THUIS IN MEIERIJSTAD

THUIS IN VITALE WIJKEN EN DORPEN

WOONZORGVISIE 2024

MEIERIJSTAD

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	4
LEESWIJZER	8
ACHTERGROND	9
1. ONS VERHAAL: THUIS IN VITALE LEEFGEMEENSCHAPPEN	13
2. MENSEN	17
3. WONINGEN	31
4. VITALE WIJKEN EN DORPEN	39
5. SAMEN WERKEN AAN UITVOERING	45
BIJLAGEN	48

VOORWOORD

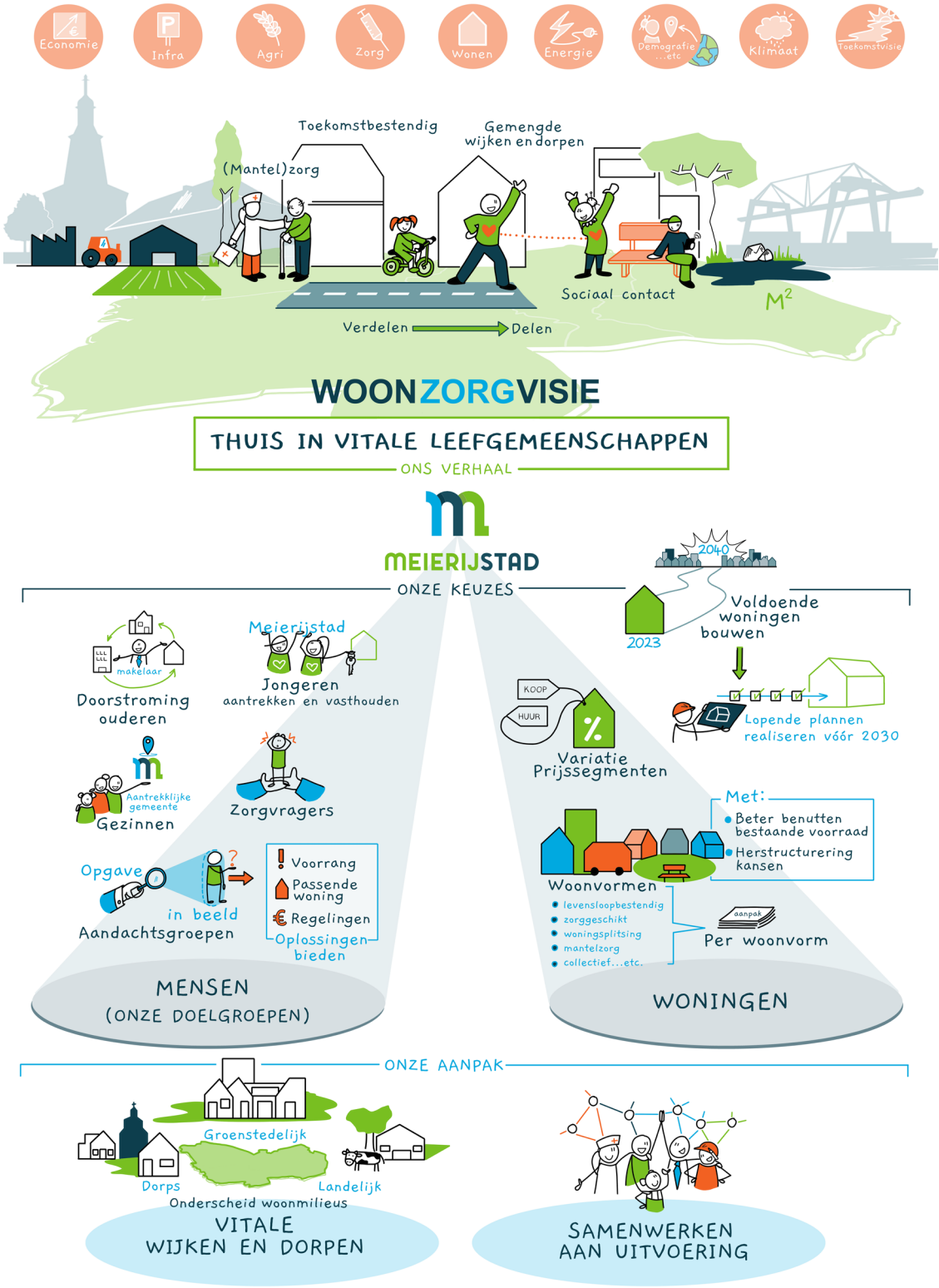
In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat wonen en dan met name de woningbouwversnelling als één van de belangrijkste speerpunten in deze bestuursperiode benoemd. Zowel kwalitatief als kwantitatief, waarbij we een divers woningaanbod willen creëren, waarin ruimte is voor koop, huur, meer-generatie-wonen en zorgconcepten. Met aandacht voor de verschillende aandachtsgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen. De urgentie is voelbaar; er zijn veel woningzoekenden en het thema wonen en met name het tekort aan (geschikte) woningen leeft bij onze partners en bij onze inwoners. Ik wil me hard maken voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwversnelling. Immers: een woning is meer dan alleen een dak boven je hoofd en daarom een basisbehoefte. Met deze visie kijken we vooruit en schetsen we de ontwikkelingen die we op ons af zien komen en de keuzes die we daarbij willen maken. Deze Woonzorgvisie kijkt vooruit naar 2040 en geeft de koers aan voor de komende vijf jaar. De woonopgave is complex en het kost de nodige tijd voor dat ingezette maatregelen effect hebben. Daar is soms een lange adem voor nodig. Een visie kan helpen om aan de koers vast te houden en ons niet af te laten leiden door de 'gekte' op de markt.
De omstandigheden veranderen voortdurend, waardoor een visie ook voldoende flexibel moet zijn om daarin mee te bewegen. Dat is soms een uitdaging! Deze visie maakt daarom keuzes op hoofdlijnen over de belangrijkste thema's die met wonen te maken hebben.

Vanwege de sterke vergrijzing in de komende jaren is 'zorg' één van die belangrijke thema's. Hoe gaan we met onze woningen en woonmilieus bijdragen aan de zorgvragen die in de toekomst alleen maar groter worden? Denk bijvoorbeeld aan de toename van het aantal mensen in een rolstoel en de geschikte woonruimte die daar voor nodig is. En de toename van (groepen) mensen die meer ondersteuning nodig hebben om een geschikte woonruimte te vinden. Hoe verdelen we de aandacht en middelen? En zijn er misschien slimme oplossingen te bedenken voor de betaalbaarheid van het wonen? Ook is de afname van het zorgpersoneel een uitdaging. Kan de manier waarop we wonen daar een oplossing in bieden? Lastige vragen die we als gemeente niet allemaal zelf kunnen beantwoorden. Inwoners, zorg- en welzijnspartijen, corporaties, marktpartijen en andere organisaties hebben we daarom om advies gevraagd.
Het is onze zorg om voor alle mensen die in Meierijstad (komen) wonen in goede huisvesting te voorzien en de kwaliteit van onze wijken en kernen te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat is steeds meer een puzzel omdat de beschikbare ruimte schaarser wordt en de kosten hoger. Hoe (ver)delen we de beschikbare middelen eerlijk, zoals ruimte, huizen en geld en wat geven we prioriteit? Regelmatig is ons verzocht om meer 'lef' te gebruiken bij deze puzzel. Daar gaan we samen met onze partners mee aan de slag. Want de opgaven die er liggen kunnen we alleen samen oplossen. Deze visie geeft daarbij richting en houvast. We sturen richting 2040 op een goed thuis in vitale leefgemeenschappen in Meierijstad.

Rik Compagne
Wethouder wonen
Gemeente Meierijstad

SAMENVATTING

In één beeld samengevat is dit de Woonzorgvisie van de gemeente Meierijstad. We lichten het onder deze infographic op onderdelen kort toe.



Ons verhaal

Op basis van alle (te verwachten) ontwikkelingen om ons heen, hebben we bekeken wat dat voor wonen betekent. De manier waarop wij en onze stakeholders denken het best in deze opgaven te voorzien is onze visie op wonen, welzijn en zorg en heeft als uitgangspunten:

- Een goed thuis in een passende woning en woonomgeving;
- Woonverandering faciliteren: veel claims op schaarse ruimte, woningbouw verandert, meer kleinere woningen voor kleine huishoudens, andere stedenbouwkundige opzet, optimaler gebruik bestaande meters 'wonen';
- Gezonde thuisomgeving borgen: leefomgeving, sociaal contact, gezondheid, veilig, zelfredzaam;
- Streven naar gemengde wijken en dorpen;
- Bouwen aan toekomstbestendige wijken en dorpen: fysiek en sociaal:Duurzaam, klimaatbestendig, natuurinclusief, goede ruimtelijke inrichting
  - Sociaal initiatief, actief burgerschap
  - Voldoende welzijn, zorg en ondersteuning
  - Ontmoeting

Onze mensen

- We blijven groeien: vooral toename kleine huishoudens;
- Opgave voor:
  - Jongeren: deel wil in Meierijstad blijven, geschikt aanbod ontbreekt, behoud voor onze dorpen is cruciaal
  - Gezinnen: belangrijke doelgroep van oudsher, bestaande voorraad vrijspelen door doorstroming ouderen
  - Ouderen: vergrijzing, doorstroming stimuleren, opgave voor geclusterd wonen, zelfstandig thuis met zorg aan huis, bestaande woningen geschikt maken
  - Lage en middeninkomens: bestaanszekerheid onder druk, middeninkomens tussen wal en schip, opgave voor betaalbaarheid woningbouwprogramma
  - Aandachtsgroepen van het Rijk: opgave is in beeld, belangrijk vertrekpunt voor keuzes nieuwbouw, doelgroepen wonen, welzijn & zorg, klassieke doelgroepen en overige aandachts-groepen (waaronder arbeidsmigranten)

- Doelstellingen:
  - Vold oende en juiste woningen
  - Goede huisvesting, zorg en begeleiding aandachtsgroepen, focus op jongeren en ouderen
  - Kwetsbare mensen zijn 'gewoon' onderdeel van dagelijks leven
- Wat we gaan doen:
  - Betaalbaar nieuwbouwprogramma, ook voor jongeren/starters
  - Huisvestingsverordening, urgentieregeling opstellen (lokale voorrang, voldoende sociale huur-woningen voor regulier woningzoekenden), startersregeling invoeren
  - Integraal Actieplan Doorstroming
  - Inzet Volledig Pakket Thuis, woningaanpassingen
  - Toevoegen geclusterde woningen en andere 'tussenvormen'
  - Ruimtelijke keuzes voor zwaardere zorg: bij voorkeur in vier grote kernen
  - Gemengde wijken en dorpen met mix van doelgroepen
  - Lokale netwerkorganisatie wonen, welzijn & zorg in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel

- Samenwerking rond Pact Wonen, Welzijn & Zorg intensiveren, verbinden met Zorgkantoor en huisartsen
- Borgen integratie, begeleiding en zachte landing van aandachtsgroepen in wijken en dorpen
- Versterken inloopvoorzieningen en overige voorzieningen indien passend
- We dragen bij aan actualisatie van het (bredere) beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten en zetten in op huisvesting van werknemers in (kwalitatieve) woningen.
- We onderzoeken de mogelijkheden van een doorstroomlocatie voor (dreigende) dak- en thuislozen en statushouders.
- Overige acties: afspraken huisvesting statushouders voortzetten, mogelijkheden extra woonwagenstandplaatsen verkennen, passende voorziening voor mensen met onbegrepen gedrag.

