. Hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf de regie te voeren.

- Doorstroming bevorderen:
  Op verschillende manieren zetten we in op het creëren van doorstroming. Door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij.

- Stimuleren gemeenschapskracht:
  De druk op zorg neemt steeds verder toe, bijvoorbeeld als gevolg van vergrijzing. Daarnaast zien we een steeds individualistischere samenleving. We kunnen deze ontwikkelingen alleen het hoofd bieden door gemeenschappen te stimuleren. Dat betekent dat inwoners meer naar elkaar om moeten kijken. Kleine taken zoals het doen van boodschappen zouden niet bij het zorgpersoneel moeten liggen. Dit kan alleen als inwoners zich verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar. Gemeenschapskracht kunnen we als gemeente enkel faciliteren en stimuleren, maar niet afdwingen.



3. Onderliggende beleidskaders

Dit Beleidskader Wonen kent een lange voorgeschiedenis en vervangt nu de voorgaande Woonvisies: de Woonvisie 2022-2026 is vastgesteld als een addendum op de Woonvisie van 2017-2021. Veel uitgangspunten en doelstellingen uit de voorgaande visies gelden echter nog steeds en komen in deze nieuwe visie op wonen in Laarbeek terug, zoals de wens om het dorpse en groene karakter te behouden en de wens om naar behoefte te bouwen. Dit Beleidskader Wonen vormt een nadere uitwerking van de voorgaande Woonvisies met toevoeging van duidelijke agendapunten voor de komende jaren. Een aantal thema's is inmiddels in specifieke beleidskaders uitgewerkt. Deze blijven onverminderd van kracht. We zetten ze hier op een rij, in de bijlage vindt u korte samenvattingen met links naar de integrale stukken:

- Bestuursakkoord 2022-2026, met als speerpunten voor de woningbouw: voldoende geschikte woningen, die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte, het behoud van het dorpse en groene karakter, en de huisvesting voor jongeren en ouderen.
- Nota grondbeleid 2020-2026, met een grondprijsmethodiek om gewenste ontwikkelingen te kunnen ondersteunen; de grondprijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.
- Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, woCom is met meer dan 2100 woningen de corporatie met het grootste bezit in Laarbeek, de gemeente maakt jaarlijks afspraken met de corporaties over de volkshuisvestelijke opgaven en de huisvesting van kwetsbare inwoners. De prestatieafspraken worden doorlopend geëvalueerd, en er wordt bijgestuurd waar nodig.
- Omgevingsvisie Buitengebied (2021), waarin het buitengebied is opgedeeld in 8 samenhangende gebieden met een eigen karakter en eigen ontwikkelmogelijkheden.
- Omgevingsvisie Kernen, het Beleidskader Wonen maakt straks integraal onderdeel uit van de Omgevingsvisie Kernen, die op dit moment nog in ontwikkeling is. In de Omgevingsvisie Kernen wordt nader ingegaan op (potentiële) bouwlocaties.
- Beoordelingskader Tiny Houses (maart 2023), met voorwaarden om deze initiatieven mogelijk te maken.
- Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen (juni 2021), om extra woningen te creëren binnen de bestaande bebouwing in de dorpskernen.
- Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek (januari 2022), dit vormt een uitwerking van het regionale afsprakenkader om voor goede huisvesting van arbeidsmigranten te zorgen.
- Nota Parkeernormen Laarbeek (juni 2023), deze nota maakt maatwerk mogelijk door nauwkeuriger te kijken naar de werkelijke parkeerbehoefte.
- Transitie Visie Warmte (oktober 2021), met een plan van aanpak om Laarbeek in 2050 aardgasvrij te krijgen.
- Lokale Energie Strategie (september 2022), met de doelstelling dat in 2030 alle woningen in 2030 energielabel C of beter hebben.
- 3-30-300 regel, Laarbeek heeft een groene en gezonde leefomgeving en wil deze, met het oog op hittestress en wateroverlast, beschermen en waar mogelijk verbeteren.

Regionaal, provinciaal en landelijk beleid

Het beleid van Laarbeek staat niet op zichzelf. Regionaal en landelijk staan we voor vergelijkbare uitdagingen. Dat zien we terug in de beleidskaders op regionaal en landelijk niveau. Een grote verandering is de terugkeer van de regie op rijksniveau op de ruimtelijke ordening. Anno 2023 is er een groot tekort aan betaalbare woningen ontstaan, en een disbalans in de voorraad ten opzichte van de veranderende vraag. Bovendien zijn er grote vraagstukken bij gekomen door de klimaatverandering en grondstoffen-schaarste. Ook ruimte is schaars geworden. De opgaven zijn dus complexer dan ooit: transitie en aanvulling van de woningvoorraad, energie-transitie, klimaatadaptie van de leefomgeving, herstel van biodiversiteit etcetera.

Een belangrijk en nieuw kader voor het gemeentelijke woonbeleid is de Nationale Woon- en Bouwagenda, die vol inzet op betaalbaarheid. Zoals demissionair Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: “Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gelanceerd. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middel dure huur en -koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Noord-Brabant is afgesproken dat zij 130.600 woningen gaan realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor 45.135 woningen. Op het gebied van wonen zijn binnen de regio strakke, taakstellende normen vastgesteld in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, waar Laarbeek zich in maart 2023 aan geconformeerd heeft. Doelstelling is leefbaarheid en vitaliteit in alle dorpen en kernen. Nieuwe woningbouwprojecten zijn nodig om voldoende inwoners te huisvesten en het voorzieningenniveau op peil te houden.

Gemeente Laarbeek heeft een nieuwbouwopgave van minimaal 735 woningen. 67% van de nieuwbouwwoningen moet binnen het betaalbare segment vallen, waarvan ten minste 30% sociale huurwoningen. We moeten op lange termijn ook streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale voorraad. In de huidige voorraad is dat 23%. Hier ligt dus nog een grote opgave die vraagt om lange adem.

We zetten de beleidskaders op regionaal en landelijk niveau voor u op een rij. Ook hiervoor zijn in de bijlage korte samenvattingen opgenomen met links naar de integrale beleidsdocumenten:

- Woonafspraken de Peel, de samenwerkende gemeenten helpen elkaar om gezamenlijk gemeente-overschrijdend beleid te ontwikkelen en van elkaars ervaringen en expertises gebruik te maken.
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023), met een eerlijke verdeling van de woningbouwopgave over de gehele regio en als basis uitgangspunt dat 2/3e van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn, en daarnaast afspraken over duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Circulair bouwen volgens Het Nieuwe Normaal en een MPG (Milieu Prestatie Gebouw) van maximaal 0,5 worden de norm voor duurzaam bouwen. Dit gaat verder dan de BENG eisen van het bouwbesluit.
- Regionale Begrippenlijst Wonen MRE 2023, met daarin de definities en begrippen die nodig zijn om afspraken te maken over de regionale, subregionale en lokale woningmarkt.
- Brabantse Agenda Wonen (september 2017), met als speerpunten duurzame verstedelijking, nadruk op bestaande woningvoorraad, een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen en veranderende woonwensen, en het versterken van de regionale samenwerking.
- De Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), met de NWBA herpakt het Rijk de rol van normsteller en bewaker van het realiseren van de landelijke doelen op het gebied van diverse bouw- en woonopgaven. De NWBA kent drie kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, waarbij kwaliteit gaat over voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting, die voor iedereen bereikbaar is. Een onderdeel van de NBWA betreft het programma ‘een thuis voor iedereen’ dat een belangrijke basis vormt voor de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg.
- Het integraal zorgakkoord (2022), met afspraken tussen het ministerie van WWS en een groot aantal partijen in de zorg om de zorg voor de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden.



Onderzoeken

Aantallen en betaalbaarheid zeggen nog niets over de behoefte naar type woningen. Daarvoor heeft Laarbeek in de afgelopen periode een uitgebreid Woonbehoefteonderzoek laten doen. Hiervoor zijn data gedreven analyses uitgevoerd en zijn inwoners van Laarbeek geconsulteerd over de woonwensen en -behoeften. Bij de analyses is ook gekeken naar daadwerkelijke verhuizingen. Immers de meest gewenste woning blijkt vaak niet beschikbaar of bereikbaar. Het onderzoek en de uitkomsten staan in het rapport dat integraal als bijlage is toegevoegd aan dit Beleidskader Wonen. Daarnaast geeft het rapport Woonzorganalyse MRE uit 2022 veel informatie over de ontwikkelingen van de zorgbehoefte in de regio in de komende jaren, en wat dat betekent voor het wonen. Voor de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is daarnaast ook een participatiebijeenkomst gehouden met alle betrokken partijen.

- Woonopgaven scherp in beeld, juni 2023: Hoofdconclusie uit het onderzoek is dat Laarbeek er vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor kleine huishoudens. In de volgende hoofdstukken gaan we hier verder op in. Laarbeek staat voor een uitdagende opgave om de woningvoorraad weer in balans te brengen.
- Woonzorganalyse MRE, juni 2022: Dit rapport liet ook al een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen zien, als gevolg van de toenemende zorgbehoefte, vooral door ouderen. Het rapport maakt onderscheid tussen geclusterde woningen (hofjes, woon-zorgcomplexen), aangepaste woningen (zoals bestaande woningen met een traplift) en nultredenwoningen (zelfstandig wonen in een gelijkvloerse woning, appartement of grondgebonden). Daarnaast benoemt het rapport een toename aan Wlz-zorg buiten de instellingen, waar woningen voor geschikt moeten zijn.

4. Laarbeek in beeld

Om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Laarbeek goed te doorzien, helpt het om in kaart te brengen hoe de huidige woningvoorraad is samengesteld en wat de verwachte, demografische ontwikkelingen zijn. Dit is, als onderdeel van het Woonbehoefteonderzoek, onderzocht.

Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

Een groot deel van de woningen in Laarbeek is relatief nieuw. Ruim 20% van de Laarbeekse huizen is gebouwd sinds het jaar 2000. Ongeveer 50% van de woningvoorraad is gebouwd tussen 1970 en 2000. De overige 30% komt uit voor die tijd. Dat de woningvoorraad relatief nieuw is, is ook terug te zien aan de overwegend goede energie labels. Beleidsmatig is het uitgangspunt dat in 2030 alle woningen ten minste energielabel C hebben.

Ook is onderzocht in hoeverre de bestaande woningvoorraad aanpasbaar te maken is voor bewoning door ouderen. Dat betreft ongeveer 75% van de woningen Laarbeek. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze woningen doorgaans in particulier eigendom zijn, en dat de meeste aanpassingen van tijdelijke aard zijn. Het is daarmee geen duurzame oplossing voor de balans in de woningvoorraad. Permanente aanpassingen aan bestaande woningen of aanvullingen in de voorraad levensloopbestendige woningen blijven voor de lange termijn wenselijk.

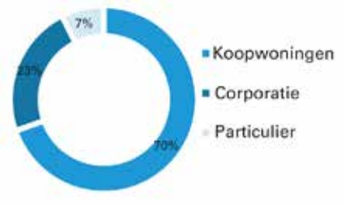
Huishoudensverdunning en demografische ontwikkelingen

In de woondeal is afgesproken dat Laarbeek vanaf 2022 tot en met 2030 ten minste 735 woningen bouwt. Dat is nodig, omdat de regio maar ook Laarbeek groeit. De afgelopen tien jaar zien we dat de bevolking in de gemeente Laarbeek is toegenomen met ongeveer 1.175 personen verdeeld over 785 huishoudens. In totaal woonden er in 2022 ongeveer 22.945 personen verdeeld over ongeveer 9.720 huishoudens. We zien dat het aantal personen per huishouden de afgelopen tien jaar licht is gedaald: van 2,42 personen per huishouden in 2013 naar 2,33 personen per huishouden in 2022. Het landelijke gemiddelde is nu 2,12, 60 jaar geleden, in 1963 was dat nog 3,52. Door deze huishoudensverdunning groeit het aantal huishoudens relatief sneller dan het aantal inwoners.

