

DATUM 6 april 2021

PROJECTNUMMER 865.102

OPDRACHTGEVER Gemeente Vught

Discussienotitie woonvisie Vught

De gemeente Vught stelt dit jaar haar nieuwe woonvisie op. Daarin legt de gemeente haar ambities op het vlak van het woonbeleid vast. Er zijn verschillende redenen voor een actuele woonvisie. In de eerste plaats is de situatie op de woningmarkt veranderd. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen in de koopsector sterk gestegen. De huidige Corona-crisis lijkt hier vooralsnog geen grote verandering in te brengen. Voor mensen met een lager inkomen (zoals starters) is het daardoor lastig om een woning te kopen. Tegelijkertijd zien we dat de bevolking vergrijst. Het aantal ouderen neemt toe en het aantal jonge huishoudens en gezinnen neemt af. Deze demografische trends hebben ook gevolgen voor het type woningen die we in de toekomst nodig hebben. Deze zullen beter moeten inspelen op de behoefte van ouderen.

Ten tweede is per 1 januari 2021 Helvoirt bij de gemeente Vught aangesloten, waardoor de gemeente nu uit de kernen Vught, Helvoirt en Cromvoirt bestaat. En in de derde plaats vormt een actuele woonvisie de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. Voor een nieuwe ronde prestatieafspraken is een nieuwe woonvisie dan ook noodzakelijk. Om deze redenen is in het coalitieakkoord ruim aandacht voor wonen, waarbij samengevat de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Huisvesting voor jongeren, starters en senioren: betaalbaar en middelduur
- Instrumenten ten behoeve van behoud betaalbare woningen
- Kleine en levensloopbestendige woningen
- Versnelling woningbouw door tijdelijk wonen
- (Maatschappelijk) grondprijsbeleid

In deze notitie

In deze discussienotitie geven we een beknopt overzicht van de belangrijkste thema's die spelen op de woningmarkt. Aan de hand daarvan gaan we met de gemeenteraad en verschillende (externe) partijen in gesprek om de ambities voor de nieuwe woonvisie te bepalen. Dit doen we aan de hand van de volgende thema's

1. Toekomstige woningbouwopgave
2. Wonen en zorg
3. Evenwichtige en duurzame wijken

Per thema stellen we een korte analyse van de actualiteit, de dilemma's bij woningmarktbeleid en aantal vragen om met elkaar de discussie aan te gaan. Waar moeten we als gemeente op sturen, welke keuzes maken we?

Waarden van wonen

Bij de woonvisie gaat het ook om de achterliggende visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Wat vinden we echt belangrijk op het gebied van wonen? In deze notitie gaat het bij de inhoudelijke vraagstukken om bijvoorbeeld huisvestingsmogelijkheden voor starters, ouderen, of doorstromers. Het gaat ook over het wonen in de bestaande wijken en kernen van de gemeente Vught. Wanneer is het prettig wonen in een kern? Bij deze vragen is het goed om met elkaar te kijken waarom we bepaalde ontwikkelingen belangrijk vinden. Recent is dit uitgewerkt in de publicatie “de waarden van wonen”¹. Daarin zijn negen achterliggende waarden voor het woonbeleid geduid. Welke van deze waarden staan in de woonvisie van Vught centraal?



Perspectief gericht op praktische samenwerking

De woonvisie beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema's en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. De uitvoering van het woonbeleid doet de gemeente meestal niet zelf en zeker niet alleen. Dit vraagt om het creëren van 'allianties' onder andere met corporaties en marktpartijen over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, en over de (aanpassing van de) bestaande voorraad. De woonvisie vormt tevens de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatieafspraken maken.

Cirkels van invloed - focus op datgene waar de gemeente het verschil kan maken

In de woonvisie wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op drie niveaus: wat



¹ Het 'Werkboek Waarden van Wonen' is uitgebracht door De Denktank Toekomst van de Woningmarkt (vanuit De Argumentenfabriek). Voor meer informatie, zie: www.argumentenfabriek.nl

kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden? Deze vormen van sturing kunnen helpen om de rol van de gemeente op verschillende thema's en terreinen te bepalen.

Vragen ter voorbereiding

De volgende vragen zijn bedoeld om vooraf over na te denken. Tijdens de besprekingen zullen we deze vragen niet 'een-voor-een' langslopen.

1. Wat vinden we belangrijke waarden als het om 'wonen' gaat? En wat betekent dit voor onze prioriteiten in ons woonbeleid?
2. Wat voor woongemeente willen we zijn? Welke mate van sturing willen we geven?
3. Hoe borgen we dat onze partners meegaan in onze ambities? Hoe voorkomen we een stapeling van eisen en wensen op het gebied van wonen (waardoor woningen bouwen onaantrekkelijker wordt voor ontwikkelende partijen)?

1 Toekomstige woningbouwopgave

Provinciale prognose: extra woningbehoefte van +1.045 tot 2030

De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. In regionaal verband is afgesproken dat gemeenten de provinciale prognose als uitgangspunt hanteren bij het aantal te bouwen woningen. Er stonden eind 2020 zo'n 11.520 woningen in de gemeente Vught. In de kern Helvoirt stonden op datzelfde moment 2.025 woningen. De huidige woningvoorraad van de gemeente Vught bestaat dus uit 13.545 woningen. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught.