Woningen

- Forse opgave voor toevoegen nieuwe woningen
- Doelstellingen:
  - voldoende en de juiste woningen realiseren
  - beter benutten bestaande woningvoorraad
  - meer variatie in woningvoorraad door realiseren nieuwe woonvormen
  - bijdragen aan vitale leefgemeenschappen door investeren in levensloopbestendigheid en duurzaamheid

- Wat we gaan doen
  - Tot aan 2030 zijn de huidige projecten voldoende.
  - Tijdig (2026) opgave in beeld brengen . Op basis van enerzijds de (binnenstedelijke) opgave voor vitale gemeenschappen, fysieke ontwikkelkansen en herstructureringsopgaven. En anderzijds de opgave uit de provinciale prognose. Zodat tijdig aanvullende (locatie)keuzes gemaakt worden
  - Goede procentuele verdeling van totale nieuwbouwprogramma met ten minste 70% betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur (realisatie door corporaties borgen)
  - Inzet op modulaire bouw en houtskeletbouw (snel en flexibel)
  - Ambitie modulaire woningen doorzetten
  - Beter benutten bestaande voorraad: beleid opstellen voor woningsplitsing, (pre)mantelzorgwoningen en microwoningen, bestaande woningen geschikt maken voor mensen met beperking, overige mogelijkheden beter benutten
  - Meer variatie: beleids- en afwegingskader Nieuwe Woonvormen opstellen
  - Vitale leefgemeenschappen: levensloopbestendig, ontmoeting en omzien naar elkaar, aansluiten bij Inclusieagenda, toekomstbestendig (duurzaamheid, natuurinclusief), koppelkansen fysieke ingrepen en sociale investeringen, leefbaarheidsmonitor en Veerkrachtkaarten (strategie in wijken bepalen)

Onze aanpak

Om de keuzes ook in de praktijk te brengen geven we een aantal uitgangspunten mee voor de doorvertaling naar onze wijken en dorpen en hebben we nagedacht over de wijze waarop we samenwerken aan de uitvoering van de visie.

Vitale wijken en dorpen

- Onze leefgemeenschappen verschillen qua bevolking, woningvoorraad, voorziening, relatieve ligging ten opzichte van voorzieningen elders, bereikbaarheid, enzovoorts
- Uitwerking voor de dorpen oppakken samen met partners Richtinggevende hoofdlijnen voor die uitwerking:
  - bouwen in alle kernen in zo continu mogelijke bouwstroom,
  - uitwerking naar type woonmilieus,
  - iedere kern levert bijdrage aan huisvesting aandachtsgroepen (fair share)
- Woningbouw aan randen van kernen (waaronder CPO voor jongeren en ouderen)
- Geclusterde woonvormen toevoegen in alle kernen, inzet op langer zelfstandig thuis, woningen aanpassen, zwaardere zorg in vier grote kernen.

Samen werken aan uitvoering

- Risico's en kritische randvoorwaarden, meervoudige claims op de ruimte: integrale afweging gebiedsontwikkelingen met maatwerk, Toekomstvisie geeft richting
- Nieuwe prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties: Woonzorgvisie is basis voor het bod van de corporaties, op basis daarvan maken we prestatieafspraken
- Introductie Lokale Bouwtafel: periodiek lokaal overleg met stakeholders (waaronder ontwikkelaars, architecten, corporaties, POM, enzovoorts), gericht op voortgang bouwproductie, randvoorwaarden, kansen en knelpunten
- Goede regie: tussentijdse monitoring en evaluatie nodig:
  - Twee keer per jaar voortgang bespreken in themabijeenkomst met college
  - Eén keer per jaar woningbouwprogrammering en prioritering vaststellen
  - Eén keer per jaar voortgang met raad bespreken tijdens beeldvormende avond
  - Indien nodig woonbeleid bijstellen
  - Ten minste in 2028 beleid bijstellen: op visieniveau aansluiten bij de Toekomstvisie, uitvoering verwerken in het dan verplichte Volkshuisvestingsprogramma
- Uitvoeringsprogramma: ambities en maatregelen uitwerken in een uitvoeringsprogramma (wat gaan we doen, wie is verantwoordelijk, welke partijen en expertises worden betrokken, voorzien van planning).

LEESWIJZER

In de achtergrond lichten we eerst het wettelijk kader van de woonzorgvisie toe en de relatie met de toekomstvisie en het volkshuisvestelijk programma. Vervolgens zoomen we in op de trends en ontwikkelingen die we zien en de dilemma's waar we voor staan. Nu we weten waar we voor aan de lat staan en wat er om ons heen gebeurt, beschrijft het eerste hoofdstuk hoe we daar mee om willen gaan: Ons verhaal. Dit hoofdstuk is de sectorale input (namens wonen) voor de Toekomstvisie.
Nu de rode draad helder is bespreken we in hoofdstuk twee wat dat betekent voor de diverse doelgroepen. Wat zien we? En wat gaan we doen op basis van onze visie? Jongeren, gezinnen en senioren komen eerst aan de orde als de bekende, klassieke doelgroepen. Vervolgens hebben we aandacht voor de specifiekere groepen: mensen die vanuit een bepaalde situatie of achtergrond passende woonruimte nodig hebben. In hoofdstuk drie presenteren we het Woonprogramma: hoeveel en welke woningen zijn er nodig om in de behoefte te voorzien? Wat moet daarvoor nieuw gebouwd worden, op wat voor locaties en op welke termijn? En wat doen we met de bestaande woningvoorraad?
Hoofdstuk vier zoomt verder in op de uitgangspunten voor vitale leefgemeenschappen. We onderscheiden daarin drie verschillende woonmilieus voor Meierijstad. Op basis hiervan kunnen we in het vervolg beter keuzes maken die passen bij de kern. We besluiten in hoofdstuk vijf met de wijze waarop we samen met onze partners uitvoering willen geven aan de voornemens en hoe we vinger aan de pols houden.

ACHTERGROND

STATUS EN REIKWIJDTE VAN DE WOONZORGVISIE

Wettelijk kader verandert: relatie met Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting
Gemeenten worden met de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vanaf 2026 verplicht een Woonzorgvisie op te stellen. In de visie moeten zij aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar woonruimte van ouderen en verschillende 'aandachtsgroepen' en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is. Nu is de Woningwet nog de juridische basis voor de verplicht op te stellen Woonzorgvisies. Na invoering van de Wvrv wordt de Woonzorgvisie onderdeel van de Omgevingswet. De visie op hoofdlijnen moet dan opgaan in de gemeentelijke Omgevingsvisie (in Meierijstad is dat de Toekomstvisie). De uitwerking van de hoofdlijnen in concrete plannen en maatregelen moet landen in een volkshuisvestingsprogramma. Dat wordt na invoering van de Wvrv een verplicht programma in het kader van de Omgevingswet. In schema:

OMGEVINGSVISIE/TOEKOMSTVISIE

Verplichte programma's (waaronder VHV-programma)

Gebiedsgerichte programma's

Sectorale programma's

Onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma krijgen juridische vertaling in Omgevingsplannen. Bijvoorbeeld als het gaat om het percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Of beleidsregels die voorheen in een Doelgroepenverordening konden worden opgenomen. Met deze Woonzorgvisie geven we al invulling aan deze verplichting en ook aan de omschreven opgaven die in de diverse programma's van het Rijk zijn geformuleerd.

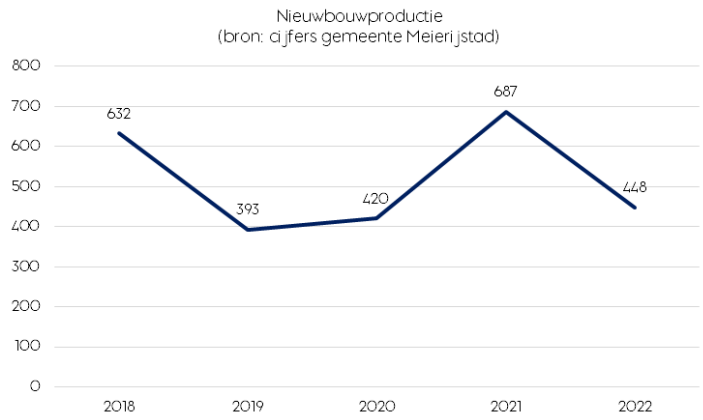
Anticiperen op 'gamechangers'en de Toekomstvisie
We kiezen er voor de 'reguliere' bevolkingsprognoses te volgen, mede omdat er nu geen aanleiding is om hiervan af te wijken. Wanneer er omstandigheden ontstaan of keuzes worden gemaakt waardoor de reguliere prognoses niet meer kloppen, is bijstelling nodig. Die bijstelling zal met name betrekking

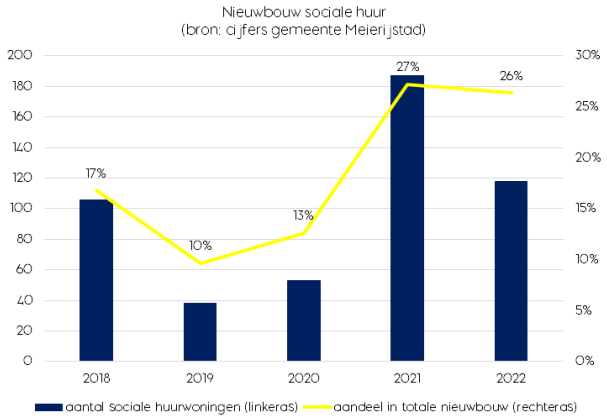
hebben op hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze visie, want de rode draad van deze visie (hoofdstuk 1) blijft staan, ongeacht economische, politieke of maatschappelijke veranderingen.
Parallel aan het opstellen van de Woonzorgvisie werken wij aan de Toekomstvisie, die tevens als Omgevingsvisie dient. De processen en inhoud van beide visies zijn zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In de Toekomstvisie moet de integrale ruimtelijke afweging gemaakt worden tussen ruimtevragende functies, gebaseerd op het gewenste toekomstbeeld van Meierijstad, haar wijken en dorpen en het buitengebied. Door keuzes uit de toekomstvisie kan het zijn dat het toekomstig volkshuisvestingsprogramma (hoofdstukken 2, 3 en 4) bijgesteld moeten worden.