De afgelopen tien jaar zien we ook dat de Laarbeekse bevolking ouder wordt. Het aandeel 65+ers neemt toe, en de ouderen worden ook ouder: dit noemen we een dubbele vergrijzing. Bovendien wonen ouderen langer thuis. Daartegenover staat dat het aandeel jongeren tot 15 jaar is afgenomen. Het aandeel 25 tot 35-jarigen en 35 tot 65-jarigen is de afgelopen tien jaar relatief stabiel gebleven. Van de laatstgenoemden zijn er op dit moment in Laarbeek het meest.

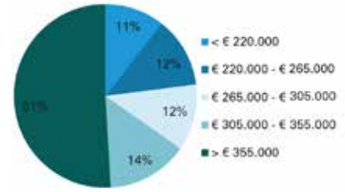
Huidige woningvoorraad

In Laarbeek staan ongeveer 9.720 woningen. 70% daarvan is een koopwoning, 30% is een huurwoning (waarvan 23% sociaal en 7% particulier).



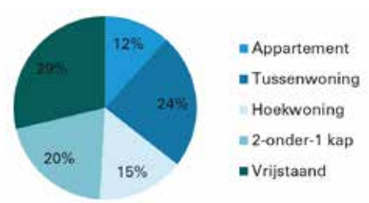
FIGUUR 1: VERHOUDING KOOP- EN HUURWONINGEN IN LAARBEEK

De helft (49%) van de koopwoningen heeft een waarde onder de betaalbaarheidsgrens, inclusief ongeveer een kwart met een waarde tot de lage middeldure koop. Dat betekent dat 51% van de woningvoorraad bestaat uit dure koopwoningen. Het aandeel huurwoningen in de gemeente Laarbeek is 30%. Het overgrote deel hiervan (86%) valt in de categorie tot de liberalisatiegrens.



FIGUUR 2: VERDELING PRIJSKLASSEN KOOPWONINGEN IN LAARBEEK

In Laarbeek zien we vooral grondgebonden woningen. Binnen de grondgebonden woningen zien we wel wat diversiteit. Zoals: de vrijstaande woning (29%), tussenwoningen (24%) en 2-onder-1 kapwoningen (20%) en hoekwoningen (15%). 12% van de woningen zijn appartementen.



FIGUUR 3: VERDELING WONINGTYPEN IN LAARBEEK

Verwachtingen voor de toekomst

Als we kijken naar de toekomst, zetten de ontwikkelingen op het gebied van groei, huishoudensverdunning en vergrijzing door. De verwachting is dat in 2030 het aantal huishoudens in Laarbeek met 270 zal toenemen. Tot 2043, 20 jaar vanaf nu, neemt de bevolking naar verwachting toe met 570 huishoudens. Deze groei komt met name door binnenlandse migratie – mensen die van buiten Laarbeek naar Laarbeek toe verhuizen. We zien dat nieuwe inwoners van Laarbeek, hiervoor met name in gemeenten als Helmond, Gemert-Bakel en Eindhoven woonden.

Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling tot 2043, neemt het aandeel huishoudens met alleenstaanden en stellen van 65+ sterk toe. Het aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt de komende jaren juist sterk af. Het aandeel gezinnen blijft stabiel.

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	775	-125	-16%	-160	-20%	-255	-33%	520
Gezinnen	3.560	-60	-2%	-70	-2%	+10	0%	3.565
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	2.165	+65	+3%	+40	+2%	+70	+3%	2.235
Alleenstaanden & stellen 65+	3.285	+425	+13%	+525	+16%	+760	+23%	4.045
Overig	25	-5	-15%	0	+8%	+5	+23%	30
Totaal	**9.810**	**+270**	**+3%**	**+345**	**+4%**	**+590**	**+6%**	**10.400**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

FIGUUR 4: VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR SAMENSTELLING

Sociale huurwoningmarkt

In de gemeente Laarbeek is woningcorporatie woCom, met ongeveer 2.150 woningen, de belangrijkste corporatie. WoCom is aangesloten bij Wooniezie, het platform voor de regio Zuidoost-Brabant waarop sociale huurwoningen in de regio worden aangeboden. WoCom en Wooniezie rapporteren jaarlijks over de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de regio over het afgelopen jaar. De meest recente rapportage gaat over 2022. Hoewel deze rapportages momentopnamen zijn, schetsten deze een goed beeld van de vraag naar sociale huurwoningen.

In 2022 stonden er 3.012 mensen in Laarbeek ingeschreven als woningzoekend bij Wooniezie. Er bestaat een onderscheid tussen actief-woningzoekenden en niet actief-woningzoekenden. In 2022 waren er van de inschrijvingen in de gemeente Laarbeek 541 actief-woningzoekenden. Deze reageerden minimaal één keer op een woning in Laarbeek, maar tegelijkertijd vaak ook op woningen in bijvoorbeeld Helmond, Gemert-Bakel en Eindhoven. Gemiddeld duurt het voor actief-zoekenden in Laarbeek 16 maanden om een woning te vinden.

In 2022 kwamen er 113 woningen vrij van de ongeveer 2.150 woningen in het bezit van woCom. Dat is relatief weinig. Vanwege de sterk gestegen woningprijzen kunnen minder mensen doorstromen naar een huur- of koopwoning in de vrije sector. Zoals we hebben kunnen zien is het aandeel particuliere huurwoningen vrij laag (7%).
Ook het aantal koopwoningen dat te koop staat onder de betaalbaarheidsgrens is laag. Veel woningen worden verkocht voor prijzen boven de €355.000,-. Dit is voor veel mensen niet betaalbaar. Hierdoor is er een hoge vraag naar sociale huurwoningen. Dat zien we terug in het aantal reacties: gemiddeld krijgt een sociale huurwoning in Laarbeek 471 reacties van woningzoekenden. Deze woningzoekenden komen niet alleen uit Laarbeek, maar ook uit buurgemeenten en elders uit het land.

Naar een nieuwe balans in de woningvoorraad

Op basis van deze gegevens, komen een aantal heldere conclusies naar voren:

- De bestaande woningvoorraad moet aangevuld worden omdat het aantal huishoudens groeit.
- Er zijn vooral grondgebonden woningen in de vrije koopsector, met name tweekappers en vrijstaande woningen.
- Er is een groot tekort aan betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen.
- Door vergrijzing stijgt de behoefte aan zorg-geschikte woningen enorm.



5. Taakstellende woonopgave

Door ondertekening van de Woondeal hebben we ons als gemeente geconformeerd aan de taakstelling om tot en met 2030 voldoende, betaalbare woningen te realiseren. Deze taakstelling is een vast gegeven en kwantitatief van aard.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Zoals afgesproken in de Woondeal bouwen we tot en met 2030 in Laarbeek minimaal 735 nieuwe woningen. Met dit aantal lopen we het huidige woningtekort in en bouwen we voldoende woningen om de huishoudensgroei te accommoderen. Hierover leest u meer in hoofdstuk 6 van het Woonbehoefteonderzoek (zie bijlage 1).

Om te zorgen dat deze nieuwe woningen betaalbaar en toegankelijk zijn, is in de Woondeal afgesproken dat we differentiatie toepassen. Dit betekent dat we, middels het opleggen van percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën, waarborgen dat er voldoende woningen in de sociale huur en middel dure huur- en betaalbare en middel dure koopsegmenten worden gebouwd. De differentiatie voor de nieuwbouwopgave bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 37% betaalbare koop en middel dure huur- en koopwoningen en maximaal 33% woningen in het dure segment.



Voor de nieuwbouwopgave van de gemeente Laarbeek betekent dit, dat er tot en met 2030 ten minste 220 sociale huurwoningen en minimaal 272 middel dure huur- of betaalbare en middel dure koopwoningen bijkomen. De nieuwbouwopgave zoals afgesproken in de Regionale Woondeal bedraagt minimaal 735 woningen. Dat betekent dat er ook meer woningen gebouwd kunnen worden. De differentiatie blijft van kracht wanneer er meer dan 735 nieuwe woningen worden gebouwd.

De te ontwikkelen sociale huurwoningen worden bij voorkeur beheerd door een toegelaten instelling (in het geval van Laarbeek is dat normaliter woCom). Ook willen we dat woningcorporaties in een vroeg stadium bij ontwikkelingen worden betrokken

Voor de prijsgrenzen van deze segmenten sluiten we aan bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. Deze begrippenlijst wordt jaarlijks bijgesteld. In 2023 zijn de prijsgrenzen als volgt:

Segmenten	Categorieën	Prijsgrenzen 2023
Sociale huur	Sociale huur	Huur tot € 808,06
Middel duur	betaalbare, lage, midden en hoge middel dure koop, lage en hoge middel dure huur	Koop tot €355.000,- Huur vanaf €808,06 tot €1000,-
Duur	Dure koop, dure huur	Koop vanaf €355.000,- Huur vanaf €1000,-

tabel 2: prijsgrenzen conform de begrippenlijst MRE 2023, deze worden elk jaar bijgesteld.

Hoe behalen we de taakstelling?

We hechten veel waarde aan het creëren van gemengde wijken en buurten. Gemengde wijken zijn minder kwetsbaar: er is minder overlast, minder criminaliteit en de kloof tussen kansarm en kansrijk neemt af. We willen de concentratie van één type woning voorkomen, daarnaast vinden we het belangrijk dat het aandeel woningen per gewenste woningbouwcategorie evenredig toeneemt. Differentiatie in de woningbouwprogramma's van projecten is daarom noodzakelijk.

Toepassingsbereik

De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middel dure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is differentiatie de norm.

Uitzonderingsgronden om af te wijken van de differentiatie zijn:

1) Er is sprake van een reeds ondertekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waar de gemeente facilitair optreedt;
2) Er is reeds sprake van ten minste een bestemmingsplanprocedure in voorbereiding bij projecten waar de gemeente actief optreedt;
3) Er is een raadsbesluit genomen over het woonprogramma voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

Instrumenten

We willen voorkomen dat de differentiatie realistische planvorming in de weg staat, en willen ook voorkomen dat vanwege onhaalbaarheid van projecten de taakstelling niet wordt behaald. Het is daarom denkbaar dat verschillende plannen die aantoonbaar relatie hebben tot elkaar (bijvoorbeeld door geografische ligging) programmatisch in samenhang worden bezien. Zo hebben twee projecten samen wellicht voldoende volume om differentiatie toe te passen. Het initiatief hiertoe ligt bij ontwikkelaars. De gemeente oordeelt vervolgens of de samenhang wenselijk is.

Instrumenten

We willen voorkomen dat de differentiatie realistische planvorming in de weg staat, en willen ook voorkomen dat vanwege onhaalbaarheid van projecten de taakstelling niet wordt behaald. Het is daarom denkbaar dat verschillende plannen die aantoonbaar relatie hebben tot elkaar (bijvoorbeeld door geografische ligging) programmatisch in samenhang worden bezien. Zo hebben twee projecten samen wellicht voldoende volume om differentiatie toe te passen. Het initiatief hiertoe ligt bij ontwikkelaars. De gemeente oordeelt vervolgens of de samenhang wenselijk is.