Tabel 1: Gemeente Vught. Huidige woningvoorraad en verwachte groei, 2020-2030

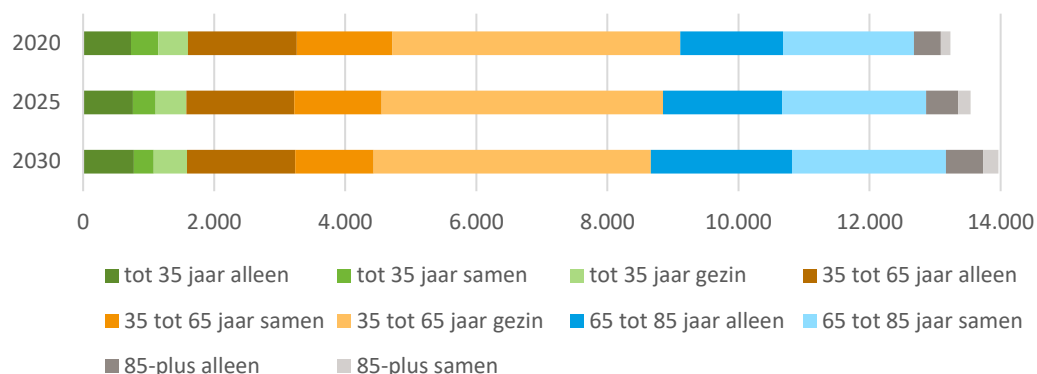
	Vught (en Cromvoirt)	Helvoirt	Totaal
Woningvoorraad 2020	11.520	2.025	13.545
Groei 2020-2025	+435	+75	+510
Groei 2025-2030	+470	+65	+535
Totale groei	+905	+140	+1.045

Bron: provinciale prognose Noord-Brabant (2020)

Met name een toename van het aantal ouderen

Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. We zien ook dat het aantal en aandeel jonge huishoudens en gezinnen tot 2030 min of meer op peil blijft. Na 2030 daalt het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Vught, 2020-2040

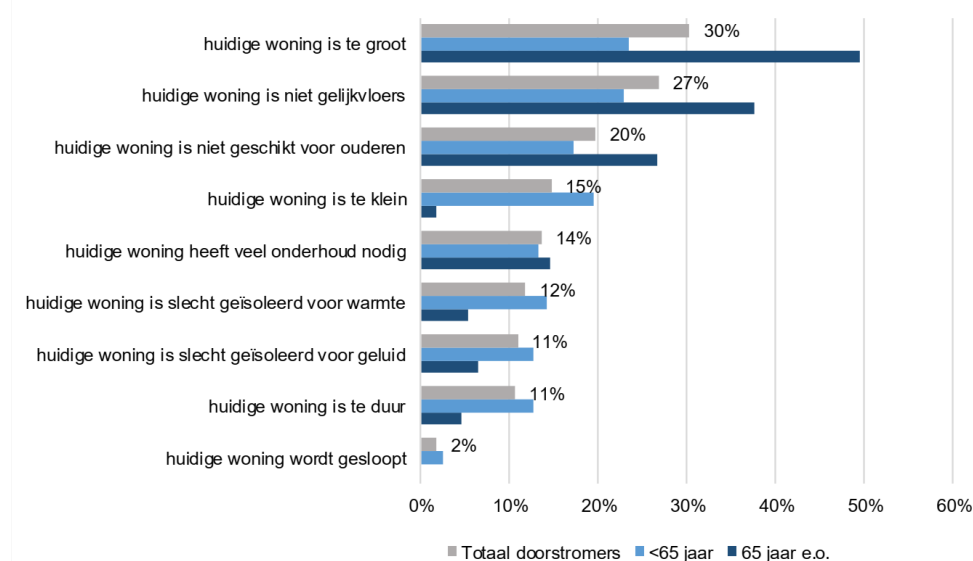


Bron: provinciale prognose Noord-Brabant (2020)

Veranderende woningvraag

De toename van het aantal oudere huishoudens en het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zorgt voor een veranderende vraag naar woningen. Dat blijkt ook uit het regionale woonwensenonderzoek dat in 2019 ook voor Vught is uitgevoerd. In het onderzoek geven ouderen vaak aan dat zij vinden dat zij in een te grote en/of ontoegankelijke woning wonen. Ook onder wat jongere doorstromers zien we steeds vaker terug dat zij naar een kleinere, toegankelijke woning willen verhuizen.