Relatie met zorg en welzijn
De term woonzorgvisie verwijst naar de zorg die we hebben om mensen met zorg(en) goed te huisvesten. Op welke wijze kan 'wonen' bijdragen aan de zorgvraagstukken die op ons afkomen. Zowel voor de diverse aandachtsgroepen die meer 'zorg/aandacht' nodig hebben om op deze woningmarkt aan een geschikte woning te komen als voor de groeiende groep senioren die op den duur ook meer zorg nodig zullen hebben. Deze Woonzorgvisie is wat dat betreft niet uitputtend en heeft de focus op wonen liggen. Daar waar het relevant is leggen we verbinding met aanpalend beleid.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

We hebben in de afgelopen jaren al stevig geïnvesteerd in regie op de woningbouwopgave, versnelling van de productie en de opgave voor betaalbare woningen. En dat heeft effect. De bouwproductie vertoont een stijgende lijn, vanaf 2019 vooral ook in de bouwproductie van sociale huurwoningen. De uitgangspunten uit de Woonvisie 2018 en het Actieplan werken echt door in de productie vanaf 2021.

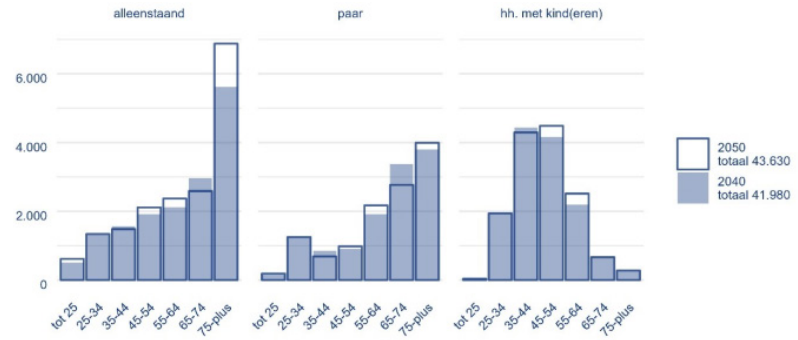




We kunnen een aantal trends en ontwikkelingen duiden die richting geven aan de opgaven en keuzes waar we voor staan.

Nieuwe prognoses
Ten eerste hebben we te maken met een bevolkingstoename waardoor er meer woningen nodig zijn. De provinciale voorspellingen voor de huishoudensontwikkeling duiden op een opgave die in 2040 ongeveer 2.000 woningen hoger ligt dan waar we op basis van de vorige voorspelling van uit gingen. Deze prognoses houden geen rekening met eventuele 'gamechangers' die bijvoorbeeld uit de keuzes uit de toekomstvisie kunnen ontstaan (zie ook §Anticiperen op 'gamechangers'en de Toekomstvisie).

Huishoudenssamenstelling in Meierijstad in 2040 en 2050 volgens provinciale prognoses Noord-Brabant 2023.



Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

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

Betaalbaarheid van het wonen, bestaanszekerheid
De bestaanszekerheid van onze inwoners staat onder druk, in brede zin. De (on)betaalbaarheid van het wonen is daar een belangrijk onderdeel van. En daar zit ook een stevig probleem. Koopwoningen zijn doorgaans niet meer bereikbaar voor lagere- en middeninkomens, huurprijzen stijgen ook. Niet voor niets heeft het Rijk naast de kwantitatieve opgave van 900.000 woningen tot en met 2030, betaalbaarheid van het nieuwbouwprogramma hoog in het vaandel staan. We zien dat er steeds meer eisen worden gesteld aan de toekomstgerichte kwaliteiten van woningen en de woonomgeving. Deze eisen zetten de betaalbaarheid van woningen verder onder druk.

DILEMMA'S: OPMAAT VOOR DE KEUZES

We zien dat er grote uitdagingen voor ons liggen, zowel in de kwantitatieve opgave als in de kwalitatieve opgave. We schetsen een aantal belangrijke dilemma's waar we rekening mee willen houden in deze visie. We willen met deze visie richting geven aan de wijze waarop we met bovenstaande en toekomstige dilemma's omgaan.

We zien onder andere de volgende dilemma's:

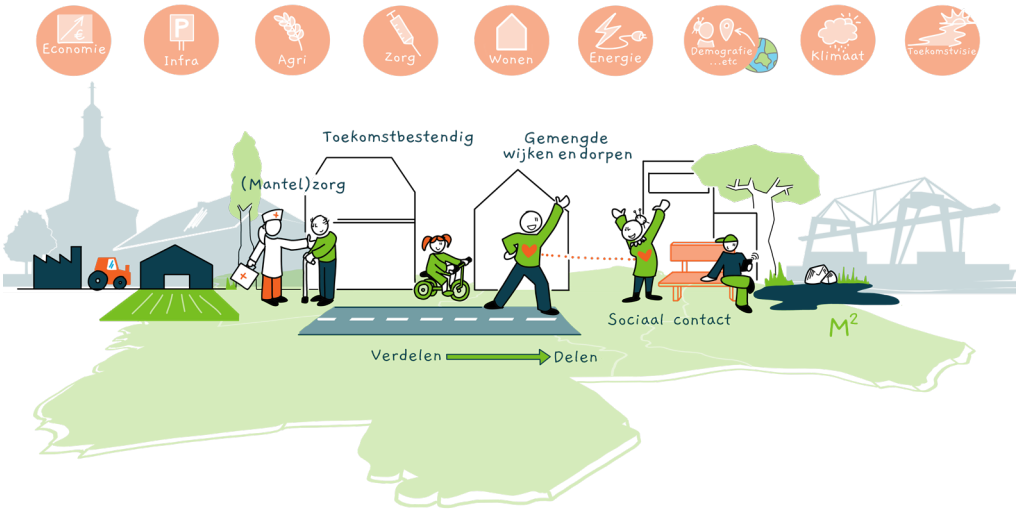
- *Kwantitatieve opgave tegenover beperkte ruimte:* past de woningbouwopgave terwijl ook andere functies ruimte vragen (bedrijven, infrastructuur, groen, waterberging, energie- en warmtetransitie)? Krijgen we dan geen stapeling van (ruimtelijke) eisen waardoor woningbouw vertraagt, onbetaalbaar wordt of van onvoldoende kwaliteit?
- *Jongeren behouden tegenover betaalbare kwalitatieve woningbouw:* we willen inzetten op vasthouden en aantrekken van jongeren, voor een evenwichtige bevolkingsopbouw in wijken en

dorpen. Er zijn betaalbare woningen nodig om jongeren te behouden , maar is dat haalbaar met nieuwbouw? Is betaalbare nieuwbouw van voldoende kwaliteit voor de lange termijn nog mogelijk? En hoe borgen we vervolgens dat woningen ook langere tijd beschikbaar (betaalbaar) blijven voor deze doelgroep.

- *Doorstroming van ouderen stimuleren tegenover een tekort aan eengezinswoningen:* Het blijkt lastig om ouderen te verleiden hun (grotere) woning te verlaten om daarmee een verhuisketen op gang te brengen. Er zijn passende alternatieven nodig, zoals woningen die voldoende kwaliteit bieden (duurzaam, uitstraling, buitenruimte, in de eigen leefomgeving met een redelijke prijs-/kwaliteitsverhouding en financierbaar met een pensioen). Zijn deze woningen haalbaar? En wanneer we hier in de nieuwbouw op focussen en doorstroming komt alsnog niet op gang, komt huisvesting van gezinnen dan in gevaar?
- *Woningaanpassingen of doorstroming naar een geschikte woning stimuleren VANWEGE een tekort aan verpleegplekken en zorgpersoneel in de toekomst.*
- *Betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen tegenover sluitende grondexploitaties en versnelling:* Wat betekent realisatie van betaalbare woningen in de programmering voor de grondexploitaties en daarmee voor de haalbaarheid van toekomstige woningbouwlocaties. Is het verstandig om mee te gaan in de door het Rijk voorgestelde prijsstijgingen of stimuleer je als gemeente betaalbare nieuwbouw voor o.a. starters en middeninkomens en daarmee kleinere en innovatieve woningbouw? Hoeveel flexibiliteit willen we bieden in de eisen voor betaalbare woningbouw die we opleggen?
- *Verdeling over de kernen:* Meierijstad kenmerkt zich door een grote variatie aan woonmilieus. Van (groen)stedelijk tot landelijk wonen en alles ertussen. De opbouw van de bestaande voorraad en de opbouw van de bevolking is per kern anders evenals de mate waarin (woning)bouw in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden of is voorbereid. Wanneer voegen we de juiste woningen op de juiste locatie toe? Kan iedere kern (voortdurend) blijven groeien of zijn daar grenzen aan? Willen we een evenredige verdeling van de groei over alle kernen en verschillende woonmilieus of mag daar kwantitatief en kwalitatief verschil tussen zitten?
- *Overige dilemma's:* snelheid tegenover kwaliteit (stapeling van eisen), snelheid tegenover innovatie/leren (vraagt tijd, geld, capaciteit maar op termijn wellicht beter), snelheid tegenover rechtszekerheid van belanghebbenden, politieke klimaat en maatschappelijk draagvlak (vele doelgroepen, migratie, wie krijgt voorrang)?

1. ONS VERHAAL: THUIS IN VITALE LEEFGEMEENSCHAPPEN

Meer dan in het verleden staat volkshuisvesting in het teken van een goed thuis hebben in een passende woning en woonomgeving. Dat is de kern van het coalitieakkoord en dat hebben we ook in diverse gesprekken met onze stakeholders en inwoners gehoord. Wat is ons beeld voor de toekomst van goed wonen in onze wijken en dorpen, wat is ons verhaal? Dat presenteren we in dit hoofdstuk.



1.1 IEDEREEN WOONRUIMTE (HOUSING FIRST)

Om in een toekomst van goed wonen in onze wijken en dorpen te voorzien, zien wij woonruimte als een eerste vereiste. Een 'stabiele' woonomgeving die veilig en gezond is, om ook op andere vlakken 'stabiel' te kunnen zijn. Er zijn veel mensen die (snel) passende woonruimte nodig hebben, maar onvoldoende op de huidige markt terecht kunnen. Voldoende woonruimte voor de huidige en toekomstige inwoners van Meierijstad is dus het eerste uitgangspunt.