Daarnaast zijn we voornemens om een vereveningsfonds in te stellen, als sturingsinstrument om voldoende betaalbare woningen te realiseren. We onderzoeken de mogelijkheden voor sociale huur-, middel dure huur- en betaalbare koopwoningen. Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend. De verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van voldoende betaalbare woningen in het woonprogramma vertalen zich in een heffing. De ontvangen heffing belandt in het vereveningsfonds en kan worden benut door andere initiatiefnemers om extra betaalbare woningen in andere plannen te laten realiseren.

De hoogte van de afdracht, (juridische) voorwaarden, uitzonderingsgronden, toepassingsbereik en de voorwaarden voor realisatie, afname en exploitatie worden onderzocht en op een nader moment bepaald en vastgelegd in de Verordening vereveningsfonds voor betaalbare woningbouw. Indien het onderzoek aantoont dat het vereveningsfonds mogelijk en noodzakelijk is, is het streven om in het eerste kwartaal van 2024 de verordening op te stellen

Afwijkingsbevoegdheid van het college

Het kan voorkomen dat er andere, zwaarwegende redenen zijn op basis waarvan het college kan besluiten voor een project af te wijken van de differentiatie. Bijvoorbeeld omdat op andere wijze wordt bijdragen aan unieke (woon)kwaliteiten van Laarbeek die het groene, landelijke en dorpse karakter versterken. Denk hierbij onder andere aan (maar niet gelimiteerd tot) kwaliteitsimpulsen op gebied van natuur en cultuurhistorie als ook Ruimte-voor-Ruimte gebiedsontwikkelingen. De gemeente oordeelt of hier mogelijk sprake van is.



6. Kwalitatieve woonopgave

Naast de kwantitatieve taakstelling hebben we ook vooral een kwalitatieve woonopgave: de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving hebben we hoog in het vaandel staan. We streven naar een goede, gebalanceerde woningvoorraad en hebben er belang bij dat de nieuwbouwopgave aansluit bij onze visie op wat wonen in Laarbeek betekent: wonen in een groene, vitale gemeente met een landelijk en dorps karakter.

De kwaliteit van onze leefomgeving wordt bepaald door een aantal factoren, zoals bijvoorbeeld ambities op het gebied van klimaat, energie, duurzaamheid en groen. Hierover doen we uitspraken in onze andere beleidsstukken (zie ook hoofdstuk 3 en bijlage 3).

Ook de keuzes die we maken op basis van ons woonbeleid zijn van invloed op de kwaliteit van onze leefomgeving. Hiervoor zijn er drie belangrijke pijlers: 1) we bouwen naar behoeften, 2) (nieuwe) buurten en wijken zorgen voor goede leefbaarheid en 3) de bebouwing sluit aan bij de maat en schaal van onze gemeente.

Pijler 1: Bouwen naar behoefte

We zien een toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Deze behoefte leeft onder onze jongeren en starters, maar vooral onder onze ouderen. Zo blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek en uit de Woonzorganalyse van de Metropoolregio Eindhoven. We zien dat er in onze gemeente sprake is van een dubbele vergrijzing en dat, mede daardoor, de zorgbehoeften van onze inwoners de komende tien jaar flink zal stijgen. We verwachten een toename van +165 Wlz-cliënten en +345 huishoudens (met minimaal één Wmo-cliënt). Daarnaast geldt ook het principe van langer thuis wonen en wordt het aantal verpleegplaatsen niet meer uitgebreid. De vraag naar (zorg)geschikte woningen neemt dus toe. We zullen in onze woningbouwopgave er zoveel mogelijk rekening mee moeten houden dat we deze vraag ook kunnen accommoderen.

Vanuit de Woonzorganalyse betekent dit dat er tot 2030 ongeveer 500 levensloopbestendige woningen bij moeten komen. Dit zijn bijvoorbeeld geclusterde woningen (zoals hofjes en woon-zorgcomplexen), nultredenwoningen (zoals appartementen of grondgebonden seniorenwoningen), aangepaste woningen en voor Wlz-zorg geschikte woningen. Ook het Woonbehoefteonderzoek onderschrijft dat het aantal ouderen en de zorgvraag dusdanig groeit, dat de behoefte toeeneemt aan appartementen en nultredenwoningen in hoofdzakelijk het betaalbare segment.

Om te kunnen acteren op deze opgave is er een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. De opgave voor alle aandachtsgroepen en ouderen (waarvan ouderen van 75+ de grootste groep is), daar waar het gaat over huisvesting, zorg en ondersteuning, is hiermee in kaart gebracht. Deze visie loopt als een rode draad door dit Beleidskader Wonen, en is in zijn geheel toegevoegd in hoofdstuk 9.

Onder ouderen en aandachtsgroepen verstaan we: ouderen (75+), inwoners met een sociale en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling. Maar ook statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Voor de huisvesting van statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners gelden al afspraken (prestatieafspraken met woCom en huurdersorganisaties) beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek, woonwagenbeleid). Voor de huisvesting van ouderen, inwoners met een sociale en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling geldt een hoge prioriteit om zoveel mogelijk betaalbare, levensloopbestendige – en voor zorg geschikte woningen te realiseren.



Bouwen voor ouderen

Door dit type woning te bouwen, stimuleren we tevens doorstroming op de woningmarkt. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens dan bouwen voor bijvoorbeeld starters. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen uit een rijtjeswoning hierin doorstromen, waardoor de rijtjeswoning vrijkomt voor een jong stel. Die laten weer een appartement achter voor jonge, alleenstaande starters. Bouwen voor bijvoorbeeld starters zorgt er alleen voor dat er één (of twee) starters het ouderlijk huis kunnen verlaten. Bovendien zijn levensloopbestendige woningen breed inzetbaar.



FIGUUR 5: BOUWEN VOOR OUDEREN BRENGT LANGERE VERHUISKETENS OP GANG

Pijler 2: Leefbaarheid

Laarbeek is een vitale en toekomstbestendige gemeente. Om de veerkracht van onze gemeenschap te behouden, hebben we belang aan de leefbaarheid van onze dorpen. Dit gaat over een gezonde en veilige leefomgeving waar het prettig wonen en werken is. Op fysiek vlak, bijvoorbeeld door een hoogwaardige, groene openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, en de aanwezigheid van een gemengd woonaanbod en voldoende voorzieningen. Maar ook op sociaal vlak, door een mix van diverse buurtbewoners die met elkaar een gemeenschap vormen. We verwachten goed burgerschap en gemeenschapskracht van onze inwoners. Een belangrijk speerpunt in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is het stimuleren van onze inwoners om meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen. We bereiken dit onder andere door met ons woonbeleid in te zetten op gemengde buurten en wijken met betrekking tot doelgroepen, woningtypen en prijscategorieën.

Pijler 3: Maat en schaal

Laarbeek is een groene gemeente met een dorps en landelijk karakter. Dit maakt Laarbeek uniek en aantrekkelijk binnen de regio. We werken er voortdurend aan om onze identiteit te behouden. Dat betekent dat bebouwing en groen nauw samengaan, en dat ook de maat en schaal van de bebouwing passend moet zijn bij de diverse gebieden en landschappen in onze gemeente. De dorpskernen vragen bijvoorbeeld om een andere aanpak dan de randen of de buitengebieden.

7. Uitgangspunten voor ontwikkeling

We hechten veel waarde aan de drie pijlers, maar zien ook de botsende belangen. We kunnen de ambities binnen deze pijlers daarom niet allemaal overal maximaal waarmaken. Daarnaast resulteert een opeenstapeling van ambities ook tot onrealistische planvorming. Er ontstaan daardoor dilemma's, zoals de voorbeelden in het onderstaande overzicht:

Pijler	Voordeel	Nadeel
Bouwen naar behoefte	• Je voorziet in de vraag maar betaalbare, levensloopbestendige woningen. • Je stimuleert doorstroming. • Je brangt evenwicht terug in de totale woningvoorraad: het aandeel sociale en middel dure woningen neemt toe.	• Het botst met de kwaliteit die we nastreven op het gebied van leefbaarheid: er kan een te grote concentratie ontstaan van één woningtype en doelgroep. • Het kan realistische planvorming in de weg staan.
Leefbaarheid	• Je behoudt en versterkt de lokale gemeenschap en stimuleert gemeenschapskracht. • Woningbouwprojecten hebben een grotere kans van slagen door het gangbare woningaanbod en de daarmee gepaard gaande opbrengstpotentie.	• Het botst met bouwen naar behoefte en doet minder voor de doorstroming. • We bouwen 'meer van hetzelfde'terwijl daar aantoonbaar minder behoefte aan is: zo blijft de disbalans in de woningvoorraad bestaan.
Maat en schaal	• Je bouwt en versterkt de Laarbeekse identiteit: dorps, landelijk en groen.	• Het botst met haalbaarheid, dit is doorgaans duurder en daardoor financieel minder toegankelijk voor onze inwoners.

TABEL 2: DILEMMA'S

Dilemma's

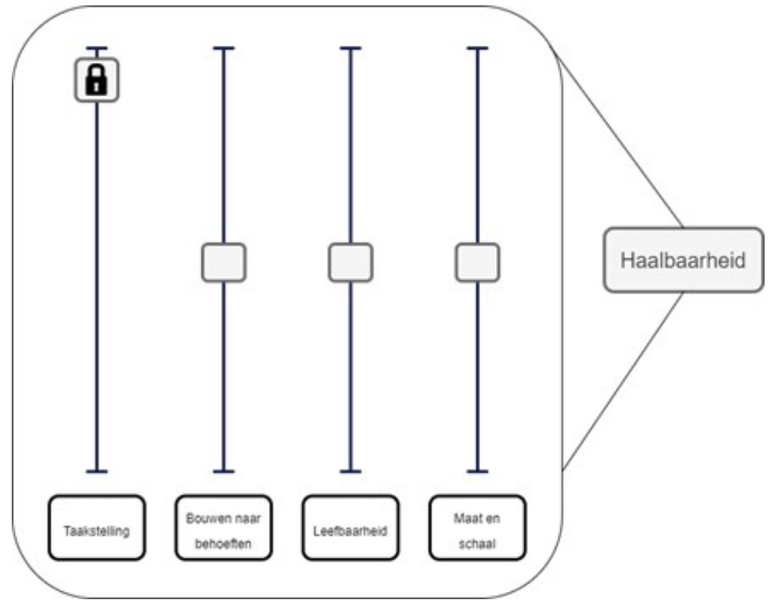
De dilemma's tonen aan dat het onhaalbaar is om maximaal in te zetten op alle pijlers, omdat ze strijdig met elkaar kunnen zijn en realistische planvorming in de weg kunnen staan. We hebben echter een taakstelling met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid te volbrengen. In dit Beleidskader Wonen gaat het daarom niet om maximaal presteren, maar om optimaal presteren: het is de kunst om de juiste balans te vinden tussen de pijlers, om de taakstelling te behalen én om uitvoering te kunnen geven aan onze visie op wonen.

Wat een optimale prestatie is, is locatie- en soms zelfs projectafhankelijk. Maatwerk is dus noodzakelijk: er is geen statisch beleidskader denkbaar dat recht doet aan alle pijlers en de taakstelling, én tot realistische planvorming leidt. Met dit Beleidskader Wonen zetten we daarom in op ruimte voor dynamische beleidskeuzes en richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave.