Figuur 2: Redenen om te verhuizen (doorstromers)

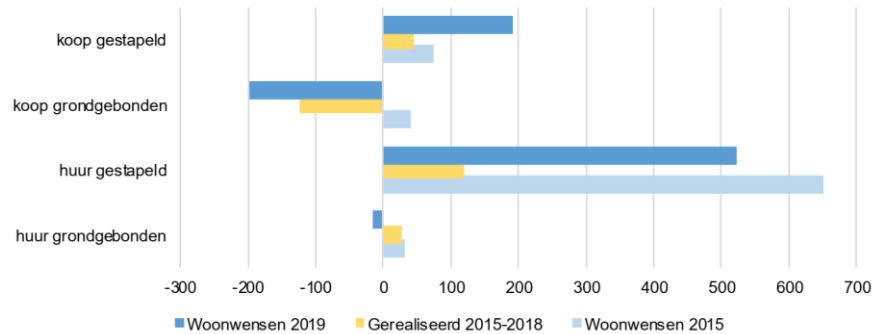


Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019)

Deze ontwikkeling zien we terug in de woningvraag. De vraag naar gestapelde woningen (appartementen) is fors, terwijl de vraag naar grondgebonden koopwoningen juist kleiner wordt. In figuur 3 is de vraag van mensen die willen verhuizen afgezet tegen het vrijkomende aanbod. Daardoor ontstaat een saldo van vraag en aanbod en daarmee zicht op accenten bij gewenste toevoegingen (ter illustratie er zou de komende jaren een tekort zijn aan 500 gestapelde huurwoningen). Volgens deze benadering komen er dus ruim voldoende grondgebonden koopwoningen vrij voor de lokale vraag: dit saldo van 200 woningen voorziet daarmee in de regionale vraag.

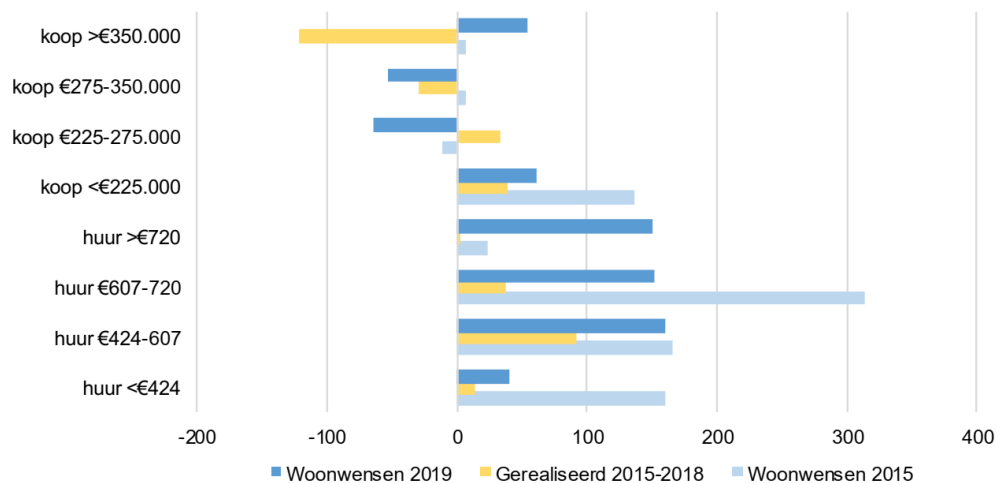
Er is een grote behoefte aan huur- en koopappartementen. Deze vraag komt in grote mate van ouderen. Deze groep is redelijk 'honkvast'. Zij geven aan te willen verhuizen, maar doen dit in de praktijk in beperktere mate. Zij komen doorgaans uit een vertrouwde en goede woonsituatie, die zij niet zomaar opgeven. Bovendien zien zeker oudere ouderen vaak op tegen de verhuizing. Hierdoor zal de vraag naar appartementen mogelijk lager uitvallen.

Figuur 3: Saldo vraag en aanbod naar eigendom en woningtype (alle starters en doorstromers die – misschien – willen verhuizen)



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019)

Figuur 4: Saldo vraag en aanbod naar eigendom en prijsniveau (alle starters en doorstromers die – misschien – willen verhuizen)



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019)

Met name de lokale vraag naar huurwoningen is fors, zeker afgezet tegen het aantal gerealiseerde verhuisbewegingen naar dit segment. Ook naar koopwoningen onder de €225.000 is meer vraag dan dat er aanbod is. Dit is een segment dat door gestegen koopprijzen er niet of nauwelijks meer is. Dit geldt waarschijnlijk ook voor koopwoningen tussen €225.000 en €350.000, die er volgens het woonwensenonderzoek nog in voldoende mate zouden zijn. Vraag is of dit door voortgaande prijsstijgingen nog steeds het geval is.

Vragen ter voorbereiding

1. Sluiten we aan bij de regionale afspraken van 1.045 woningen tot 2030? Of kiezen we voor een hoger aantal vanwege de aantrekkelijkheid van de gemeente Vught, op basis van ruimtelijke mogelijkheden? Welke afweging maken we hierbij ten aanzien van benutten van ruimte in en om de dorpen, en behoud van groen?
2. Waar ligt volgens u het zwaartepunt in het beleid: voorzien in voldoende woningbouw (eventueel ten koste van kwalitatieve wensen ten aanzien van segmenten, doelgroepen, kwaliteitscriteria) of

voorzien in woningen voor specifieke doelgroepen als starters, middengroepen, ouderen (ook als dit leidt tot een lager ontwikkeltempo)?