1.2 WONEN VERANDERT

De opgave voor voldoende en kwalitatieve woningen vanwege de demografische ontwikkelingen is groot. Daar is ruimte voor nodig: in het bestaand stedelijk gebied van onze kernen, maar mogelijk ook aan de randen ervan. Maar er liggen meer ruimteclaims:

- Het vollopen van het elektriciteitsnet vraagt om extra ruimte voor transformatiehuisjes en leidingen. En om slimme afspraken over welke voorzieningen wel/geen aansluiting krijgen en wanneer;
- Een vitale economie vraagt om voldoende ruimte voor ontwikkeling. Maar ook om huisvesting van de werknemers;
- De energietransitie vraagt om alternatieve opwek en ander materiaalgebruik, dit heeft ook ruimte nodig;
- Het veranderende klimaat vraagt om ruimte voor groen/water in de gebouwde omgeving, en biodiversiteit; bodem en water wordt leidend;
- Meer woonruimte vraagt meestal meer ruimte voor infrastructuur en openbare ruimte (wegen, parkeren, bereikbaarheid enzovoort);
- Veranderingen in de agrisector vragen om meer of andere ruimte of leveren juist een transformatievraagstuk op;
- De druk op de zorg neemt toe, er wordt meer gevraagd van het netwerk van de mensen. Ontmoeting en laagdrempelige hulp in de sociale omgeving zijn nodig om de zorg te ondersteunen. Dit heeft ook ruimtelijke consequenties.
- Overige, zoals sport/bewegen, voorzieningen, innovaties, trends en politieke keuzes.

Deze ruimteclaims leiden tot een ander beeld van toekomstige wijken en buurten, waarbij delen in plaats van verdelen centraler staat. En niet alleen in de fysieke ruimte komt delen centraler te staan. Denk bijvoorbeeld aan de ruimte voor stikstofuitstoot, het beschikbare sociale draagvlak, arbeidscapaciteit, grondstoffen en financiële middelen. Ze zijn allemaal in beperkte mate aanwezig en vereisen daarom 'slimme en innovatieve oplossingen' waar delen met elkaar en samenwerking centraler staat. Met een schaarste aan onder andere fysieke ruimte (en een toenemende druk op de betaalbaarheid) is het waarschijnlijk dat de verhouding tussen openbaar gebied en privé-buitenruimte in woonomgevingen anders wordt: met grotere collectieve ruimte in combinatie met groen, waterberging, energieopwek- of opslag en ontmoeten/bewegen. Waarbij de woningvoorraad meer zal gaan bestaan uit kleinere woningen, vaker geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Soms grondgebonden en soms (in meer of mindere mate) gestapeld, afhankelijk van de beschikbare ruimte en combinatie met andere opgaven en functies Dat zal ook vragen om een andere stedenbouwkundige opzet, meer innovatieve bouwmethoden en optimaler gebruik van (bestaande) meters 'wonen'.

1.3 GEZONDE THUISOMGEVING

In onze visie is de directe leefomgeving van mensen belangrijk, ook wel de thuisomgeving genoemd. Mensen wonen niet per sé in Meierijstad, maar in hun woning, in de straat, die is gelegen in Boerdonk, Boskant, Eerde, Erp, Keldonk, Mariaheide, Nijnsel, Olland, Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel, Wijbosch of Zijtaart. Daar voelen de meeste mensen zich verbonden en hebben ze hun sociale netwerk, informele hulp en dagelijkse activiteiten.
Steeds vaker wordt in beleid de verbinding gelegd tussen leefomgeving, sociaal contact en gezondheid als belangrijke randvoorwaarden voor de langere termijn. Het belang van wijken, buurten en dorpen als sociale en vitale leefgemeenschap wordt daarmee onderstreept.
De vraag die we onszelf in deze visie op wonen, welzijn en zorg stellen, is hoe we kunnen bijdragen aan

deze gewenste vitale leefgemeenschap. Een leefgemeenschap die ook voorziet in een veilige omgeving waarin iedereen mee kan doen, waarin men zelfredzaam is en aansluiting vindt op het sociale- en zorgnetwerk en waar een waardevolle daginvulling gevonden kan worden. Hierin kan de leefomgeving ondersteunen. Dat geldt voor de openbare (buiten)ruimte en voor plekken en (inloop-)voorzieningen als wijk- en dorpshuizen, bibliotheken, scholen of buurtwinkels. Ook die kunnen een waardevolle rol spelen bij het faciliteren van sociaal contact of zelfs sterkere onderlinge verbondenheid. De openbare ruimte kan bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid.

Het actief betrekken en binden van bewoners en hen stimuleren tot meedenken én meebeslissen draagt volgens Sennet mede bij aan een vitale leefgemeenschap. Ruimtelijk ontwerp en doordachte architectuur leiden tot meer sociale interactie, waardoor mensen zich ergens thuis voelen. Actief burgerschap kan van een woonplek een gemeenschap maken (Sennett, 2020)'. Link naar een gezonde leefomgeving vraagt om ruimte voor ontmoeting) mede bij aan een vitale leefgemeenschap. De vraag die voorop staat: hoe gaan buurtbewoners zich herkennen, thuisvoelen én gezien worden in hun (toekomstige) wijk? Sociaal initiatief en actief burgerschap kunnen een buurt tot een gemeenschap maken, dat (blijven) we ook van harte ondersteunen, zoals ook in de participatienota terugkomt

Zorg en welzijn in directe omgeving
Door onze kernen en wijken te ontwikkelen tot vitale leefgemeenschappen, werken we gelijktijdig aan doelen uit het gezondheidsbeleid. We weten dat de zorgverlening onder druk staat en dat de voorwaarden veranderen om zorg ook in de toekomst bereikbaar te houden. We willen welzijn, zorg en ondersteuning zoveel als mogelijk in de directe omgeving faciliteren. In eerste instantie met een gezonde thuisomgeving met informele structuren (sociale ontmoeting, mantelzorg etc.). Maar nu meer mensen thuis (komen te) wonen met een zorgbehoefte, of thuis ouder worden, is het juist van belang om de zorgaanbieders te ondersteunen met de directe leefomgeving en het netwerk van hun cliënten. De juiste woningen nabij zorgaanbod of geschikt om zorg te ontvangen zijn daarbij cruciaal. Net als dat het cruciaal is om voldoende zorgafname (cliënten) te hebben. Dat kan betekenen dat niet alle soorten zorgverlening overal geboden kan worden. (De nadere voorwaarden en uitwerking naar type woonmilieu komt verder aan de orde in hoofdstuk 4.)

Voor het kunnen leveren van zorg aan huis (via Volledig Pakket Thuis) noemen zorgaanbieders een aantal randvoorwaarden:

- Geclusterd concept met minstens 10 VPT-cliënten;
- Geclusterd concept ligt maximaal een kilometer van een zorgsteunpunt van waaruit de zorg wordt geleverd;
- Er moeten voorzieningen in de buurt zijn (zoals ontmoeten, welzijn, supermarkt, etc.).

1.4 GEMENGDE WIJKEN EN DORPEN

Voor vitale leefgemeenschappen zijn gemengde wijken en dorpen belangrijke uitgangspunten bij keuzes en ontwerp. Gemengd wat betreft:

- bevolkingssamenstelling naar leeftijd: een spreiding in de verschillende leeftijdsklassen. De vergrijzing zet verder door. Voor een goede balans is behoud van verschillende leeftijdsklassen in de wijken en dorpen cruciaal. Kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen kunnen verschillende rollen vervullen die complementair zijn aan elkaar. Bijvoorbeeld in het verenigingsleven, maar ook bij mantelzorg en sociale controle en ontmoeting;
- bevolkingssamenstelling naar inkomen en afkomst. Verschillende mensen, waaronder ook arbeidsmigranten, statushouders en ontheemden, wonen samen in een buurt;
- een goede balans tussen mensen die iets voor anderen kunnen betekenen ('dragers') en mensen die ondersteuning nodig hebben ('vragers').

Om dit mogelijk te maken hebben we een gevarieerde woningvoorraad nodig. Mensen die willen of moeten verhuizen, moeten zoveel mogelijk kansen hebben een woning in eigen dorp of wijk te vinden. Dat vraagt om voldoende woningen en een goede variatie, onder andere in segment (koop of huur), prijsklasse (sociaal, betaalbaar of duur) en type (klein, groot, gelijkvloers, met of zonder collectieve voorzieningen etc.)

1.5 TOEKOMSTBESTENDIGE WIJKEN EN DORPEN

Wijken en dorpen toekomstbestendig maken betekent investeren in de sociale en fysieke leefomgeving. Daarbij is in het bijzonder 'duurzaamheid' van belang. Want duurzaamheid in brede zin heeft veel raakvlakken met woonbeleid. Daaronder vallen de energie- en warmtetransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. We hebben flinke ambities op het gebied van duurzaamheid wat gevolgen heeft voor de manier waarop we nieuwe woningen bouwen en bestaande woonmilieus willen aanpassen. Zo willen we:

- Klimaatbestendig, CO2-neutraal, circulair, schoon (lucht/water/bodem) en biodivers zijn in 2050. Het gebruik van materialen moet verschuiven van lineair naar circulair en daarmee ook het ontwerp van gebouwen en spullen, waaronder woningen.
- De openbare ruimte inrichten op het veranderende klimaat om hittestress, wateroverlast en droogteschade te voorkomen. We zien deze inzet als belangrijk, ook vanwege de raakvlakken met gezondheid (voorkomen hittestress, voldoende groen, zingeving):,
- Het gebruik van fossiele brandstoffen afbouwen (van het aardgas af), energie besparen en alternatieve energieopwekking toepassen;
- Meer focus op biodiversiteit: natuurinclusief bouwen en isoleren en voldoende groen in plannen;
- Een goede ruimtelijke inrichting (met oog voor bodem en water) en doordachte architectuur: dat kan sociale interactie uitlokken en ervoor zorgen dat mensen zich ergens thuis voelen.

Bij de (her)ontwikkeling van woningen voor de juiste doelgroepen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met andere beleidsvelden, zoals duurzaamheid, gezondheid en participatie. Zo kan gelijktijdig en gezamenlijk aan diverse doelstellingen gewerkt worden met wonen. We kunnen kansen die er liggen met elkaar verbinden in onze wijken en dorpen

2. MENSEN

In woningen wonen mensen en daar doen we het allemaal voor. De omstandigheden en woonbehoefte van deze mensen staan centraal bij te maken keuzes en te vormen beleid. Met doelgroepen worden verschillende groepen mensen bedoeld met een gemene delen. Het nieuwe landelijke beleid gaat naast de 'klassieke' doelgroepen zoals jongeren, ouderen en gezinnen ook over de zogenaamde aandachts-groepen. Per doelgroep geven we aan wat we zien gebeuren, welke opgaven er zijn en wat we gaan doen.

2.1 WAT ZIEN WE?

We blijven groeien

We kijken eerst naar de kwantitatieve opgave voor de huisvesting van onze doelgroepen. Eind 2023 heeft de provincie de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose gepubliceerd. Deze valt deze hoger uit dan de vorige prognose uit 2020. Het aantal inwoners van Meierijstad groeit naar circa 88.000 in 2030 en naar ruim 92.590 inwoners in 2040. Ook het aantal huishoudens blijft toenemen. We staan dus, zeker op langere termijn, voor een grotere opgave dan we eerder verwachtten.