Dynamische beleidskeuzes

Hoe zwaarwegend de ambities binnen de drie pijlers zijn, is afhankelijk van het project of de locatie. Zo kan het bij kleinschalige woningbouwprojecten in centrumgebieden van kernen wenselijk zijn om fiks in te zetten op levensloopbestendige woningen (en dus te bouwen naar behoefte). Het zijn in omvang vaak kleinere projecten die opgaan in de diversiteit van de bestaande omgeving, en hebben daardoor minder invloed op de leefbaarheid.
Het toevoegen van hoofdzakelijk levensloopbestendige woningen in een nieuwe wijk aan een dorpsrand met relatief veel woningen, bijvoorbeeld de Beekse Akkers, is omwille van leefbaarheid minder wenselijk. Dit vraagt voor een haalbaar plan om per project of locatie keuzes te maken om voor elke ambitie te komen tot een optimale prestatie.

We gebruiken daarom de metafoor van een schuifpaneel. De taakstelling (beschikbaarheid en betaalbaarheid) is hierbij een vast gegeven. De inzet op de pijlers bouwen naar behoefte, leefbaarheid en maat en schaal kunnen per project variëren: zo optimaal mogelijk met zicht op de uitvoerbaarheid van het plan.



FIGUUR 6: MIDDELS EEN SCHUIFPANEEL STREVEN WE NAAR OPTIMALISATIE



Om richting te geven aan welke pijler per type locatie zwaarder weegt, schetsen we hieronder drie globale locatieprofielen. In de omgevingsvisie kernen, die begin 2025 moet zijn vastgesteld, worden de locatieprofielen nader geduid en ingevuld.

Centrumgebieden

Centrumgebieden kenmerken zich door een hogere bebouwingsdichtheid. Het is er levendig door ontmoetingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen.

Woningen die op dit soort locaties worden gebouwd, vinden we daarom passen bij zowel jongeren als ouderen. Het type bebouwing sluit aan bij – en gaat op in de bestaande gebouwde omgeving. De ruimte op dit soort locaties is vaak schaars. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Een gestapeld programma past hier daarom goed. Projecten in centrumgebieden scoren relatief hoog op de pijler ‘bouwen naar behoefte’.

Bestaande wijken

Bestaande wijken kenmerken zich door ruimere structuren voor groen en om veilig te kunnen spelen. De bebouwing bestaat vaak uit grondgebonden eengezinswoningen.

Er liggen kansen voor projecten in bestaande wijken om woningen te vervangen of toe te voegen voor doelgroepen waarvoor nu onvoldoende aanbod is, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen. Zo kunnen ouderen in dezelfde buurt blijven wonen, wordt doorstroming gestimuleerd en ontstaat op wijkniveau meer diversiteit. Projecten in bestaande wijken scoren daarmee relatief hoog op de pijlers ‘bouwen naar behoefte’ en ‘leefbaarheid’.

Nieuwe wijken

In nieuwe wijken liggen kansen om onze visie op goed wonen in Laarbeek te realiseren. Goed wonen in Laarbeek gaat over wonen in een gezonde, duurzame en groene leefomgeving. Ook ambiëren we gemengde kernen, wijken en buurten, passend bij het Laarbeekse karakter. Dit gaat over diversiteit in woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen, en over passend bouwen naar maat en schaal. Projecten in nieuwe wijken scoren daarmee hoger op ‘leefbaarheid’ en ‘maat en schaal’.



Woondeal ZOB	minimaal 2/3 betaalbaar						maximaal 1/3 duur		
	sociale huur min. 30%			middel dure huur / betaalbare koop			dure huur en koop		
	minimaal 220			minimaal 272			maximaal 243		
taakstelling minimaal 735 woningen									
DOELGROEPEN EN WONINGTYPE NAAR BEHOEFTE	sociale huur gg	sociale huur app	sociale huur llb	middel dure huur	betaalbare koop	middel dure huur / betaalbare koop llb*	dure huur/ koop gg	dure koop llb*	aandeel gestapeld of geclusterd
alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	X	X		X	X				
alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	X	X		X	X		X		
gezinnen	(X)			(X)	(X)		(X)		
alleenstaanden en stellen 65+ jaar			X			X		X	76%
algemeen inzetbaar						X		X	

X	= richtinggevende doelen voor de woonprogramma's (hoe groener hoe gewenster)
llb*	= levensloopbestendig (appartement of grondgebonden nultreden woning)
gg	= grondgebonden
app	= appartement
gezinnen*	= voor gezinnen is er voldoende voorraad in Laarbeek en door te bouwen naar behoefte komt doorstroming op gang; we bouwen alleen voor deze doelgroep indien anders de gewenste doelgroepenmix in buurten niet gerealiseerd kan worden (leefbaarheid).
nb	zie voor prijsgrenzen de begrippenlijst van de MRE in de bijlage

TABEL 3: DE RICHTINGGEVENDE DOELEN VOOR DE WONINGBOUWOPGAVE

Richtinggevende doelen voor de woningbouwopgave

Voor de dynamische keuzes voor bouwen naar behoefte in relatie tot leefbaarheid en maat en schaal stellen we richtinggevende doelen, die voortkomen uit het Woonbehoefteonderzoek. De uitkomsten laten een focus op betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen zien. Toch willen we als gemeente ook de ruimte bieden om met name in de nieuwe buurten aan de randen van de kernen een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren. De onderstaande tabel geeft daarom richtinggevende doelen weer voor de programmering van de woningbouwopgave. In de tabel is de taakstelling van minimaal 735 te bouwen woningen tot en met 2030 verdeeld over de segmenten sociale huur (minimaal 30%), middel dure huur- en betaalbare koopwoningen (minimaal 37%) en dure huur- en koopwoningen (maximaal 33%). Deze taakstelling is gecombineerd met de behoefte per doelgroep/woningtype volgens het Woonbehoefteonderzoek.

In de tabel is met verschillende tinten groen aangegeven waar de prioriteiten liggen, waarbij geldt: hoe intenser hoe gewenster. We hebben hierin nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen die zijn genoemd bij consultatierondes naar de woonbehoefte (levensloopbestendig, voor kleine huishoudens en betaalbaar – voor senioren én starters) en de participatiesessies ten behoeve van de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (geclusterde woonvormen als seniorenhofjes, collectief wonen, en meergeneratiewoningen).

Samen toewerken naar optimale woonprogramma's.

Door het 'schuifpaneel' en de richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave ontstaat een dynamiek waarbinnen realistische en haalbare plannen kunnen ontstaan. Dit vraagt intensieve samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente. Een open en transparante houding van beide partijen is daarbij noodzakelijk.

8. Uitvoeringsagenda Beleidskader Wonen

Om de taakstelling te behalen voeren we, naast het toepassen van de differentiatie, een uitvoeringsagenda uit. Deze agenda bestaat uit nieuwe en bestaande acties, die bijdragen aan het betaalbaar maken en houden en het beschikbaar maken en houden van woningen voor de juiste doelgroepen. Deze uitvoeringsagenda wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

Wat blijven we doen?

Actie	Doel
Starterslening verstrekken via www.Svn.nl	Betaalbaar maken: • Starters helpen het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van een woning te overbruggen
Zelfbewoningsplicht opleggen in de algemene verkoopvoorwaarden bij gronduitgifte door de gemeente.	Beschikbaar maken: • Voorkomen dat nieuwbouwwoningen beleggersproducten worden.

Wat gaan we doen?

Actie	Doel
Implementatie en uitwerking van een vereveningsfonds verkennen voor sociale huur én voor middel dure huur- en -koopwoningen.	Beschikbaar maken • Borgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd.
Een huisvestingsverordening opstellen.[1]	Beschikbaar maken en houden • Een huisvestingsverordening is gebaseerd op de huisvestingswet • Om met een urgentieregeling ervoor te zorgen dat bepaalde aandachtsgroepen met voorrang kunnen worden gehuisvest. • Om meer mogelijk te maken t.a.v. toewijzing aan eigen inwoners.
Een doelgroepenverordening opstellen.	Beschikbaar maken, betaalbaar maken en houden • Ervoor zorgen dat er bij nieuwbouwprojecten genoeg betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd, én dat deze behouden blijven voor de doelgroep. • Voor de sociale huur geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar.
Koop- en financieringsconstructies verkennen (KoopStart, KoopGarant).	Betaalbaar maken en houden • Onderzoeken of dit toegevoegde waarde heeft naast de Starterslening die we hanteren. Zo ja, hebben we meer instrumenten in handen om koopwoningen voor lage- en middeninkomens toegankelijker te maken en te houden.
Verkennen middel dure huur door corporaties.	Betaalbaar maken en houden • We verkennen de mogelijkheden om woningen in het middenhuur segment te laten ontwikkelen, ook door corporatie(s).
Onderzoeken om de zelfbewoningsplicht op te leggen in anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwwoningen beneden een nader te bepalen prijsniveau.	Beschikbaar maken • Voorkomen dat nieuwbouwwoningen beleggersproducten worden.

1. Onder voorbehoud van inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet. Er komen meer mogelijkheden in de nieuwe Huisvestingswet ten aanzien van toewijzing aan eigen inwoners. Deze wet is echter nog niet van kracht. Het is nog onbekend wanneer deze wet in werking treedt.



9. Visie op Wonen, Welzijn en Zorg

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Voor u ligt onze Visie op Wonen, Welzijn en Zorg. De druk op de zorg wordt steeds groter, de personeelstekorten lopen op. De vraag neemt toe maar het aantal verpleegplaatsen wordt niet uitgebreid. Dat betekent dat mensen langer en meer op zichzelf en de eigen sociale omgeving aangewezen zijn, ook als zij zorg of ondersteuning nodig hebben. Deze visie op Wonen, Welzijn en Zorg geeft richting aan deze opgave.

Het landelijk actieprogramma 'Een thuis voor iedereen' verplicht gemeenten een integrale woonzorgvisie op te stellen voor alle aandachtsgroepen. We noemen de volgende aandachtsgroepen: ouderen, inwoners met een sociale en/of medische urgentie, statushouders, uitstroom van inwoners uit een intramurale setting, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. De definities van deze aandachtsgroepen zijn terug te vinden in de begrippenlijst.

Met de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg maken we de koppeling tussen wonen, welzijn en zorg. Wat hebben de mensen uit de aandachtsgroepen nodig aan huisvesting en ondersteuning? En hoe brengen we deze drie disciplines samen in de gemeente Laarbeek?

Wonen, welzijn en zorg was ook de afgelopen jaren al een punt van aandacht. Zo zijn in de Woonvisie 2017-2021 en de Woonvisie 2022-2026 diverse beleidsvoornemens en speerpunten opgenomen omtrent het thema wonen en zorg. Tegenwoordig spreken we van 'Wonen, Welzijn en Zorg'. Uiteindelijk gaat het om het welzijn van onze inwoners. Er is een nadrukkelijke samenhang tussen wonen, welzijn en zorg, vandaar dat deze Visie op Wonen, Welzijn en Zorg onderdeel is van de Woonvisie.

Bestaand woon- en zorgbeleid

Deze visie op Wonen, Welzijn en Zorg staat niet op zichzelf. Er is al veel beleid op dit thema, zowel op landelijk als op gemeentelijk niveau. Om te komen tot een lokale visie op Wonen, Welzijn en Zorg is het belangrijk om bestaand beleid hierin mee te nemen. Bestaand beleid zorgt voor input voor onze lokale visie op Wonen, Welzijn en Zorg.