3. Nieuwbouw van betaalbare koopwoningen heeft als keerzijde dat deze door de prijsstijgingen snel duurder zijn, en daarmee alleen effectief voor de eerste bewoner. Hoe ver zou de gemeente volgens u moeten gaan met sturing op dit segment? Bijvoorbeeld door:

- a. *Criteria in bestemmingsplan en doelgroepverordening woningen voor 10 jaar in het segment behouden (de gemeente heeft al een antispeculatiebeding voor woningen tot € 400.000)*
- b. *Realisatie van Koopgarantwoningen (maatschappelijk gebonden eigendom via erfpachtconstructie) door de gemeente (dit doet de gemeente al in een pilot)*
- c. *Realisatie van studio's of kleine woningen op kleine kavels*
- d. *Afspraken met ontwikkelaars over betaalbare koop (en middenhuur) in combinatie met actief grondbeleid waarbij de gemeente ook grond beschikbaar heeft voor deze segmenten?*

Bijzondere doelgroepen en hun woonwensen

Naast mensen met een 'reguliere' woningvraag zijn er verschillende doelgroepen die door verschillende omstandigheden een bijzondere woonvraag hebben. Hieronder werken we deze groepen uit.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere termijn in Nederland. Het huisvestingsaanbod is meestal onvoldoende afgestemd op de (toenemende) vraag vanuit arbeidsmigranten. In een schaarstemarkt leidt dit soms tot verdringing en ongewenste huisvestingssituaties. Voorbeelden daarvan zijn concentraties van verkamering van reguliere woningen in woonwijken (vaak betaalbare koopwoningen), het wonen in/bij bedrijfsgebouwen, het wonen op vakantieparken, etc.

In provinciaal verband is onderzoek gedaan naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten in Vught (en de voormalige gemeente Haaren) relatief laag is: in beide gemeenten stonden in 2018 minder dan 100 arbeidsmigranten ingeschreven. Tegelijkertijd schrijven veel arbeidsmigranten zich niet in bij een gemeente – gemiddeld 45% tot 55%. Het daadwerkelijk aantal arbeidsmigranten in Vught ligt daarmee waarschijnlijk tussen 200 en 300 personen.

Vragen ter voorbereiding

- 4. Ziet u een actievere rol weggelegd voor de gemeente in het arbeidsmigrantenvraagstuk, en zo ja, wat zou deze rol moeten zijn (faciliteren/organiseren)?
- 5. Welke kansen ziet u voor kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten in Vught en in de regio?

Statushouders

Halfjaarlijks krijgt de gemeente van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) een taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders met een verblijfsvergunning. Gemeenten moeten in samenwerking met partners een passende woonruimte voor deze mensen bieden. De taakstelling die de gemeente voor de eerste helft van 2021 heeft gekregen, is verdubbeld ten opzichte van een halfjaar eerder. Naar verwachting zal de taakstelling voor de tweede helft van 2021 groter zijn.

Vragen ter voorbereiding

- 6. Welke opgaven ziet u rondom de huisvesting van statushouders? Kunnen alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders gevonden worden, zodat kansen voor regulier woningzoekenden behouden blijven? Hoe geeft de gemeente invulling aan deze verantwoordelijkheid?

Woonwagengewoners

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie is de aandacht voor woonwagendplaatsen toegenomen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in juli 2018 een nieuw beleidskader uitgewerkt dat gemeenten handreikingen biedt voor beleidsvorming rondom woonwagens. Gemeenten dienen beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van de woonvisie. Dit beleid dient volgens het beleidskader voldoende ruimte te bieden aan het woonwagengedrag van woonwagengewoners. Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is, zodat gemeenten ervoor kunnen zorgen dat het aantal standplaatsen in een redelijke verhouding staat tot de daadwerkelijke vraag.

Vragen ter voorbereiding

7. Welke kaders vindt u belangrijk bij het inspelen op de behoefte aan woonwagendplaatsen in Vught; waar het gaat om wachttijden, locaties, kwaliteit van de standplaatsen en wagens, begeleiding en beheer?

2 Wonen en zorg

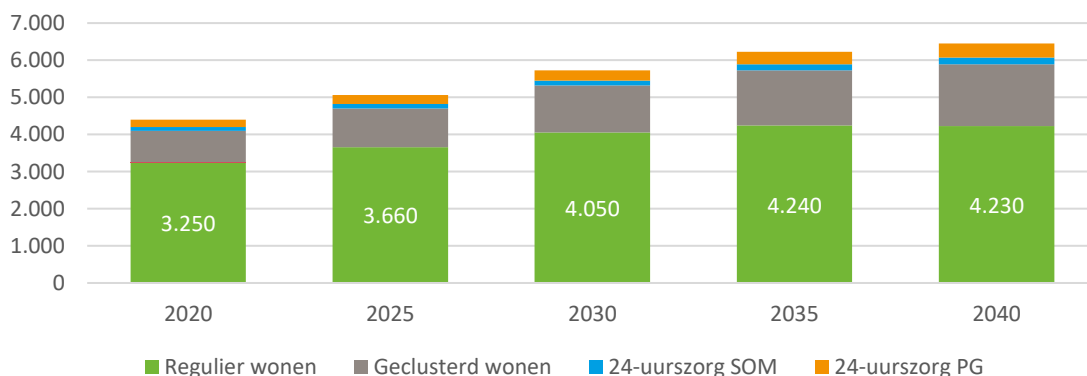
Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is daarbij meer ingericht op (mantel)zorg aan huis.