Figuur 3.1. Voorspelling bevolking, huishoudens en woningvoorraad

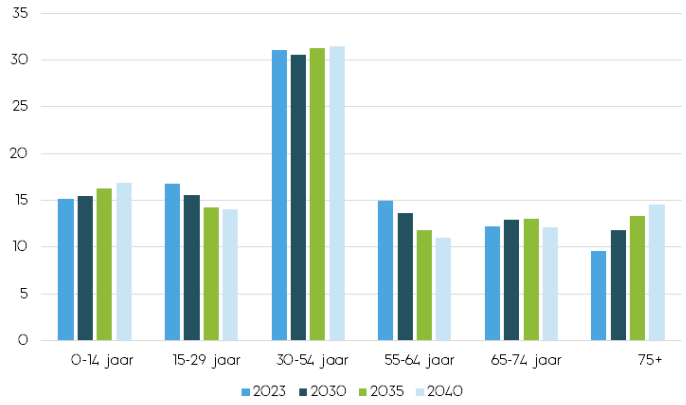
	2023	2030	2035	2040	Opgave in 2030	Opgave in 2040
Aantal huishoudens	36.200	39.255	40.810	41.980		
Aantal inwoners	83.715	88.020	90.510	92.590		
Omvang woningvoorraad	35.760	39.015	40.780	42.130	3.255	6.370

Bron: provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2023

Vergrijzing zet door, aantal jongeren daalt

We zien dat het aandeel mensen in de leeftijd 30-54 jaar globaal op peil blijft. Zij zorgen met name voor aanwas van de jongste categorie 0-14 jarigen. Vooral het aandeel ouderen boven 75 jaar neemt stevig toe. Die trend van de afgelopen tien jaar zet voorlopig door, met ruim een verdubbeling van het aantal ouderen boven 85 jaar.

Figuur 3.2. Voorspelling bevolking naar leeftijd, in procenten



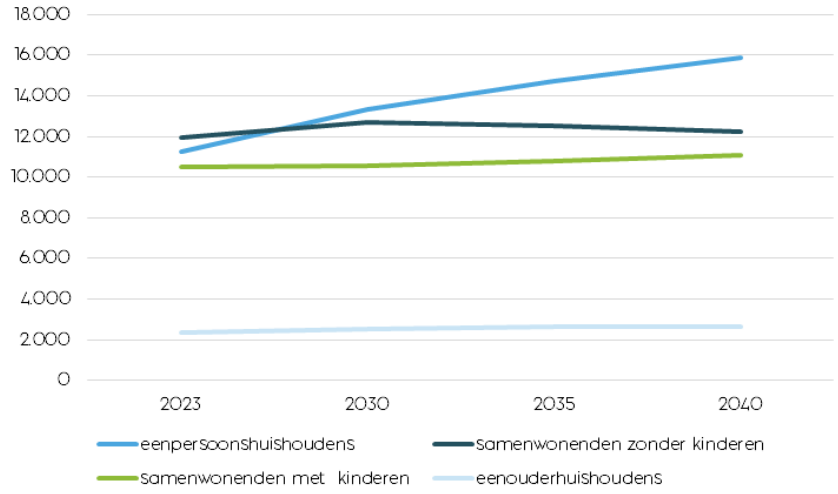
Bron: provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2023

Daarnaast zien we een daling van het aantal jongeren van 15-29 jaar. Dat is een herkenbaar patroon van niet-stedelijke gebieden. Jongeren trekken naar de grotere steden, met name als ze gaan studeren aan een hogeschool of universiteit. Echter, een deel van de jongeren trekt mogelijk naar elders, omdat het geschikte woningaanbod ontbreekt. Dat is door meerdere inwoners van onze dorpen genoemd. En ook de aanstormende jeugd heeft in onderzoek en participatie aangegeven een toekomst te zien in onze wijken en dorpen!

Toename éénpersoonshuishoudens

Door de verder doorzettende vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden in overige leeftijdscategorieën zien we dat het aantal alleenstaanden nog stevig toeneemt. Dit is een trend die zich al langer voordoet. Het aantal samenwonende huishoudens met kinderen blijft stabiel en het aantal samenwonenden zonder kinderen daalt licht. Op termijn blijft de groep één- en tweepersoons-huishoudens het grootst. Dat is een belangrijke constatering voor onze woonopgave.

Figuur 3.3. Voorspelling aantal huishoudens naar samenstelling in Meierijstad



Bron: provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2023

Relatie met economisch perspectief

Meierijstad vervult een vooraanstaande rol in de Brabantse economie, met zo'n 50.000 arbeidsplaatsen en een groot aantal ondernemingen van naam en faam, veel familiebedrijven, een divers MKB en veel zelfstandige ondernemers. We vormen een onderscheidende economische motor van Brabant: 'hart van agrifood' en 'schakel naar Brainport'. De bedrijven bieden werk aan veel mensen die vaak ook in de nabije omgeving wonen. Tegelijkertijd zien we een ontwikkeling dat steeds meer mensen elke dag naar Meierijstad komen om te werken maar ergens anders wonen. Veel ondernemingen worden al meerdere generaties bestuurd door dezelfde familie en veel ondernemers werken en wonen zelf in Meierijstad. Deze ondernemers en werkgevers, hun werknemers, kinderen, vrienden en kennissen hebben belang bij een goede en gezonde leefomgeving. Door te werken én te wonen in Meierijstad dragen zij gezamenlijk sterk bij aan de instandhouding van voorzieningen, het onderwijs, de zorg, de middenstand, de horeca, het verenigingsleven en de leefbaarheid in de dorpen van Meierijstad. Het zijn de pijlers onder een gezonde lokaal-maatschappelijke economie en die willen we koesteren.

POM en gemeente: Duo-aanpak
We zetten al stappen rond het economisch perspectief. In DUO-aanpak gemeente-POM formuleren we doelen en concrete actiepunten die we samen op pakken om. Thema's: bedrijfshuisvesting, bereikbaarheid, duurzaamheid, huisvesting werknemers, onderwijs/ arbeidsmarkt en bruggenbouwers.

2.2 WELKE OPGAVEN ZIEN WE DAN?

In verschillende onderzoeken zijn doelgroepen in beeld gebracht. Een beschrijving van deze onderzoeken vindt u in bijlage 1. De belangrijkste doelgroepen zijn:

- jongeren, gezinnen en ouderen;
- lagere- en middeninkomens;
- de aandachtsgroepen van het Rijk, waaronder groepen die bij invoering van de Wvrv verplicht urgentie voor sociale huurwoningen krijgen.

Jongeren, gezinnen en ouderen

Jongeren

In de voorspelling van de provincie zien we een afname van het aandeel jongeren in Meierijstad (zie figuur 3.2). Deze is gebaseerd op patronen uit het verleden (trendonderzoek) die worden doorgetrokken om een voorspelling te doen voor de toekomst. Ook het Woningmarktonderzoek (Rigo, 2021) constateert deze afname, hoewel daar ook geconstateerd wordt dat het geschikte aanbod mogelijk ontbreekt . Een deel van de jongeren geeft aan in het dorp in Meierijstad te willen blijven wonen, maar dat het geschikte woningaanbod ontbreekt en soms de voorzieningen te beperkt zijn. Dat blijkt zowel uit het regionale woonwensenonderzoek, de gesprekken met inwoners , als uit de gesprekken met jongeren tijdens gastcolleges in Havo 5.

Vanuit onze visie op vitale leefgemeenschappen zien we het als één van de belangrijkste opgaven om jongeren zoveel mogelijk te behouden voor onze gemeenschap. Ze dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw, zijn van belang voor het lokale verenigingsleven maar bijvoorbeeld ook als motor voor vernieuwing en innovatie. Maar jongeren zijn letterlijk het kind van de rekening op de huidige woningmarkt. De uitdaging is om een eerlijker speelveld te creëren tussen mensen mét een woning en starters zonder woning en wonen beter bereikbaar te maken voor jongerenWij zien het als een belangrijke opgave voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad om meer woonruimte te creëren voor jongeren die in onze wijken en dorpen willen blijven of komen wonen.

Resultaten regionaal Woonwensenonderzoek m.b.t. jongeren en starters

- Van de starters wil 80% zelfstandig gaan wonen
- 70% van de jongeren tot en met 23 jaar wil nog thuis blijven wonen
- Ca 40% van 24-30-jarigen verwacht geen geschikte woning te kunnen vinden
- Met name koopwoningen zijn te duur (volgens 48%)
- 73% wil in de gemeente blijven wonen
- 36% wil in de huidige buurt blijven
- 55% wil een koopwoning, 23% een huurwoning, 22% heeft geen voorkeur
- Gewenste koopprijs: 46% wil een woning tot € 275.000, 43% tot €405.000

Resultaten 'gastcolleges' op scholen: wat jongeren vinden....

- Kans op een koopwoning wordt eigenlijk al op '0' ingeschat
- Daarom andere opties: verhuizen naar waar het wel betaalbaar is of langere tijd reizen in het buitenland, langer bij de ouders wonen en niet op kamers gaan om geld te kunnen sparen
- Ze zijn nog niet van alle routes naar bijvoorbeeld sociale huur (tijdig) op de hoogte
- 'Fatsoenlijke' leefomgeving is belangrijk: mensen die met fatsoen met elkaar omgaan (Brabantse mentaliteit)
- Omgeving met voldoende voorzieningen die aansluiten bij de interesses van jongeren zijn belangrijk (juiste winkels, verenigingen).

Kwetsbare jongeren

Sommige jongeren zijn kwetsbaar. Zij hebben geen stabiele thuissituatie of een vangnet. Hierdoor is het lastiger voor hen om de stap naar zelfstandigheid te maken. De overgang van Jeugdzorg naar hulpverlening op grond van andere zorgwetgeving vraagt van de jongeren dat in korte tijd grote stappen worden gezet. Daarnaast zien we dat voor jongeren met een lichte ondersteuningsvraag geen of een beperkt woonaanbod aanwezig is. Sommige jongeren komen hierdoor in Beschermd Wonen terecht, terwijl een lichtere woonvoorziening beter passend zou zijn. Voor jongeren is het ook van belang breder te kijken naar hulp en ondersteuning (voor -18 en +18). Wonen is één element van de 'big5'elementen, een methodiek die gemeenten gebruiken om jongeren beter te ondersteunen. Naast wonen is aandacht nodig voor support (hulp), school/werk, inkomen en welzijn.