Landelijk beleid

Uit de Nationale Woon- en Bouwagenda komen 6 programma's. Twee daarvan gaan specifiek over wonen en zorg:

- Een thuis voor iedereen: In dit landelijke actieprogramma gaat de aandacht uit naar de groepen als eerder genoemd. Het programma richt zich op een viertal actielijnen:
  1) Het realiseren van voldoende woonruimte: sociale huur, transformatie van bestaand vastgoed, en het toewijzen van woonruimte aan de juiste doelgroep.
  2) Een evenwichtige verdeling in gemeenten: voldoende (30%) sociale huur in de woningvoorraad.
  3) het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk.
  4) Preventie middels een integrale aanpak om woonproblemen te voorkomen en de totale zorgbehoefte te beperken.

- Programma 'Wonen en zorg voor ouderen': Dit programma focust op ouderenhuisvesting in drie type woningen. Het gaat daarbij om nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Het programma heeft als doel landelijk 290.000 geschikte woningen voor ouderen te bouwen. Belangrijk is het informeren en ontzorgen van ouderen om zo de doorstroming op gang te helpen. Daarnaast wordt als doel gesteld een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot beweging en ontmoeting.

Integraal Zorg Akkoord

Het akkoord gaat over de zorg en de toegankelijkheid daarvan. De zorg staat enorm onder druk. Men ziet dat sociaaleconomische verschillen zorgen voor ongelijkheid, hetgeen ook invloed heeft op gezondheid. Daarnaast staan de kwaliteit en betaalbaarheid van zorg onder druk. De opgaven in het akkoord zijn onder meer gericht op gelijke toegang tot zorg, het behouden van professionals en bewezen innovaties snel verspreiden. In het akkoord zetten we in op onder meer regionale samenwerking, samenwerking tussen huisartsen, gemeenten en GGZ en focus op gezond leven en preventie.

Gemeentelijk beleid

We beschrijven kort het relevante gemeentelijke beleid en leggen de link tussen het beleid en wonen, welzijn en zorg:

- Een thuis voor iedereen:
  Het beleidsplan Sociaal Domein zet sterk in op het bevorderen van samenwerking en integraliteit. Daarnaast is er aandacht voor normaliseren. Daarbij bedoelen we dat inwoners omkijken naar elkaar. We versterken de eigen kracht en zetten in op preventie. Ook vindt gemeente Laarbeek het belangrijk dat iedereen mee kan doen. Dit noemen we inclusie. Het stimuleren van ontmoeting is een belangrijk speerpunt om het welzijn van inwoners te bevorderen. Dit doen we bijvoorbeeld door huiskamers in iedere kern waar iedereen laagdrempelig binnen kan lopen.

- Peel Duurzaam Gezond:
  Peel Duurzaam Gezond is een samenwerkingsverband van zorgpartijen en gemeenten in de Peel, gericht op een regionale aanpak van zorg en welzijn. Het doel is goed leven voor alle inwoners, onder meer gericht op het bevorderen van vitaliteit en sociale cohesie.

- Ouder worden in Laarbeek:
  Dit plan beschrijft de vergrijzende samenleving en heeft als doel om inwoners bewust te maken van het feit dat we allemaal ouder worden. Het plan zet in op vroegtijdig nadenken over de toekomst en zet daarnaast in op preventie van gezondheid gerelateerde klachten.

- Prestatieafspraken woCom en huurdersorganisatie:
  In de prestatieafspraken maken de Bewonersraad Laarbeek, woCom en gemeente Laarbeek afspraken, ook op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zo is er ruimte voor aandachtsgroepen en pakken we bij renovatieprojecten meteen de samenwerking en koppeling met de afdeling WMO op.

Totstandkoming

We vinden samenwerking van groot belang, zeker op dit thema. Om te komen tot een gedragen visie hebben we input opgehaald bij verschillende partijen en belanghebbenden. Ten eerste maken we gebruik van de input die we ophaalden tijdens de totstandkoming van de vorige Woonvisie (in 2021/2022). We organiseerden verschillende bijeenkomsten: een inwonersbijeenkomst wonen en ouderen, een bijeenkomst voor de dorpsraden en seniorenraad en bijeenkomsten met de afzonderlijke kernen.

Daarnaast is er een participatiesessie wonen, welzijn en zorg georganiseerd op 29 maart 2023. Hier waren zorg- en welzijnsorganisaties, dorps- en ouderenraden, woCom en de adviesraad sociaal domein betrokken. Samen met de input van een brede gemeentelijke klankbordgroep zijn we tot een prioritering van thema's gekomen. Deze thema's werkten we vervolgens samen uit in concrete actiepunten.

1 Woonanalyse

Huidige situatie

In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg geven we richting aan hoe we omgaan met het welzijn van inwoners en de toegang tot zorg. Zoals in hoofdstuk 4 (Laarbeek in Beeld) en in hoofdstuk 6 (kwalitatieve opgaven) is te lezen, is de huidige woningvoorraad niet toereikend om in de zorgbehoeften te voorzien. Het accommoderen van deze zorgbehoeften is van invloed op de woningbouwprogrammering.

We beogen met het Beleidskader Wonen richting te geven aan de gemeentelijke doelen voor de nieuwbouwopgave, en hebben hierin nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen die zijn genoemd bij de consultatierondes naar de woonbehoefte (levensloopbestendig, voor kleine huishoudens en betaalbaar – voor senioren én voor starters) en de participatiesessies t.b.v. de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (geclusterde woonvormen als seniorenhofjes, collectief wonen, en meergeneratiewoningen).

Trends en ontwikkelingen

Er zijn meerdere ontwikkelingen te zien rondom het thema wonen, welzijn en zorg. De meest genoemde zijn gebundeld in figuur 7. Al deze ontwikkelingen staan niet op zichzelf, alles hangt met elkaar samen. Zo is langer zelfstandig thuis wonen enkel mogelijk als de maatschappij meer omkijkt naar elkaar. Dit legt echter wel weer een grote druk op de mantelzorgers. Het is dan ook van belang dat we alle trends en ontwikkelingen integraal bekijken. Het focussen op één ontwikkeling en daar specifiek beleid op maken is niet voldoende.



FIGUUR 7: ALLE ONDERWERPEN DIE MET WONEN, WELZIJN EN ZORG TE MAKEN HEBBEN

De volgende ontwikkelingen verdienen nadere duiding:

- Omkijken naar elkaar:
  "Vroeger was alles beter." Een uitspraak die regelmatig te horen is. Vroeger keken mensen naar elkaar om. Er was een bepaalde mate van sociale controle. De huishoudensgrootte daalt: er zijn meer huishoudens van één of twee personen en minder grote huishoudens. Mensen zijn meer op zichzelf gericht en minder met de omgeving bezig. Dit beperkt onder andere de mogelijkheden van mantelzorg. Mensen met een zorgvraag moeten zich steeds meer zelfstandig redden. Steeds meer inwoners en organisaties zien de meerwaarde van collectieve voorzieningen en samen dingen doen. Dorpsraden kunnen een bijdrage leveren aan het versterken van de gemeenschapskracht in de vier kernen. Ook zorgorganisaties hebben hierin een rol. Zij stimuleren dat inwoners meer naar elkaar omkijken.

- Dubbele vergrijzing:
  Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Niet alleen zijn er steeds meer senioren als gevolg van de babyboomgolf, ook worden mensen steeds ouder. Dit betekent ook dat er meer mensen zijn met een zorgvraag. Zie ook hoofdstuk 4, Laarbeek in beeld.

- Langer zelfstandig thuis blijven wonen:
  Vanwege de druk op de zorg moeten inwoners langer zelfstandig thuis blijven wonen. Daarvoor moeten we de zorg anders organiseren. We willen de zorgvraag opvangen in de omgeving en door digitalisering, en minder door professionele zorgverleners. Op dit moment werkt 1 op de 6 mensen in de zorg. Als we niets doen, dan moet op de piek van de vergrijzing (2040) 1 op de 4 mensen in de zorg werken (bron: Integraal Zorg Akkoord 2022, p.6). Dat is niet realistisch. Het vraagt om een andere manier van zorgen.

- Meer druk op mantelzorg:
  Op dit moment heeft een hoogbejaard persoon nog ongeveer 15 mantelzorgers om zich heen. Als gevolg van vergrijzing en een mindere toename van jongeren is dat straks (in 2040) nog slechts 6 (bron: Programma Wonen en zorg voor ouderen 2022, p.8). Hierdoor neemt de druk op mantelzorgers toe. We moeten mantelzorgers ondersteunen, zodat zij hun taken volhouden.

- Extramuralisering
  Extramuralisering betekent dat mensen vanuit een zorginstelling, zelfstandig in een reguliere woning gaan wonen. Bij opname in de zorginstelling, bijvoorbeeld beschermd wonen, moet je nadenken over de toekomst. Op dit moment zoeken we te vaak pas een woning op het moment dat iemand al zelfstandig genoeg is om uit te stromen. Dan zijn er vaak onvoldoende woningen beschikbaar. Het bepalen van urgentie is een manier om extramuralisering te realiseren en ervoor te zorgen dat inwoners niet onnodig lang een zorgplek bezet houden. Het gaat hier bijvoorbeeld om jongeren die beschermd wonen en klaar zijn om een zelfstandige woning te betrekken.

Speerpunten

In de eerdere Woonvisies en het Beleidsplan Sociaal Domein noemen we verschillende speerpunten die relevant blijven. Om het wiel niet opnieuw uit te hoeven vinden, nemen we deze opnieuw op in de visie. De huidige situatie in Laarbeek en aankomende trends en ontwikkelingen maken dat we in deze Visie op Wonen, Welzijn en Zorg drie speerpunten nadrukkelijk aan bod willen laten komen.

Bewustwording:

Iedereen is zelf verantwoordelijk om de regie te houden over zijn of haar leven. Dat betekent dat je nadenkt over de toekomst en hoe die eruitziet. Wat heb je bijvoorbeeld nodig om zelfstandig te kunnen gaan wonen? En wat heb je nodig om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven? We blijven inzetten op deze bewustwording. Hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf de regie te voeren.

Doorstroming bevorderen

Door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij. We proberen in de nieuwbouwopgave waar mogelijk in te zetten op doorstroming. Onder pijler 1: bouwen naar behoeften, in hoofdstuk 6 van het Beleidskader Wonen leest u meer over onze inzet op doorstroming.

Stimuleren gemeenschapskracht

De druk op zorg neemt steeds verder toe, bijvoorbeeld als gevolg van vergrijzing. Daarnaast zien we een steeds individualistischere samenleving. We kunnen deze ontwikkelingen alleen het hoofd bieden door gemeenschappen te stimuleren. Dat betekent dat inwoners meer naar elkaar om moeten kijken. Kleine taken zoals het doen van boodschappen zouden niet bij het zorgpersoneel moeten liggen. Iemand uit de buurt kan dit mogelijk ook doen. Dit kan alleen als inwoners zich verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar. Gemeenschapskracht kunnen we als gemeente niet afdwingen. Wel kunnen we dit faciliteren en stimuleren – dat beogen we met het Beleidskader Wonen door in te zetten op pijler 2: leefbaarheid.



2 Thema: Samenredzaamheid

Inleiding

Samenredzaamheid is een samentrekking van ‘zelfredzaamheid’ en ‘samen omkijken naar elkaar’. Uit de verschillende inwonerbijeenkomsten blijkt een steeds grotere noodzaak om meer naar elkaar om te kijken. Het zorgstelsel is niet houdbaar voor de grote hoeveelheid vragen die er op haar afkomt. Dit komt bijvoorbeeld door de vergrijzing, maar ook jongeren raken steeds meer op zichzelf aangewezen. We zullen als samenleving de zorg beschikbaar moeten houden voor die groep die het echt nodig heeft.