Om op deze ontwikkeling in te spelen is de landelijke Taskforce Wonen en Zorg in het leven geroepen. De Taskforce stimuleert een betere afstemming tussen behoefte, woonaanbod en zorgaanbod. Gemeenten zouden daartoe een woonzorgvisie moeten maken. In de woonvisie werkt de gemeente Vught dit uit voor zover het gaat om de gewenste woonsituatie bij de mensen die weer of langer zelfstandig thuis wonen.

Regulier wonen voor ouderen

Het aantal ouderen neemt toe. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Zoals gezegd, kunnen de meeste ouderen regulier wonen. Dat geldt naar schatting voor zo'n driekwart van de ouderen. Dan gaat het om 3.250 oudere huishoudens in 2020 die regulier wonen, en 4.050 oudere huishoudens in 2030.

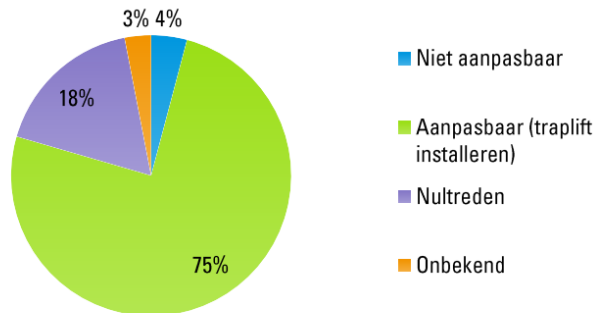
Figuur 5: Prognose vraag woonvormen onder ouderen, 2020-2040



Bron: Woonzorgweter Companen (2021)

Voor een deel van de ouderen die zelfstandig kunnen blijven wonen, moet (in de toekomst) de woning wellicht worden aangepast; bijvoorbeeld door aanpassing drempels of aanleggen van een traplift. De meeste woningen in Vught zijn aanpasbaar door een traplift te plaatsen. Slechts een beperkt deel is al volledig geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Figuur 6: Aanpasbaarheid woningvoorraad Vught



Bron: Stec Groep (2018)

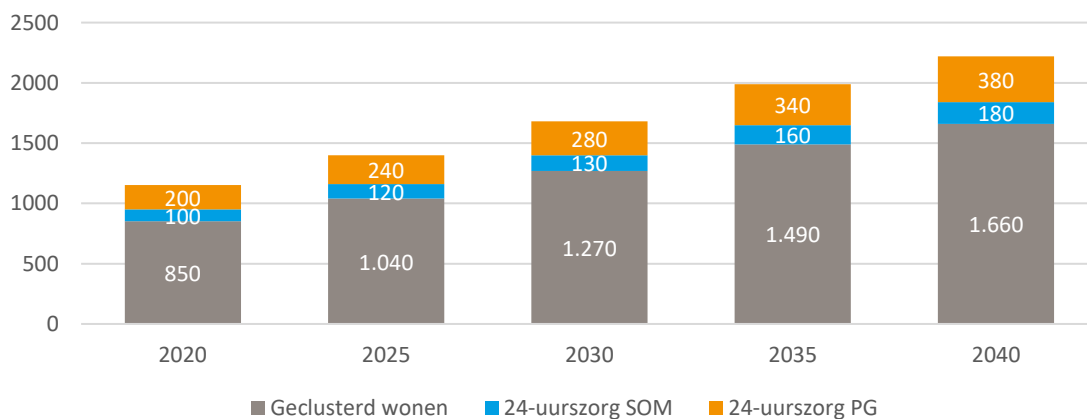
Weinig mensen passen hun woning preventief aan op de veranderende levensfase. Dit is echter wel wenselijk, zodat valongelukken in huis voorkomen worden. Niet altijd is het (kosten)efficiënt om woningen aan te passen. Een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen (zie vorige hoofdstuk).

Geclusterd wonen voor ouderen

Naast de mensen die zelfstandig willen en kunnen blijven wonen, is er een groep die geclusterd wil of moet wonen. Zij willen zelfstandig wonen, met andere ouderen (of andere huishoudenstypen) samen (bijvoorbeeld in aanleunwoningen, hofjes, appartementencomplex). In deze geclusterde woonvormen kunnen bewoners elkaar ondersteunen, of kunnen zorgorganisaties efficiënter thuiszorg aanbieden. Naar verwachting neemt de vraag naar dit type woonvormen toe van 850 in 2020 naar 1.270 in 2030.

De behoefte aan zorgplekken voor 24-uurszorg neemt naar verwachting toe van 300 in 2020 (100 plekken voor somatische zorg en 200 voor psychogeriatrische zorg) naar 410 in 2030 (130 om 280 plekken).