Gezinnen

Van oudsher is Meierijstad een echte gezinnen-gemeente. Door de ligging nabij grote steden, voldoende (groene) ruimte en de aanwezigheid van veel eengezinswoningen, blijven we die aantrekkingskracht houden. Uit de provinciale prognose blijkt dat het aantal gezinnen in absolute zin licht zal toenemen. Gezinswoningen blijven dus een belangrijk deel van de opgave. Des temeer omdat we ook zien dat veel eengezinswoningen bewoond worden door mensen van wie de kinderen inmiddels het huis hebben verlaten. De opgave is hier om mensen zoveel mogelijk passend bij hun gezinssituatie te laten wonen.

Ouderen

De sociaal-economische positie van ouderen verandert in de komende jaren. De generatie van ouderen van nu is anders dan de generaties ouderen van de toekomst. Er komen meer ouderen met vermogen en een relatief hoger inkomen. Ze pakken meer regie over hun eigen leven. Dit heeft effect op de woonopgave voor ouderen. We zien dat de kwantitatieve opgave in grotere mate terecht komt bij de particuliere sector. Voor de sociale huursector zien we kansen in de kwalitatieve opgave, bijvoorbeeld in de aanpassing en herstructurering van bestaande woningen in de kernen nabij voorzieningen. Veel ouderen wonen in een reguliere woning, vaak een eengezinswoning. En de jongere generatie ouderen woont meer dan vorige generaties in een koopwoning. De groep ouderen vormt doorgaans kleine huishoudens, waarvan kinderen het huis uit zijn of op het punt staan het huis uit te gaan. Kenmerk van ouderen is ook, dat ze niet snel geneigd zijn te verhuizen (hoe ouder, hoe honkvaster). We hebben tijdens de inloopsessies ook gehoord dat ouderen wel willen verhuizen, maar dat het alternatieve, geschikte aanbod ontbreekt. Wij zien het als een belangrijke uitdaging om een deel van de ouderen te stimuleren te verhuizen, zodat de vrijkomende woning beschikbaar komt voor gezinnen en er een verhuisketen op gang komt.

Ouderen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte

We zien in de bevolkingsprognoses meer inwoners in de leeftijd 75+. Met name in die leeftijdsgroep zal ook de vraag naar zorg toenemen. De opgave voor ouderen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte is te verdelen in twee categorieën. Binnen deze categorieën zijn meerdere type woonvormen mogelijk.

- Er is in 2040 een tekort van 240-430 zorggeschikte woningen, waar 24-uurse (nabijheid van) zorg gegarandeerd is. Deze zorggeschikte woningen kunnen op verschillende wijzen worden gerealiseerd. Er worden met de zorgaanbieder afspraken gemaakt over de zorgverlening;

- Er is in 2040 een tekort aan geclusterd wonen: 590-1.780; deze opgave zit vooral in de particuliere huur- en koopsector. Dat kan door woningen in de bestaande voorraad geschikt te maken en/of door nieuwbouw. Er zijn verschillende vormen van geclusterd wonen denkbaar, zie het kader over de wijze van clustering. Het heeft onze voorkeur om nieuwe geclusterde woonvormen direct ook levensloopbestendig te realiseren.

WIJZE VAN CLUSTERING

In een woning

- Woongebouw met minimaal vijf (onvrije) wooneenheden;
- Geen eigen voordeur, vertrekken die uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal;
- Met eigen keuken, douche en toilet;
- De vertrekken zijn afsluitbaar;
- Aanwezigheid gezamenlijke ontmoetingsruimte.

In een wooncomplex

- Woongebouw met minimaal vijf zelfstandige wooneenheden;
- Eigen voordeur;
- Met eigen keuken, douche en toilet;
- Aanwezigheid gezamenlijke ontmoetingsruimte

In de wijk

- Ruimtelijke clustering van minimaal vijf zelfstandige (grondgebonden) woningen;
- Aanwezigheid gezamenlijke ontmoetingsruimte.

Lage- en middeninkomens

We zien dat steeds meer inwoners problemen hebben met hun bestaanszekerheid. Een deel van onze inwoners heeft structureel een laag inkomen. Er is niet of moeilijk aan betaalbare woonruimte te komen. Daar is dus passende woonruimte voor nodig die betaalbaar is voor deze groep.
Daarnaast zien we een gat in de woningmarkt: lage inkomens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning en hoge inkomens verdienen genoeg om in de vrije sector een woning te bemachtigen. Middeninkomens vallen door de hoge prijsniveaus van koop- en huurwoningen in de vrije sector tussen wal en schip. Ons woningbouwprogramma moet inspelen op de lastige positie van lage- en middeninkomens op de woningmarkt

Aandachtsgroepen van het Rijk

Naast de meer klassieke volkshuisvestelijke doelgroepen wordt de diversiteit aan te huisvesten aandachtsgroepen groter. Zoals gesteld komt er met de invoering van de Wvrv een verplicht volkshuisvestingsprogramma. In het wetsvoorstel is ook opgenomen dat er aandacht besteed moet worden aan de woonbehoefte van deze aandachtsgroepen. Een deel van deze aandachtsgroepen zal na invoering van de Wvrv verplicht urgentie krijgen (zie kader).

Aandachtsgroepen Rijk, verplichte urgentie voor sociale huurwoning

- Mantelzorgverleners en -ontvangers;
- Mensen met een lichamelijk, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die door ernstige en chronisch medische redenen andere huisvesting nodig hebben;
- (dreigend) dakloze mensen inclusief uitstroom uit Maatschappelijke Opvang (MO), bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken;
- Uitstappende sekswerkers.
- Uitstromers uit:
  - Beschermd Wonen (BW);
  - klinische geestelijke gezondheidszorg;
  - vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
  - Jeugdzorg;
  - (jeugd)detentie en forensische zorg.

Mensen met een lichamelijke beperking (LG Wlz-indicatie)

Begin 2023 hadden 130 mensen in Meierijstad een Wlz-indicatie voor een lichamelijke beperking (met name mensen tussen de 18 en 65 jaar). Deze groep blijft de komende jaren stabiel. In het aanbod van zorgaanbieders hebben we 60 woonplekken in beeld. Dit aanbod is de helft lager dan het aantal mensen met een Wlz-indicatie. Waarschijnlijk verzilvert een deel van de groep hun Wlz-indicatie in een eigen reguliere, aangepaste woning (via een Persoonsgebonden Budget).
De vraag naar geschikte woningen in de reguliere voorraad neemt fors toe: vooral onder ouderen (rollatorgeschikte woningen). We verwachten een groei van de behoefte van 1.500 naar 2.425 rollatorgeschikte woningen in 2040, met vooral kansen in het koopsegment.

Overige aandachtsgroepen van het Rijk (geen verplichte urgentie)

- arbeidsmigranten (zie werknemers)
- studenten
- woonwagenbewoners
- ouderen
- statushouders en vluchtelingen (wettelijke taakstelling)

Mensen met een verstandelijke beperking

Begin 2023 hadden 450 mensen in Meierijstad een Wlz-indicatie voor een verstandelijke beperking. Er is een theoretisch tekort aan intramurale plekken van ongeveer 200-220. Een deel van de mensen verzilvert de indicatie thuis met Persoonsgebonden Budget. Er wonen 135 mensen met licht verstandelijke beperking in een woonvorm van een zorgaanbieder (via Wmo). Een deel van hen zal uitstromen naar de reguliere woningmarkt.

Beschermd Wonen voor mensen met psychische of psychosociale problemen
Meierijstad pakt haar aandeel als het gaat om evenredige spreiding van BW-plekken in de regio. Uitstroom vindt plaats naar zelfstandig wonen of een tussenvorm (geclusterd/begeleid). Daarvoor moeten voldoende passende woningen beschikbaar zijn. In 2023 stroomden 25 tot 30 cliënten uit naar een zelfstandige woning, dan wel een geclusterde woonvorm. In 2040 loopt dat aantal naar verwachting iets terug naar 20 tot 25 per jaar.

Jeugdzorg met verblijf
De groep van ongeveer 120 jongeren die wonen in een jeugdzorginstelling blijft de komende jaren stabiel in omvang. De jaarlijkse uitstroom wordt ingeschat op ongeveer 12 woonplekken, waarvan iets minder dan de helft zal uitstromen naar woonzorgvormen en het overige deel naar zelfstandige woningen of geclusterde woonvormen.

> Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte in sociale huur onder uitstromers uit BW, MO en Jeugdzorg: 40-70 woningen jaarlijks

Dak- en thuislozen
De groep dak- en thuislozen is groter dan alleen Maatschappelijke Opvang. Uit de Ethos telling van 2023 blijken er ongeveer 58 mensen dak en/of thuisloos. Daarnaast zijn er in Meierijstad 37 kinderen indirect betrokken bij een situatie van een dak- of thuisloze ouder.

Mensen met onbegrepen gedrag
Er is een groep mensen die zich nergens thuis voelt en behoefte heeft aan een prikkelarme, rustige omgeving. Zij vinden beperkt of geen aansluiting bij de maatschappij. Vaak is er sprake van meervoudige problematiek. Het zijn mensen met een verleden van ernstige woonoverlast voor hun omgeving. Hierdoor ontstaan leefbaarheidsproblemen en veiligheidsrisico's voor zowel de inwoner als voor de omgeving. In het strategisch kader Sociaal Domein wordt verbinding gelegd tussen zorg en veiligheid. In deze Woonzorgvisie betrekken we ook het woonvraagstuk. In regionaal verband is al een Voorziening Langdurig Verblijf gerealiseerd in Den Dungen. Deze voorziening biedt beperkt plaats aan inwoners van Meierijstad die tot deze doelgroep behoren.

Mantelzorgerverleners en -ontvangers
We vinden het belangrijk mantelzorgers zo goed mogelijk te ondersteunen. Zij vormen een belangrijke schakel om zorg in onze samenleving in het netwerk van de zorgbehoevende zelf op te lossen. Mantelzorgers zijn van groot belang om de druk op de zorg te verlichten. Daarnaast vinden we het voor de mantelzorgontvangers belangrijk dat zij zoveel mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen.

Nieuwkomers
In Meierijstad onderscheiden we drie specifieke categorieën onder de term 'nieuwkomers':

1. Asielzoekers
2. Statushouders
3. Oekraïense ontheemden

Uitgangspunt is dat alle nieuwkomers zich thuis voelen in onze gemeente. En dat zij zoveel mogelijk mee kunnen doen, bijvoorbeeld door (vrijwillig) te werken, naar school te gaan of te sporten. We hebben als gemeente een taak in de begeleiding en huisvesting van deze mensen. Idealiter huisvesten we de doelgroep op een locatie waar voorzieningen in de buurt zijn en waar integratie wordt bevorderd. Bij voorkeur in een mix van doelgroepen.