Omkijken naar elkaar

Het is belangrijk om steeds meer naar elkaar om te kijken. De druk op zorg neemt toe als gevolg van het feit dat we allemaal steeds ouder worden. Daarnaast zijn er lange wachtlijsten voor zorg. We kunnen de zorg alleen bereikbaar houden als we meer voor elkaar doen. Het gaat om het faciliteren van ontmoeting en verbinding. We willen wijken weer meer met elkaar in verbinding brengen om te komen tot een voor zichzelf en elkaar zorgende samenleving.

Zelfredzaamheid

De toenemende druk op de zorg betekent dat niet iedereen altijd professionele zorg kan krijgen. Van onze inwoners verwachten we steeds meer zelfredzaamheid. Het gaat bijvoorbeeld om bewustwording over zaken op het gebied van ouder worden. Als jonge ouderen in een vroeg stadium nadenken over de gevolgen van oud worden, kunnen zij eerder (en zelfstandig) inspelen op deze ontwikkelingen. Ook voor jongeren geldt dat zij na moeten denken over wat nodig is om zelfstandig en zelfredzaam te zijn of te worden. Wat komt erbij kijken als je 18 jaar wordt? Wat heb je nodig om zelfstandig te kunnen wonen? Voor jongeren die zorg nodig hebben zijn bovenstaande vragen extra lastig.

Wat is onze ambitie?

Het begint bij bewustwording. We willen inwoners meenemen in de eigen verantwoordelijkheid. Het is van grote meerwaarde om na te denken over je toekomst. Of je nu een jongere bent die voor het eerst op zichzelf gaat wonen, of misschien iemand met wat meer levenservaring die nadenkt over levensloopbesteding wonen. Wij zien hierin een rol om inwoners meer bewust te maken van deze eigen verantwoordelijkheid. Het resultaat hiervan moet zijn dat inwoners meer naar elkaar omkijken en zelf stappen ondernemen om zoveel mogelijk samenredzaam te zijn. We willen graag zelfredzaamheid en sociale cohesie stimuleren onder onze inwoners. We staan voor inwonersparticipatie. Alleen door het stimuleren van initiatieven vanuit de gemeenschap creëren we draagvlak en zorgen we dat inwoners ook voor de lange termijn naar elkaar blijven omkijken.

Dit doen we vanuit een faciliterende rol. We willen ervoor zorgen dat inwoners omkijken naar elkaar en daarbij vroeg signaleren wanneer er een ondersteuningsvraag is. In het kader van preventie is het van belang te voorkomen dat mensen in de knel komen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om moeilijkheden op het gebied van huisvesting, maar ook problemen wat betreft fysiek, mentaal of maatschappelijk welzijn. Vroegtijdig signaleren en vroegtijdig ingrijpen voorkomt deze problemen. Het gaat daarbij onder meer om dak- en thuisloosheid, een brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, zorg voor veiligheid en zorg voor kwetsbare jongeren. We vinden het daarom belangrijk dat onze voorzieningen goed toegankelijk zijn.

We willen mantelzorg stimuleren. Mantelzorgers houden ons zorgsysteem duurzaam beschikbaar. Er zijn nu minder mantelzorgers om iemand heen dan een aantal jaar geleden. Daarnaast moeten mensen meer werken en leiden ze een drukker leven dan voorheen. Dit alles leidt tot een grotere druk op het zorgstelsel en een afname van mantelzorgers. We willen daarom onze mantelzorgers ondersteunen en daarnaast mogelijkheden creëren om gemakkelijker mantelzorg te kunnen verlenen.

Eenzaamheid is een belangrijk aandachtspunt. Eenzaamheid is een gevoel en heeft weinig te maken met de aan- of afwezigheid van voorzieningen. We willen eenzaamheid daarom bespreekbaar maken en daarnaast voorzieningen stimuleren die laagdrempelig toegankelijk zijn.

Wat gaan we daarvoor doen?

Zoals hierboven benoemd begint het bij bewustwording. We zetten hierop in door het organiseren van workshops: 'Hoe bereid ik me voor op de toekomst?' en het plaatsen van artikelen en interviews rondom dit thema. Hiervoor gebruiken we de bestaande communicatiekanalen.

- Netwerken versterken
  Het stimuleren van sociale cohesie is belangrijk. Dit doen we door het inzetten op maatschappelijke initiatieven die ervoor zorgen dat inwoners naar elkaar omkijken: bijvoorbeeld de netwerkkaart 'Zorg voor Later' en het initiatief 'praten met straten' van de dorpsraden. Inwonersinitiatieven die hieraan bijdragen, willen we stimuleren. Een goed voorbeeld is de initiatiefgroep 'Gemeenschapskracht'. Zij organiseren bijeenkomsten om het omkijken naar elkaar te stimuleren. Wij willen dit soort initiatieven faciliteren, bijvoorbeeld door het geven van éénmalige subsidies vanuit het subsidiebeleid. Ook organiseren we 2 keer per jaar een bijeenkomst waarin we initiatieven een podium bieden.

  Om de netwerken te versterken, is het belangrijk dat we vraag en aanbod aan elkaar kunnen koppelen. Het platform voor deze vrijwilligersdiensten 'Laarbeek voor Elkaar', gaan we uitbreiden.

  We willen eenzaamheid bestrijden. We zetten daarom in op een maatjes-project vanuit de welzijnsorganisatie, huiskamers in iedere kern en we zetten jongerenwerk in vanuit de welzijnsorganisatie LEV groep.

- Mantelzorg
  We vinden mantelzorg erg belangrijk. We onderzoeken daarom de mogelijkheden voor prémantelzorgwoningen en het versoepelen van het beleid rondom mantelzorgwoningen. De specifieke uitwerking van dit onderwerp komt terug binnen het thema balans in de woningvoorraad (§3). Daarnaast werken we aan een uitvoeringsplan ter ondersteuning van onze mantelzorgers.

- Toegankelijke voorzieningen
  In 2023 werken we aan een centrale toegang (zowel fysiek als digitaal) waar iedereen met vragen over zorg en ondersteuning terecht kan. Ook de dorpsondersteuner is hierbij belangrijk en werkt drempelverlagend. De dorpsondersteuners zijn de oren en ogen in de wijk. Zij krijgen signalen en ondersteunen mensen bij het vinden van de juiste weg. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan het welzijn van onze inwoners. Er vinden verschillende activiteiten plaats in de huiskamers van Laarbeek (in de verschillende gemeenschapshuizen), zoals spelletjesavonden of koffiemiddagen. Deze activiteiten hebben tot doel meer verbinding te realiseren en ontmoeting te faciliteren. In 2023 en 2024 onderzoeken we hoe we het voorzieningenaanbod in Laarbeek kunnen optimaliseren. Naast de aanwezigheid van voorzieningen, is met name het stimuleren van ontmoeting van belang.

Wat hebben we nodig uit de samenleving?

Het is de rol van de gemeente om activiteiten te faciliteren en aan te jagen. Eigenaarschap beleggen we bij de inwoners. De gemeente stimuleert daarom initiatieven vanuit de gemeenschap. Daarnaast wordt – zoals eerder aangeven – 2 keer per jaar een bijeenkomst georganiseerd voor alle initiatieven uit de samenleving. Bovendien zetten we in op de samenwerking binnen Peel Duurzaam Gezond.

Op casusniveau gaan we aan de slag met het organiseren van sterkere casusregie volgens 1 gezin 1 plan. De centrale toegang is hierbij behulpzaam. Door de regie bij 1 persoon te beleggen kan die persoon het overzicht houden over de zorg en ondersteuning die we aan een persoon of een gezin bieden.

Technologie

De gemeente stimuleert de inzet van technologie door inwoners, zorgpartijen en andere organisaties in de samenleving. Technologie en innovatie kan een rol spelen in het (gedeeltelijk) tegemoetkomen aan zorgbehoeften, bijvoorbeeld hulp in de huishouding of tegengaan van eenzaamheid. We stimuleren de verbinding tussen zorgaanbieders en ontwikkelaars. Dit doen we door het faciliteren van overleggen tussen deze partijen aan de hand van kansrijke voorbeelden. We gaan actief in gesprek met zorgpartijen en verzekeraars over het stimuleren van technologische ontwikkelingen.

We zien graag voorbeelden uit de samenleving en denken mee over de inzet van technologie door onder andere inwoners en zorgpartijen. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol. Kansrijke voorbeelden zijn:

- Eenzaamheid tegengaan door een pratende robot
- Robotstofzuiger of andere huishoudelijke apparaten
- Domotica (licht strips van slaapkamer naar badkamer, noodknop, etc.)
- Robot Fie (Stichting Philadelphia)



3 Thema: Balans in de woningvoorraad

Inleiding

Balans in de woningvoorraad is een belangrijk thema in het Beleidskader Wonen. Ook binnen de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is dit thema van groot belang. Met balans in de woningvoorraad bedoelen we onder meer dat er voldoende betaalbare en passende woningen zijn voor onze inwoners. Elke inwoner moet kunnen wonen in een woning die past bij de levensfase, het inkomen en de woonbehoeften. We vinden het belangrijk om de woningvoorraad evenwichtig te verdelen naar woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6, de kwalitatieve woonopgave, in het Beleidskader Wonen.

Bij dit onderwerp gaat het aan de ene kant om nieuwbouw: het bouwen naar behoefte (zie ook pijler 1 in hoofdstuk 6). Maar we kijken ook naar de bestaande woningvoorraad en gaan op zoek naar mogelijkheden om die voorraad geschikt te maken. In het Woonbehoefteonderzoek is onderzocht in hoeverre de bestaande woningvoorraad aanpasbaar te maken is voor bewoning door ouderen. Dat betreft ongeveer 75% van de eigen woningen in Laarbeek. Hierbij moet worden opgemerkt dat de meeste aanpassingen van tijdelijke aard zijn, en geen duurzame oplossing voor de balans in de woningvoorraad. Permanente aanpassingen aan bestaande woningen of aanvullingen in de voorraad levensloopbestendige woningen blijven voor de lange termijn wenselijk.

Wat is onze ambitie?

We willen dat iedereen in onze gemeente een fijne plek heeft. Dat iedereen passend kan wonen en dat de gemeenschapskracht groot is. We hanteren daarom de pijlers ‘bouwen naar behoefte’ en ‘leefbaarheid’ bij de kwalitatieve woonopgave. Zie hiervoor hoofdstuk 6 van het Beleidskader Wonen.

Binnen deze pijlers hebben we nadrukkelijk aandacht voor de groeiende groep senioren door in te zetten op levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn breed inzetbaar en daarmee niet enkel geschikt voor senioren, maar ook voor inwoners zonder zorgvraag. Vanwege de vergrijzing hebben we deze woningen de komende jaren hard nodig voor senioren en andere inwoners met een zorgvraag. Maar als de piek van de vergrijzing voorbij is, zijn deze woningen ook beschikbaar voor andere inwoners.

Er zijn ook senioren met een grotere zorg- of ondersteuningsvraag. Voor hen is een reguliere (levensloopbestendige) woning niet voldoende. Daarnaast zijn er ook kwetsbare inwoners en andere aandachtsgroepen met een zorg-/ondersteuningsvraag. Denk hierbij bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een beschermd wonen voorziening weer zelfstandig gaan wonen. Een deel van het woningaanbod richten we op deze aandachtsgroepen. We willen een omgeving creëren waar deze groepen zelfstandig kunnen wonen. Zo’n omgeving heeft niet alleen geschikte woningen, maar is ook veilig en vertrouwd voor de inwoners.