Figuur 7: Prognose vraag geclusterde woonvormen onder ouderen, 2020-2040



Bron: Woonzorgweter Companen (2021)

Vragen ter voorbereiding

1. De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe. Veel woningen in de gemeente Vught zijn in principe aanpasbaar. Dat kan duur zijn – en de gemeente betaalt vaak mee via Wmo-voorzieningen. Vindt u het wenselijk om als gemeente te investeren in preventieve maatregelen? Hoe voorkomen we dat de kosten bij de gemeente/Wmo terecht komen? Of kunnen we beter inzetten op nieuwbouw van geschikte(re) woningen?
2. Aan de andere kant verhuizen ouderen niet vaak. Ze wonen prettig en/of hebben allerlei praktische bezwaren. Willen we ouderen ondersteunen bij een verhuizing naar een geschiktere woning?
3. De vraag naar geclusterde woningen neemt toe. Wilt u dat de gemeente de realisatie van geclusterde woonvormen stimuleert of faciliteert? En welke aanvullende wensen vindt u hierbij belangrijk?

Zorg voor andere doelgroepen

Er zijn verschillende zorgdoelgroepen die vaker zelfstandig in de wijk wonen. Een deel van hen kan helemaal zelfstandig wonen, maar een belangrijk deel blijft afhankelijk van (periodieke) ondersteuning. We zetten een aantal ontwikkelingen op een rij:

- Mensen met een (licht) verstandelijke beperking wonen minder in (grootschalige) zorginstellingen, maar meer gespikkeld in de wijken. Voor hen zijn woonvormen met (ambulante) begeleiding noodzakelijk.
- Vanuit de psychiatrie is sprake van een verschuiving van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding (beschermd thuis). Dit duiden we aan met 'uitstroom uit Beschermd Wonen' (BW). Voor deze uitstroom is de beschikbaarheid van doorgaans zeer betaalbare huurwoningen noodzakelijk. Voor beschermd wonen en de uitstroom uit beschermd wonen zijn gemeenten verantwoordelijk. Tot 2022 ligt die verantwoordelijkheid bij een aantal centrumgemeenten (voor de gemeente Vught is dat 's-Hertogenbosch). Vanaf 2022 delen gemeenten deze verantwoordelijkheid.
- Een vergelijkbare ontwikkeling als bij het Beschermd Wonen zien we bij de Maatschappelijke Opvang (MO, zoals verslaafdenopvang, vrouwenopvang). Ook hier zijn gemeenten verantwoordelijk voor het faciliteren van de uitstroom uit deze opvangvoorzieningen.
- Daarnaast valt een steeds grotere groep kwetsbare jongeren buiten de boot op de woningmarkt. Onder jongvolwassenen groeit de behoefte aan begeleid wonen, vaak volgend op jeugdhulp met verblijf.

Vragen ter voorbereiding

4. Welke van de genoemde trends en ontwikkelingen zijn volgens uw ervaring van invloed op het wonen, welzijn en zorg in de gemeente Vught, per doelgroep? Hoe vindt u dat gemeente hierop moet spelen?
5. Mensen die vanuit zorginstellingen uitstromen, hebben vaak een laag inkomen of een uitkering. Daardoor zijn ze vaak gericht op de zeer betaalbare sociale huur. Dit heeft een aantal keerzijden: in de eerste plaats zijn deze woningen ook in trek bij regulier woningzoekenden, waardoor bij schaarste sprake is van verdringing. In de tweede plaats zien we dat mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte hierdoor samen wonen in dezelfde wijken. Hoe kijkt u aan tegen deze dilemma's? Vanuit welke waarden van wonen, zou u oplossingen willen vinden voor het vinden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor genoemde doelgroepen, en voor de opbouw van wijken?