Het is een opgave om extra woonplekken (in korte tijd) te realiseren voor deze doelgroep. Daarnaast zien we dat het aantal voor verhuur vrijkomende huurwoningen van corporaties een dalende trend vertoont. We zien ook dat het voor nieuwkomers lastig is zich in te schrijven bij huisartsen, tandartsen, kinderopvang en onderwijs. Een combinatie en te grote concentratie van kwetsbare inwoners en nieuwkomers kan de leefbaarheid in buurten onder druk zetten.

Werkgevers en werknemers (waaronder buitenlandse arbeidskrachten)
De grote werkgelegenheid in Meierijstad en de nabije omgeving en de potentiële economische groei, vraagt ook om groeipotentieel van de wijken en dorpen. Om werknemers kwalitatief te huisvesten, is een diversiteit van woonmilieus en woningen nodig vanwege de vele verschillende typen werknemers. Te denken valt aan praktisch geschoolde mensen, mensen met een bedrijf aan huis, thuiswerkende mensen, buitenlandse arbeidskrachten of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De opgave is om bij economische ambities en ontwikkeling vooraf rekening te houden met de groeipotentie van de gemeente. Voorzien in (diverse vormen) kwalitatieve huisvesting vraagt om voldoende ruimte voor ontwikkeling. Onder andere met het oog op leefbaarheid. We stimuleren wonen en werken in dezelfde gemeente, met het oog op beperken van verplaatsingen en de verbondenheid met de leefomgeving.

Meer specifiek onderscheiden we drie soorten buitenlandse arbeidskrachten:

- Internationale studenten hebben een relatief laag inkomen en krijgen ondersteuning vanuit de onderwijsinstelling voor huisvesting. Omdat in Meierijstad geen HBO-onderwijsinstelling of universiteit gevestigd is, zien we deze groep niet als aandachtsgroep voor onze Woonzorgvisie;
- Expats/kenniswerkers zijn belangrijk om het tekort op de arbeidsmarkt in te vullen en onze economie te stimuleren. Zij hebben een relatief hoog inkomen en krijgen meestal ondersteuning vanuit de werkgever op de woningmarkt. We zien ze als een groep reguliere woningzoekenden. Er ligt een opgave om in voldoende woningen in onze voorraad te voorzien, zodat er geen verdringing met andere doelgroepen ontstaat;
- Buitenlandse arbeidskrachten met laaggeschoolde arbeidsplaatsen. Hierin zien we verschillen in de verblijfsduur (short-, mid- en longstay (volgens Kenniscentrum Arbeidsmigranten: Short-stay: duur verblijf tot 12 maanden, behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting Mid-stay: duur verblijf vanaf 12 maanden, weten nog niet of ze zich hier permanent willen vestigen, behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short-stay, willen ook integreren in de samenleving Long-stay: vestigen zich permanent, behoefte om te integreren en te participeren in Nederlandse samenleving, geven zich op de reguliere woningmarkt)). Bij kort verblijf organiseert de werkgever of het uitzendbureau vaker de huisvesting. Daar zijn risico's aan verbonden zoals een kans op misstanden door uitbuiting of discriminatie, doordat er sprake is van een dubbele afhankelijkheid. (Huisvester is tevens werkgever). Vanuit wonen ondersteunen we het belang dat het huur- en arbeidscontract wordt gescheiden, zodat ook deze inwoners voldoende (huur)bescherming wordt geboden. Met het meldpunt goed verhuurderschap kunnen we eventuele klachten of misstanden aanpakken en monitoren. Langer verblijf arbeidsmigranten (long stay) zien we als onderdeel van de reguliere woonopgave.

Woonwagenbewoners
Het huidig aanbod en de toekomstige behoefte aan woonwagenstandplaatsen zijn geïnventariseerd. Er ligt een opgave om in de komende vijf jaar het aantal standplaatsen in Meierijstad met vier tot vijf plaatsen uit te breiden. We voorzien daarbij in de lokale woonwagenbehoefte (familieverband). Dat wil zeggen woonwagenbewoners die afkomstig zijn uit gemeente Meierijstad. Om in de toekomst ook te voorzien in de behoefte van inwonende kinderen van woonwagenbewoners en de aanvullende vraag van de regio, zijn er nog zes tot elf plekken meer nodig.

Wat betreft de rolverdeling tussen partijen:

- Gemeente: wij zijn vanuit onze (regie) rol verantwoordelijk voor het vaststellen van beleid, de bestemming, handhaving op de wet- en regelgeving en beheer van de openbare ruimte.
- Corporaties: zij zijn verantwoordelijk voor het voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Daar waar corporaties eigenaar zijn, zijn zij verantwoordelijk voor exploitatie, sociaal en fysiek beheer en onderhoud van de standplaatsen, voorzieningen en woonwagens.
- Woonwagenbewoners die niet tot de primaire doelgroep van corporaties behoren, dienen zelf de aanschaf voor een koopwoonwagen te bekostigen.

2.3 DOELSTELLINGEN, WAT GAAN WE DOEN?

Onze doelstellingen

1. We zetten in op goede huisvesting van alle mensen in Meierijstad, met extra zorg en begelei ding op de verschillende onderscheiden aandachtgroepen.
2. We willen met de juiste woningen in verschillende woonmilieus bijdragen aan de positie van kwetsbare mensen in het dagelijks leven. We dragen bij aan de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg. Door de zelfredzaamheid van inwoners te vergroten door meer gelijkwaar- dige, integrale en laagdrempeligere ondersteuning en zorg zo lang mogelijk in eigen woon omgeving mogelijk te maken.

Einde aan dak- en thuisloosheid

We sluiten aan bij het doel van het Nationaal Actieplan Dakloosheid ('Eerst een Thuis') en de afspraken in de Verklaring van Lissabon: een einde aan dak- en thuisloosheid in 2030 en zo min mogelijk uithuis- zettingen. We werken volgens het principe van Housing First of zoals dat in onze regio is uitgewerkt als "Wonen Eerst". Dat streeft ernaar om dak- en thuisloosheid voorgoed te beëindigen. Iedereen krijgt de kans op een (t)huis, met de juiste ondersteuning om dit te behouden, in een buurt waarin mensen elkaar accepteren.

Wat gaan we doen

- We werken volgens het principe Wonen eerst;
- We verlenen preventief en bij uitstroom uit de maatschappelijke opvang urgentie op basis van de regionale werkwijze urgentieplus;
- We zetten in op toevoeging van tijdelijke opvangplekken (pauzewoningen) voor de brede groep dak- en thuislozen, samen met maatschappelijke partners zoals de woningbouwcorporaties

Jongeren

We willen jongeren ondersteunen op twee manieren. Wat betreft het wonen streven we naar voldoende woonvoorzieningen voor jongeren zonder en met een ondersteuningsvraag. Voor jongeren die onder- steuning nodig hebben is een blijvende, vertrouwde vorm van ondersteuning wenselijk. Dat geeft rust en stabiliteit. Naast ondersteuning met de juiste woningen zien we dat het nodig is om de jongeren te ondersteunen op meerdere deelgebieden.

Wat gaan we doen

- We bouwen sociale huurwoningen, goedkope en betaalbare koopwoningen die bereikbaar zijn voor jongeren en/of starters (o.a. met kleinere / innovatieve woningen, zie het Woonprogramma);
- Bij het opstellen van de Huisvestingsverordening en urgentieregeling (zie hieronder) verkennen we hoe we voorrang voor lokale jongeren kunnen opnemen en wanneer mogelijk toe te passen;
- We ondersteunen jongeren die begeleiding nodig hebben volgens de methodiek van Big 5. Dat werken we uit in het sociaal beleid;
- We voeren een Startersregeling in. Daarmee worden starters op de koopmarkt (voornamelijk jongeren) financieel ondersteund bij het kopen van een woning.
- We verkennen de uitbreidingsmogelijkheden voor kamerbewoning, woningdelen en/of erfdelen, specifiek gericht op jongeren.

Integraal Actieplan Doorstroming

We zetten in op het op gang krijgen van doorstroming op de woningmarkt en dan vooral van ouderen uit eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen. Daarmee komen eengezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld (startende) gezinnen en expats. Hierbij hebben we oog voor de sociale component: doorstroming in eigen buurt of kern, met het oog op bestaande sociale verbanden. We beseffen dat doorstroming echter niet vanzelf gaat; daar is een gerichte aanpak voor nodig met inzet van verschillende instrumenten en acties.

Wat gaan we doen

- Samen met onze partnerorganisaties stellen we een integraal Actieplan Doorstroming op. Daarbij maken we gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt. Ook zoeken we afstemming met de regionale doorstroomregeling van de corporaties.

Evenwichtige verdeling schaarse woningen

We zien een grote schaarste aan woningen in Meierijstad, waaronder aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De opgave voor huisvesting van aandachtsgroepen is groot. Een deel is aangewezen op sociale huurwoningen. Het Rijk wil na invoering van de Wvrv dat bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Gemeenten worden verplicht een Huisvestingsverordening op te stellen, waarin in ieder geval een urgentieregeling wordt opgenomen. In regionaal verband moeten er ook afspraken gemaakt worden over de verdeling van de huisvesting van de verschillende urgente groepen tussen de verschillende gemeenten in een regio. Maar we willen ook regulier woningzoekenden voldoende kansen bieden in Meierijstad.

Wat gaan we doen

- We stellen een Huisvestingsverordening met een urgentieregeling op, waarin in ieder geval de van Rijkswege verplichte urgenten worden opgenomen; We richten ons (in eerste instantie) op een regionale huisvestingsverordening vanwege de eenduidigheid.
- In de urgentieregeling wegen we af welke overige aandachtsgroepen een urgentie moeten krijgen op de woningmarkt. Daarin verkennen we binnen de wettelijke mogelijkheden of en hoe we voorrang verlenen aan mensen met sociale of economische binding, relatieverbreking en jongeren;
- We maken afspraken met de corporaties over de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de verschillende doelgroepen, waarbij we uitgaan van maximaal 30% aan aandachtsgroepen met voorrang (urgentiegroepen die wettelijk worden bepaald, overige urgenten, wettelijke taakstelling voor statushouders).
- We monitoren tussentijds. Als het percentage hoger uitvalt, gaan we met de corporaties in gesprek voor het vinden van oplossingen.

Wonen, welzijn en zorg

Uitgangspunt is dat we streven naar vitale gemeenschappen, waar mensen zoveel mogelijk in eigen woning, wijk of dorp kunnen blijven wonen. Ook in nieuwe (kleinschalige) geclusterde vormen in eigen wijk en dorp. We zorgen zo goed mogelijk voor voldoende beschikbaarheid van zorg voor wie dat nodig heeft. Die zorg staat onder zware druk, zoals ook in het Integraal Zorgakkoord van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport staat verwoord: er zijn zorgen over toegankelijkheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de zorg.