Tenslotte streven we gemengde wijken en kernen na. Dit zijn wijken met een diversiteit aan woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen. Gemengde wijken zijn minder kwetsbaar: er is minder overlast, minder criminaliteit en de kloof tussen kansarm en kansrijk neemt af. Zie hiervoor ook hoofdstuk 6, pijler 2: leefbaarheid in het Beleidskader Wonen. Door in te zetten op gemengde wijken stimuleren we leefbaarheid en gemeenschapskracht.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het behalen van de taakstelling met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid (zie hoofdstuk 5: kwantitatieve woonopgave van het Beleidskader Wonen) zetten we in op differentiatie. Hiermee conformeren we onszelf aan de opgave om ten minste 220 sociale huurwoningen en tenminste 272 betaalbare en middel dure huur- en koopwoningen te realiseren. De differentiatie is in beginsel op alle projecten vanaf 4 woningen van toepassing: ook wanneer het specifieke zorgwoningen betreft.

Per project streven we naar de optimale balans waar het gaat om de drie pijlers (zie hoofdstuk 6: kwalitatieve woonopgave) en hebben we in de richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave aangegeven op welke woningtypen en woonvormen we als gemeente de focus leggen. Dat zijn betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen in het sociale en middel dure huursegment en betaalbare koopsegment. Ook zetten we in op geclusterde woonvormen. In de richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave is rekening gehouden met de input vanuit de participatierondes en consultatierondes. Om het ontwikkelen van dit soort typen woningen te stimuleren zijn op dit moment diverse subsidieregelingen beschikbaar vanuit de overheid.

Daarnaast willen we het aanpassen van woningen stimuleren door inwoners, middels een campagne, actief te informeren via onder andere de website en folders. Ook zetten we een woonscan op. Inwoners kunnen dan inventariseren welke acties zij kunnen ondernemen om hun woning toekomstbestendig te maken. Het gaat aan de ene kant om duurzaamheid, bijvoorbeeld de mogelijkheden voor woningisolatie. Aan de andere kant gaat het om levensloopbestendigheid, bijvoorbeeld de mogelijkheid om een traplift te plaatsen of andere manieren om het traplopen te vergemakkelijken. Ten derde gaan we de mogelijkheden onderzoeken om als gemeente inwoners te ondersteunen met collectieve inkoopacties.

Ook het verduurzamen van woningen met een laag energielabel is belangrijk. Dit zijn woningen waar vocht, tocht en kou kunnen zorgen voor een ongezond binnenklimaat van de woning. Via gerichte acties isoleren en verbeteren we dit soort woningen. Daarnaast willen we energiearmoede tegengaan. Je woning verwarmen op een comfortabele en gezonde temperatuur moet voor iedereen haalbaar zijn. Hoe we dat bereiken, beschrijven we in onze duurzaamheidsagenda.

Een ander onderwerp is de huisvesting van aandachtsgroepen. We zetten in op het spreiden van aandachtsgroepen over de wijken. Om de kloof tussen kansarmen en kansrijken tegen te gaan en te zorgen voor meer draagkracht en leefbaarheid, focussen we op gemengde wijken. Dit doen we door op de pijlers bouwen naar behoeften en leefbaarheid zo optimaal mogelijk te presteren binnen projecten.

Nadenken over de toekomst

Zoals eerder benoemd, zetten we in op bewustwording onder senioren. We communiceren actief over hun mogelijkheden. Het is het doel om inwoners meer bewust te maken. Ouder worden hoort bij het leven. Dat betekent ook je voorbereiden op de toekomst. Nadenken over vragen als: wil ik hier blijven wonen en wat is daar dan voor nodig? We gaan onderzoeken op welke manier we inwoners kunnen ondersteunen bij het maken van bewuste keuzes. Bijvoorbeeld over het verbouwen van hun huidige woning.

We willen mantelzorg stimuleren, ook voordat een mantelzorgsituatie zich voordoet. Zo stellen we beleid op voor het toestaan van pré-mantelzorgwoningen. Dit zijn mantelzorgwoningen, die we realiseren voordat er feitelijk sprake is van een zorgvraag. Bij het toestaan van een pré-mantelzorgwoning moet de verwachting zijn dat de zorgvraag binnen 5 jaar ontstaat. We gaan hierbij uit van maatwerk, al blijft de situatie wel tijdelijk. Bij het vervallen van de (verwachte) zorgvraag moet de initiatiefnemer de (pre) mantelzorgwoning verwijderen. De relatie tussen mantelzorger en zorgvrager hoeft niet per se familiair te zijn. Wanneer je goed kunt onderbouwen op welke manier je ondersteuning wil gaan leveren is een pré mantelzorgwoning mogelijk.

Wat hebben we daarvoor nodig uit de samenleving?

We zetten in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad waardoor we mogelijke gezondheidsrisico's kunnen voorkomen. Dit doen we in samenspraak met de woningcorporaties en met huiseigenaren. WoCom heeft een verduurzamingsagenda en neemt duurzaamheidseisen op in het meerjarenprogramma. Dit gaat vooral om woningisolatie en zonnepanelen.

In de Omgevingsvisie Buitengebied noemen we het realiseren van volkstuintjes. Met gezamenlijke tuinen creëer je ontmoeting. Niet iedereen heeft dan een eigen tuin nodig. Dit heeft gevolgen voor de te realiseren woningen.

We faciliteren en stimuleren samenwerking door het goede voorbeeld te geven. We werken intensief samen met woningcorporaties voor het realiseren van passende woningen. We maken prestatieafspraken met woCom en huurdersorganisaties . Onderdeel van die prestatieafspraken is de doorstroomregeling. Wocom gaat met behulp van verhuiscoaches in gesprek met ouderen over hun (gewenste) woonsituatie. Er is in de prestatieafspraken aandacht voor de samenwerking tussen de woningcorporatie en de afdeling Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van de gemeente.

Zorgboerderijen en andere woonzorginitiatieven doen een beroep op onze huisartsen. Hierdoor komt de beschikbare huisartsencapaciteit in gevaar. We verwachten daarom een actieve rol van initiatiefnemers. Ontwikkelaars van woonzorgprojecten moeten kunnen voorzien in de zorgbehoefte van de nieuwe bewoners van zorgwoningen, die nog niet staan ingeschreven bij een huisarts in Laarbeek. Bijvoorbeeld door het aanstellen van een specialist ouderengeneeskunde of huisarts. Dit is een randvoorwaarde voor vergunningverlening.



4 Thema: Gezonde en veilige leefomgeving

Inleiding

Het liefst willen we de zorgvraag zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan door een gezonde en veilige leefomgeving te stimuleren. Gezondheid bestaat uit veel verschillende factoren. Het gaat om de fysieke en sociale leefomgeving, maar ook om preventie en zorg. Ook externe ontwikkelingen spelen een rol. Het gaat dan om het gezin waar men opgroeit, de school waar je onderwijs geniet en de buurt waarin je woont, sport of recreëert. Werkgelegenheid en sociale samenhang in de buurt zijn voorbeelden van sociale omgevingsfactoren. Bij de fysieke omgeving spelen bijvoorbeeld milieuaspecten als luchtvervuiling een rol, maar ook de aanwezigheid van groen is van belang.

Wat is onze ambitie?

Wij streven naar een gezonde en veilige omgeving voor al onze inwoners. Specifiek geldt dit voor de benoemde aandachtsgroepen. We weten dat een gezonde en veilige leefomgeving impact heeft op de zorgvraag van onze inwoners. Door preventief in te zetten op een gezonde en veilige leefomgeving willen we de zorgvraag verkleinen.

We willen inzetten op het creëren van gelijkheid. De gezonde en veilige leefomgeving moet voor iedereen bereikbaar zijn. Dit betekent dat we streven naar een gelijke toegang tot zorg. Zorg moet toegankelijk zijn voor iedereen.

Die toegankelijkheid geldt niet alleen voor zorg. We willen toewerken naar een gemeente waar álle voorzieningen zo toegankelijk en inclusief mogelijk zijn voor onze inwoners. Daarbij gaat het allereerst om fysieke toegankelijkheid. Denk hierbij aan rolstoelvriendelijke en gelijkvloerse gebouwen als wijk- en dorpscentra. Toegankelijkheid en inclusiviteit betekenen echter ook dat iedereen zich welkom moet voelen. Met respect met elkaar omgaan en je veilig voelen in je omgeving zijn daarbij erg belangrijk.

Ook in de leefomgeving zelf streven we naar een grote mate van toegankelijkheid, veiligheid en gezondheid. Dit gaat over het prettig samenleven in de buurt, goed burgerschap en het voorkomen van (woon)overlast. Het gaat ook over de inrichting van de openbare ruimte (de toe- en doorgankelijkheid zoals stoepen en oversteekplekken). We streven daarbij naar een leefomgeving die uitnodigt tot beweging. Dit alles om een gezonde levensstijl te stimuleren en het risico op een grotere zorgvraag (door bijvoorbeeld struikelen over stoeptegels) te voorkomen.

We zien ook kansen voor een gezonde en veilige leefomgeving in de woning van mensen zelf. We willen dat onze inwoners in een gezonde en veilige woning leven. Denk hierbij aan woningen die slecht geïsoleerd zijn, waardoor bijvoorbeeld vochtproblemen ontstaan. Door energiearmoede verwarmen inwoners hun huis niet voldoende. Dit zorgt voor tocht-, vocht- en schimmelproblemen waardoor er op de lange termijn gezondheidsklachten kunnen ontstaan. Ook kan kou sommige bestaande gezondheidsklachten (bijvoorbeeld reuma) verergeren. Deze situaties willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Een geïsoleerde woning warmt in de zomer ook minder op waardoor er minder gezondheidsklachten door hitte ontstaan. Goed isoleren verbetert de leefbaarheid van de woningen.

Hoe we bijdragen aan goed geïsoleerde woningen beschrijven we onder meer in de Lokale Energie Strategie en in de prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersorganisaties . Voor een gezonde en veilige woning zetten we in op zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen.

Voor het gezond en veilig inrichten van de leefomgeving is de samenwerking met partijen van belang. We gaan voor het ‘ontschotten’ van de samenwerking. Vanuit verschillende wetten, zoals de Zorgverzekeringswet, Jeugdwet en Wmo is er een samenwerking met verschillende partijen. Deze samenwerking willen we stimuleren.

Wat gaan we daarvoor doen?

Onze ambitie richt zich op vier punten: 1) de toegankelijkheid van zorg, 2) de toegankelijkheid van voorzieningen, 3) een gezonde en veilige omgeving en 4) een gezonde en veilige woning.

- ### Toegankelijkheid van zorg

We zetten in op gelijke toegang voor iedereen en bereikbaarheid van zorg. Zo willen we blijven inzetten op de dorpsondersteuners. Zij hebben een signalerende rol en helpen bij preventie en vroegsignalering. Ook stimuleren we de digitalisering. Door eHealth te faciliteren, zorgen we dat zorg makkelijker en eenvoudiger bereikbaar wordt voor een grotere groep. Daarnaast willen we vroegsignalering breder uitrollen in het sociaal domein om zorg te voorkomen. Tenslotte heeft de Regionale Huisartsen Vereniging (RHV) aangegeven dat zij betrokken willen worden bij de realisatie van zorgwoningen. Door toenemende druk op huisartsen komt de capaciteit in gevaar. Toename aan zorgwoningen moeten we zorgvuldig afwegen. Daarom verplichten we ontwikkelaars bij de aanvraag van een vergunning voor zorgwoningen om eerst in overleg met de Regionale Huisartsen Vereniging te gaan. De vergunning verlenen we alleen wooninitiatief zelf zorgt voor een specialist ouderengeneeskunde of beschikbare huisarts.