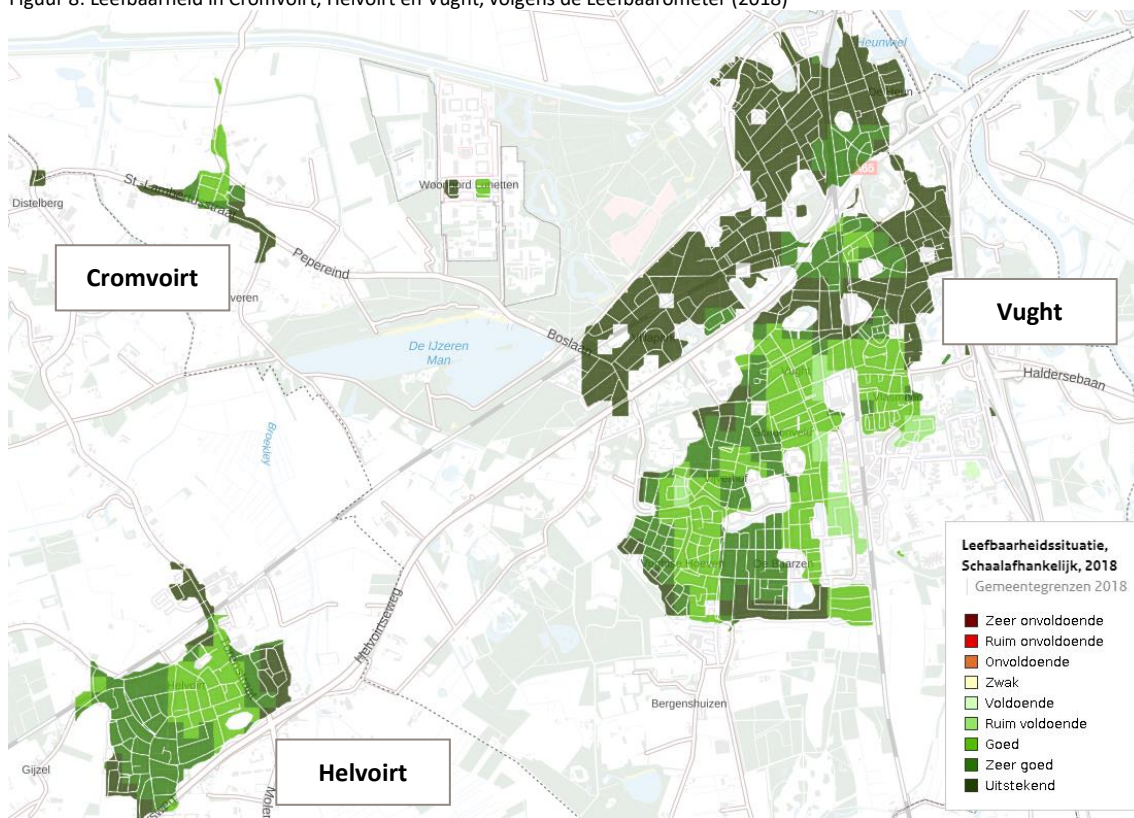
3 Evenwichtige en duurzame wijken

Als we uitgaan van de provinciale prognose zijn er in de periode 2020-2030 circa 1.045 extra woningen nodig. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad in de gemeente Vught (een kleine 14.000 woningen) is de toevoeging een beperkt aantal woningen. Het overgrote deel van de woningen staat er al. Daarom is het van belang juist ook aandacht te besteden aan de bestaande woningen in dorpen, wijken en buurten. Daarbij gaat het om de woningen zelf (denk aan verduurzaming), maar ook om de woonomgeving. Hoe zorgen we ervoor dat de verschillende dorpen en wijken in de gemeente Vught ook de komende jaren prettige plekken zijn om te wonen?

Leefbaarheid in de wijk

Het is over het algemeen prettig wonen in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Dit blijkt uit het regionale woonwensenonderzoek (2019), maar ook uit diverse andere bronnen. De landelijke Leefbaarometer bracht de leefbaarheid in 2018 in beeld. In de Leefbaarometer worden verschillende factoren, zoals de woningvoorraad, voorzieningen, sociale kenmerken, criminaliteitscijfers etc. gebruikt om de leefbaarheid uit te drukken. In de gehele gemeente Vught wordt nagenoeg overal minstens een 'goede' leefbaarheid gemeten. Gemiddeld gezien scoort de gemeente 'zeer goed'. Alleen in Vught-Zuid zien we op een aantal plekken een ietwat lagere score op het gebied van leefbaarheid.

Figuur 8: Leefbaarheid in Cromvoirt, Helvoirt en Vught, volgens de Leefbaarometer (2018)



Bron: Leefbaarometer.nl (2021)

Vanuit het woonwensenonderzoek uit 2019 blijkt dat de woonomgeving toch geregeld een reden speelt bij verhuizingen. Onder huurders speelt dit vaker (bij 46% van de verhuiscwensen) dan bij mensen in een koopwoning (38%). De belangrijkste reden die mensen aangeven is een onaangename verkeerssituatie

(of verkeersgeluid). Ook overlast van burens speelt vaak als reden. Met name dat laatste speelt vaker bij huurders dan bij eigenaar-bewoners.

Figuur 9: Verhuisredenen vanwege leefbaarheid
Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens

	Totaal doorstromers	<65 jaar	65+ jaar	huurders	eigenaar bewoners
overlast door verkeer	22%	26%	13%	22%	23%
overlast door burens / buurtbewoners	17%	19%	9%	23%	13%
overlast door criminaliteit	5%	7%	1%	8%	4%
overlast door vuil of stank	5%	7%	1%	9%	4%
overlast door bedrijvigheid	4%	4%	4%	1%	5%
overlast door vandalisme	3%	4%	1%	3%	3%
overlast door jongeren	2%	2%	3%	3%	1%
een andere reden	12%	11%	14%	13%	10%
leefbaarheid speelt GEEN rol bij mijn verhuiscens	59%	56%	70%	54%	62%

Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019)

Vragen ter voorbereiding

1. Zijn er wijken of buurten waar u volgens de leefbaarheid of het voorzieningenniveau extra aandacht behoeft? Zo ja, welke buurten? En welke rol heeft de gemeente naar uw mening bij deze buurten?
2. Welke invloed heeft vanuit uw ervaring de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld spreiding sociale huur, splitsing/verkamering van koopwoningen) bij de waardering van de leefbaarheid in wijken? Zou de gemeente hier volgens u actiever op moeten inspelen? Zo ja, hoe?
3. Is het wenselijk om bestaande woningen aan te passen (bijvoorbeeld te splitsen), zodat mensen in hun buurt kunnen blijven wonen?