- ### Toegankelijkheid van voorzieningen

We zetten in op het aanbod van reeds bestaande voorzieningen. We brengen in kaart welke voorliggende voorzieningen aanwezig zijn, en op welke levensgebieden deze zich richten. Een voorziening moet wel een bijdrage leveren aan de vitale en zorgzame samenleving op een of meerdere leefgebieden. Op deze manier komen we tot een optimaal niveau van voorzieningen. Bijvoorbeeld door voorzieningen toe te voegen of juist weg te laten. Daarnaast zien we dat het voorzieningenniveau in bepaalde kernen of wijken achterblijft. We willen dat elke inwoner gelijke toegang heeft tot de voorzieningen. Daarom zetten we in op het realiseren van bereikbare voorzieningenclusters. Een voorzieningencluster is een locatie waar alle voorzieningen binnen 10 minuten fietsend te bereiken zijn, zoals een huisarts, apotheek, fysiotherapeut, supermarkt, bushalte, horeca, een park(je), een plek om te bewegen en een plek om te ontmoeten. Inwoners wonen niet altijd dicht bij een voorzieningencluster. Daarom is er hulp van vrijwilligers mogelijk om toegang te krijgen tot de voorzieningen. Bijvoorbeeld via Laarbeek voor elkaar. Ook zijn veel voorzieningen tegenwoordig digitaal toegankelijk. Een voorziening die niet digitaal toegankelijk is, is een plek om te ontmoeten. Of het nu gaat om een buurthuis, een bankje in het park of het café om de hoek, mensen willen elkaar (fysiek) blijven ontmoeten. Daarbij is het belangrijk dat de voorzieningen dit faciliteren. Als gemeente zetten we in op het realiseren van toegankelijke ontmoetingsplaatsen voor onze inwoners.

- ### Toegankelijke, inclusieve openbare ruimte

Voor een gezonde en veilige omgeving zetten we in op een toegankelijke, inclusieve openbare ruimte voor iedereen. We gaan uit van de nultreden-gedachte bij het inclusief inrichten van de openbare ruimte, zodat hij ook bereikbaar is voor mensen die slecht ter been zijn. Ook willen we jongeren stimuleren om van de openbare ruimte gebruik te maken. Bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken voor jongeren te faciliteren. Daarnaast willen we gezond gedrag uitnodigen door groene wandelroutes te creëren. Hiervoor gaan we intensiever samenwerken met Vitaal Laarbeek.

We zetten in op het tegengaan van hittestress, waardoor met name ouderen minder op straat komen en in een isolement kunnen raken. Dit doen we door de openbare ruimte met veel groen en schaduwplekken in te richten. Hierbij sluiten we aan bij de 3-30-300 regel uit het Bestuursakkoord. Daarnaast kunnen inwoners met een slecht geïsoleerd huis veilig buiten afkoelen als we de openbare ruimte groen en schaduwrijk inrichten.

- ### Gezonde en veilige woning

Bij bestaande woningen helpen we inwoners met het isoleren van hun woning via het Nationaal Isolatie Programma (NIP). Nieuwbouwwoningen moeten minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen conform het bouwbesluit. Bovendien zijn in de Woondeal ZuidOost Brabant afspraken gemaakt over het toepassen van biobased materialen en circlair bouwen.

Wat hebben we daarvoor nodig uit de samenleving?

De gemeentelijke rol is faciliterend: we ondersteunen het opstarten van voorzieningen en initiatieven en stimuleren het gebruik daarvan. Samenwerking is essentieel. Zorgpartijen kunnen ondersteunen door hun aanbod ook digitaal aan te bieden, zodat we het dichter bij de inwoner kunnen organiseren. Het samenwerkingsverband Peel Duurzaam Gezond is daarbij van groot belang. Hierin zitten alle partijen aan tafel en kunnen we gerichte afspraken maken over de gezonde leefomgeving van inwoners. We hebben ieder onze eigen rol. Het is onze rol om deze samenwerking op gang te brengen en te versterken.

Bij fysieke ontwikkelingen heeft de gemeente een kader stellende rol. We geven aan de voorkant kaders en uitgangspunten mee. Bijvoorbeeld over de kwaliteit en toegankelijkheid van woningen en de inrichting van de ruimte daaromheen.

5 Thema: Financiën en uitvoering

Om uitvoering te kunnen geven aan de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is geld en capaciteit nodig. In de tabel hiernaast is grofweg uiteengezet op welke manier we dekking vinden voor het realiseren van deze visie.

Uit deze tabel blijkt dat er op dit moment voor alle acties dekking is vanuit bestaande middelen en/of capaciteit. De verwachting is dat er vooralsnog geen beroep gedaan zal worden op aanvullende middelen en/of capaciteit.

Thema en subthema	Actie	Dekking
Samenredzaamheid: netwerken versterken	Vrijwilligersbank "Laarbeek voor elkaar" versterken, inzetten op dorpsondersteuning	Dit past binnen de huidige budgetten en capaciteit
Samenredzaamheid: netwerken versterken	Toegankelijke ontmoetingspunten	Hiervoor is reeds budget en capaciteit vrijgemaakt in 2023 en verder
Samenredzaamheid: netwerken versterken	Initiatieven uit de samenleving versterken	Hiervoor is het budget projectsubsidies beschikbaar (€20.000,- structureel per jaar)
Samenredzaamheid: mantelzorg	Plan van aanpak: mantelzorgondersteuning	Hiervoor is structureel €20.000,- beschikbaar (via begroting 2023). Capaciteit is geregeld middels jaarplanning Sociaal Domein
Samenredzaamheid: toegankelijke voorzieningen	Centrale toegang realiseren	Voor het inrichten van deze toegang is €60.000,- beschikbaar (incidenteel). Capaciteit is geregeld middels jaarplanning Sociaal Domein.
Samenredzaamheid: toegankelijke voorzieningen	Optimaal aanbod voorliggende voorzieningen	Voor het inrichten en aanjagen van dit aanbod is eenmalig €50.000,- beschikbaar. De capaciteit is geregeld middels inhuur Sociaal Domein
Balans in de woningvoorraad: woningtypen en woonvormen	Dit onderdeel wordt geregeld in het Beleidskader Wonen, met uitzondering van prefab mantelzorgwoningen	Het inrichten van het proces premantelzorgwoningen vraagt capaciteit. Dit wordt ingepland in de jaarplanning 2024.
Balans in de woningvoorraad: nadenken over toekomst	Campagne over bewustwording, woonscan, collectieve inkoop.	Dit vraagt vooral tijd. Veel middelen zijn beschikbaar, maar moeten op het juiste moment worden ingezet. Deze acties worden ingepland in de jaarplanning 2025.
Gezonde en veilige leefomgeving: toegankelijke zorg	Proces vergunningverlening voor zorgwoningen	Meenemen in bestaand proces: stap dat ontwikkelaars specialist ouderen geneeskunde aanstellen. Kost na implementatie geen extra tijd of geld.
Gezonde en veilige leefomgeving: toegankelijke voorzieningen	Vroegsignalering breder uitrollen	Wordt reeds op ingezet, zal in 2024 verder worden versterkt en is dus al opgenomen in de planning.
Gezonde en veilige leefomgeving	Gezond gedrag stimuleren	Bij herontwikkelingslocaties nemen we deze aandachtspunten mee. Zo kunnen we efficiënt werken zonder dat het extra tijd kost.
Gezonde en veilige leefomgeving: gezonde woning	Wordt meegenomen in de vergunnigverlening bouwen	Via legesheffing op aanvragen bouwvergunning, voor bestaande bebouwing zijn subsidies beschikbaar voor verduurzaming.

TABEL 4: OVERZICHT FINANCIËN EN UITVOERING

10. Begrippenlijst

Begrip	Definitie en/of toelichting
Differentiatie	De opgelegde, procedurele verdeling over het sociale-, middel dure en dure segment voor de nieuwbouwopgave.
Doorstroming	Huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere, de achtergelaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen
Eengezinswoning	Een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en een eventueel gezin.
Geclusterda woonvormen	Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en woonzorg complexen. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, bestaan uit nultreden woningen en voorzien daarmee in een hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. (bron: 'programma Wonen en Zorg voor ouderen').
Levensloopbestendige woning	Een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur. Zie ook de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE.
Liberalisatiegrens	De maximale huurgrans van een sociale huurwoning in 2023 is €808,06 per maand. Zie ook de Regionale Begrippenlijst MRE. De prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast.
Nultredenwoningen	Dit zijn woningen waarvan de belangrijkste woonruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer) zijn te bereiken zonder traplopen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen. (Bron: Programma Wonen en Zorg voor ouderen).
Mantelzorg en Mantelzorgwoning	Zie Regionale Begrippenlijst MRE
Mobilliteitsklasse C	Zie Regionale Begrippenlijst MRE

Begrip	Definitie en/of toelichting
Sociale huurwoning	Zie Regionale Begrippenlijst MRE
Sociale sector	Zie Regionale Begrippenlijst MRE
Starter	Zie Regionale Begrippenlijst MRE
Toegelaten instelling volgens de Woningwet	Een stichting of vereniging die werkt op het gebied van volkshuisvesting waarvan de statuten voldoen aan artikel 23 van de Woningwet. (Bron: Ministerie van IenW, autoriteit woningcorporaties(Aw)).
Verpleegzorgplekken	Een deel van de geclusterde woonvormen betref zorggeschikte woningen: deze woninen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorg plaatsen (dus geen verpleeghuisplaatsen) in te richten op basis van het scheiden van wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning. (Bron: Programma Wonen en Zorg voor ouderen).
Vrije sector	Alle middel dure en dure huur- en koopwoningen en middel dure en dure koopwoningen. Zie ook Regionale begrippenlijst MRE.
Wlz	De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. (Bron: Rijksoverheid)
Wmo	Gemeenten ondersteunen mensen met een ziekte of beperking en ouderen die thuis wonen. Het doel is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en dat zij goed mee kunnen doen in de maatschappij. Dit is geregeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning. (Bron: Rijksoverheid)
Woningtypen	Verschillende soorten woningen, zoals eengezinswoningen, appartementen, boerderijen, seniorenwoningen, etc.
Woonbehoefteonderzoek	Het onderzoek dat in opdracht van de gemeente Laarbeek is uitgevoerd om de woonopgave in beeld te krijgen. Het onderzoek is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard, en is gebaseerd op data gedreven analyses van bv bevolkingsprognoses, woon wensen en verhuisgedrag, en consultatierondes met inwoners.



11. Overzicht van ondersteunende bijlagen

**Er zijn een viertal relevante bijlagen,
die apart zijn toegevoegd aan dit Beleidskader Wonen:**

- Het Woonbehoefteonderzoek (Stec Groep, juni 2023)
- Samenvatting beleidskaders m.b.t. wonen en volkshuisvesting in Laarbeek
- De Woonzorganalyse van de Metropoolregio Eindhoven (juni 2022)
- MRE Regionale Begrippenlijst Wonen 2023