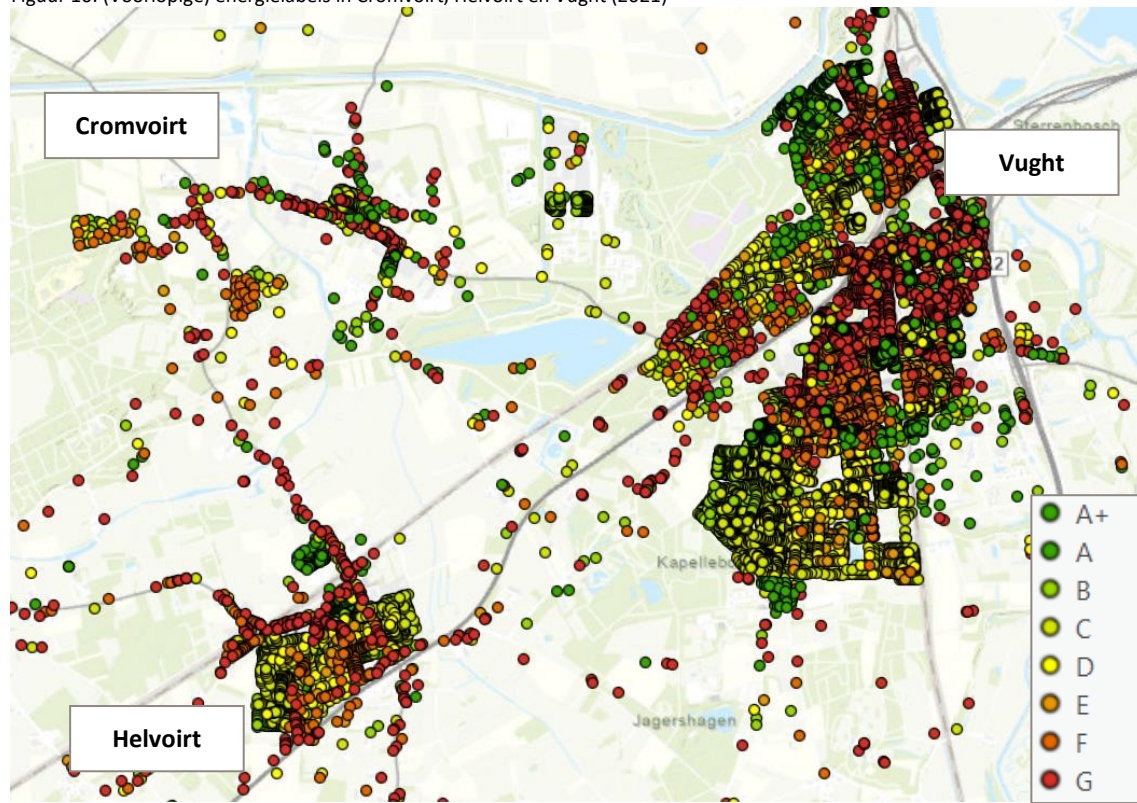
Verduurzaming en energietransitie

Er ligt een grote klimaatopgave. In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 de CO₂-uitstoot landelijk met 95% procent is teruggebracht ten opzichte van 1990. Dan zijn fossiele brandstoffen vrijwel uitgesloten. In 2030 moet de CO₂-uitstoot tot de helft gereduceerd zijn. Het is belangrijk dat de woonvisie aansluit bij het Klimaatakkoord, maar ook de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte die de gemeente momenteel opstelt. Dit is nodig voor een eenduidig beleid waarop projectontwikkelaars, bewoners en ondernemers kunnen bouwen aan de toekomst.

Corporaties bezitten ongeveer 22% van alle woningen in de gemeente Vught en werken nauw samen met de gemeente aan verduurzaming. Zij zijn dan ook een natuurlijke partner om de eerste stappen op het gebied van verduurzaming te zetten. Door de omvang van hun woningbezit kunnen corporaties groot inkopen en werken aan de uitrol van de aanpak. Werken aan verduurzaming heeft op lange termijn potentieel effect op de woonlasten, zeker als in de toekomst energieprijzen stijgen. Tegelijkertijd is het de vraag of we de kosten van verduurzaming kunnen afwentelen op de sociale huursector, waar de laagste inkomens wonen.

Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat uit koopwoningen. Eigenaren zijn niet altijd bereid te investeren in verduurzaming, en sommigen kunnen ook niet investeren. Specifiek bij de woningen uit de jaren '50, '60 en '70 ligt een verduurzamingsopgave. Verbeteringen aanbrengen in dit deel van de voorraad is een uitdaging, en vraagt naast eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar mogelijk ook inspanningen van de gemeente.

Figuur 10: (Voorlopige) energielabels in Cromvoirt, Helvoirt en Vught (2021)



Bron: ESRI (2021)

Vragen ter voorbereiding

4. Hoe taxeert u een koplopersrol van de corporaties op het gebied van verduurzaming, gelet op de volgende argumenten? Zij kunnen als eigenaar van veel woningen eerste stappen zetten en innovaties uitvoeren. Nadeel is dat de kosten voor deze innovaties dan gedragen worden door laagste inkomens.
5. Welke rol vindt u dat de gemeente heeft op het gebied van verduurzaming in de particuliere woningvoorraad? Stimulerend? Faciliterend? Of moeten we dit helemaal aan woningeigenaren overlaten?