Goed voorbeeld:
LeefGoed Veghel is een initiatief van 11 organisaties vanuit zorg, welzijn, wonen, onderwijs en de gemeente Meierijstad. Vanuit het gedachtegoed van de Zusters Franciscanessen maken zij met elkaar van het Kloosterkwartier in Veghel een plek voor iedereen: jong, oud, rijk, arm, met én zonder beperking.

We zien vergrijzing en onze taak voor aandachtsgroepen niet als een probleem, maar als kans. We willen ervoor zorgen dat mensen die kwetsbaar zijn, onderdeel zijn van het dagelijks leven. Vanuit die gedachte kijken we naar de woonvormen en de leefomgeving die daarbij horen, waarbij we woonvormen koppelen aan zorg en welzijn. Dat is wat in Veghel wordt getest (zie Leefgoed): een plek waar bewoners en organisaties verbinding met elkaar zoeken en waarbij het de bedoeling is dat mensen meer voor zichzelf en voor elkaar gaan doen. Wat daar ontstaat is uiteindelijk hoe een vitale leefgemeenschap zou moeten functioneren (van verzorgingsstaat naar participatiestaat).

Op lokaal niveau is het nodig dat we de informele zorg- en welzijnsstructuur zo goed mogelijk faciliteren. Zodat mantelzorg en welzijnswerk door vrijwilligers en bekenden van elkaar ondersteund blijft en de zogenaamde informele zorg, die steeds belangrijker wordt, verder kan ontwikkelen. Om deze informele zorg en welzijnsstructuur te bereiken, clusteren we waar mogelijk ouderenhuisvesting. Inzet van zorgtechnologie kan ook helpen en we dagen (markt)partijen uit daarmee aan de slag te gaan. Dat vraagt ook een versterking van de samenwerking tussen welzijnspartijen, zorgaanbieders, gemeente en corporaties. Daardoor kan expertise gebundeld worden en personeel efficiënter worden ingezet. Een netwerk waar professionele zorgpartijen en corporaties onderdeel van uitmaken wordt niet overal op dezelfde manier ingericht. We hebben oog voor de bestaande lokale structuren, zoals de 'woonservices' in Schijndel en de multifunctionele accommodaties (MFA) in Sint-Oedenrode.. We zien dat juist in kleine kernen al veel door mensen zelf gedaan wordt (informele zorg en ondersteuning). Daarnaast realiseren we ons dat mobiliteitsvoorzieningen onze inwoners helpen om voorzieningen te bereiken.
We sluiten aan bij de zaken die al in gang zijn gezet met het beleidskader Sociaal Domein. In de verdere uitwerking en uitvoering van deze Woonzorgvisie zoeken we op basis van onze uitgangspunten nauwer verbinding met onze partners, waaronder het zorgkantoor en onze huisartsen.

Wat gaan we doen

- We richten onze nieuwbouwfocus enerzijds op het bevorderen van woningaanpassingen om ze geschikt te maken voor zelfstandig thuis wonen met zorg aan huis en anderzijds op toevoegen van (geclusterde) woonvormen die in het bijzonder geschikt zijn voor ouderen en bij voorkeur nabij voorzieningen liggen (persoonlijke verzorging en eerste levensbehoefte, inloopvoorziening voor ontmoeting en laagdrempelige zorg).
- We leggen de opgave naast de huidige initiatieven zodat we scherp krijgen in hoeverre we al op de opgave inspelen.
- In de verdere ontwikkeling in de buurt van zorglocaties werken we aan gemengde wijken met een mix van doelgroepen. Daarbij toetsen we aan initiatieven aan de kaders en opgaven van de Woonzorganalyse
- Initiatieven in het buitengebied faciliteren we op kleine schaal als daar een aantoonbare concrete behoefte aan is en zorg gegarandeerd kan worden voor de langere termijn.
- We voeren het Pact Wonen, Welzijn en Zorg verder uit en intensiveren de samenwerking, waarbij we ook verbinding leggen met het Zorgkantoor en onze huisartsen; Het pact en de uitvoering kan gezien worden als de bredere prestatieafspraken tussen wonen, welzijns- en zorgpartijen.
- In samenwerking met onze partners in de wijken en dorpen borgen we een goede integratie/ begeleiding/zachte landing in de wijk van de verschillende aandachtsgroepen.
- We zetten in op drie lokale netwerkorganisaties gericht op Wonen, Welzijn en Zorg in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel.
- We zetten in op versterking van de inloopvoorzieningen op wijk- en kernniveau.

Integrale aanpak nieuwkomers

Hoewel asielzoekers en statushouders onder verschillende wet- en regelgeving vallen, hebben zij vaak vergelijkbare ondersteuningsvragen en zijn gebaat bij dezelfde oplossingen. We willen proberen om meer ketensamenwerking te organiseren, waarbij huisvesting een belangrijk element is;

Wat we al doen

- versnelde woningbouw, zodat long stay (reguliere woningzoekend) grotere kans krijgen op een woning;
- modulaire woningen realiseren voor diverse doelgroepen;
- inzet Brabants Migratie Punt Noordoost-Brabant (fysiek inlooppunt voor vragen over het wonen, werken en welbevinden in Nederland en specifiek in de regio Noordoost-Brabant);
- huisvesting van ontheemden op diverse locaties
- We hebben een meldpunt goed verhuurderschap.

Wonen en werken in Meierijstad

We zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor onze werknemers. Dit willen wij, rekening houdend met de huidige krapte op de lokale arbeidsmarkt en woningmarkt, vasthouden en versterken. Dat betekent ook passende en menswaardige huisvesting van internationale werknemers. We willen de pendel (woon-werkverkeer) zoveel mogelijk beperken door werknemers perspectief te bieden op huisvesting in onze gemeente. Wij vinden dat het bedrijfsleven een verantwoordelijkheid draagt voor huisvesting en het welzijn van werknemers.

Wat gaan we doen

- We verkennen de mogelijkheden van voorrangsregelingen vanwege economische binding;
- We stellen de starterslening ook beschikbaar voor (toekomstig) werknemers in Meierijstad die hier nu nog niet wonen;
- We verkennen de mogelijkheden om integraler (ketensamenwerking) te werken m.b.t. de overeenkomende opgaven van nieuwkomers (asielzoekers, statushouders en ontheemde Oekraïners);
- We zetten de afspraken met de corporaties over de huisvesting van statushouders voort;
- We informeren arbeidsmigranten via het Brabants Migratie Punt beter over nut en noodzaak om in te schrijven bij een woningcorporatie;
- Vanuit een gezamenlijk belang willen we onderzoeken of het mogelijk is de samenwerking aan te gaan met ondernemers uit Meierijstad en omstreken over het huisvestingsvraagstuk van werknemers;
- Bij afstemming met de regio over de huisvesting van arbeidsmigranten, is ons uitgangspunt dat we zoveel mogelijk de in onze gemeente werkzame buitenlandse arbeidskrachten huisvesten;
- We dragen bij aan actualisatie van het (bredere) beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten

Woonwagenstandplaatsen

We willen voorzien in de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Er ligt een opgave voor uitbreiding van het aantal standplaatsen in Meierijstad met vier tot vijf plaatsen op korte termijn en zes tot elf plekken op middellange termijn.

Wat gaan we doen

- Om te voorzien in de opgave verkennen we in eerste instantie de uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties, waarbij we uitgaan van vier tot vijf plaatsen voor mensen met een familieband met de huidige woonwagenbewoners van de betreffende locaties;
- Daarnaast verkennen we de mogelijkheden voor ontwikkeling van een beperkt aantal nieuwe kleinschalige locaties, passend bij de schaal van de kern. Daarbij stellen we als doel dat we kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden bieden, die voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

Mensen met onbegrepen gedrag

IIn navolging op de Voorziening Langdurig Verblijf in Den Dungen wordt regionaal ingezet op een volgende ontwikkeling. Maar we realiseren ons dat dit veel tijd en inspanning vraagt. We willen onderzoeken of we tussentijds een - al dan niet tijdelijke - woonvoorziening kunnen realiseren. Wanneer we deze inwoners in onze gemeente opvangen, kunnen we de zorg en begeleiding zelf organiseren en houden we de doelgroep in zicht.

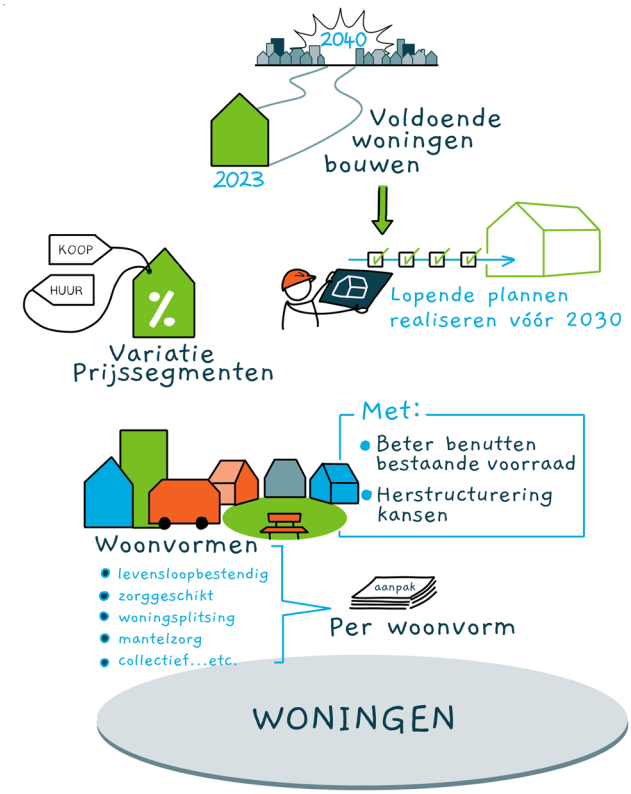
Wat gaan we doen

- We starten met een volgende ontwikkeling voor een passende voorziening;
- We onderzoeken of we tussentijds een, al dan niet tijdelijke, woonvoorziening kunnen realiseren.

3. WONINGEN

In het vorige hoofdstuk richtten we de focus op de doelgroepen die we willen huisvesten, de 'mensen'. Het realiseren van de juiste woningen waar die mensen in kunnen wonen, is daar een belangrijk onderdeel van.

We formuleren ons woonprogramma voor de komende jaren. Daarbij kijken we naar de nieuwbouwopgave en de bestaande woningvoorraad, naar het kwantitatieve en het kwalitatieve programma. En we kijken naar wat nodig is in de leefomgeving van onze inwoners om de wijken en dorpen toekomstbestendig te houden. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan vitale leefgemeenschappen.



3.1 WAT ZIEN WE?

De huidige woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Meierijstad bestaat voor een belangrijk deel uit koopwoningen. Dat betreft met name eengezinswoningen:

- 71% koop (met name eengezins);
- 21% corporatiewoningen (eengezins en appartementen);
- 8% particuliere huur;
- 15% van het totaal aantal huurwoningen is vrije sector .

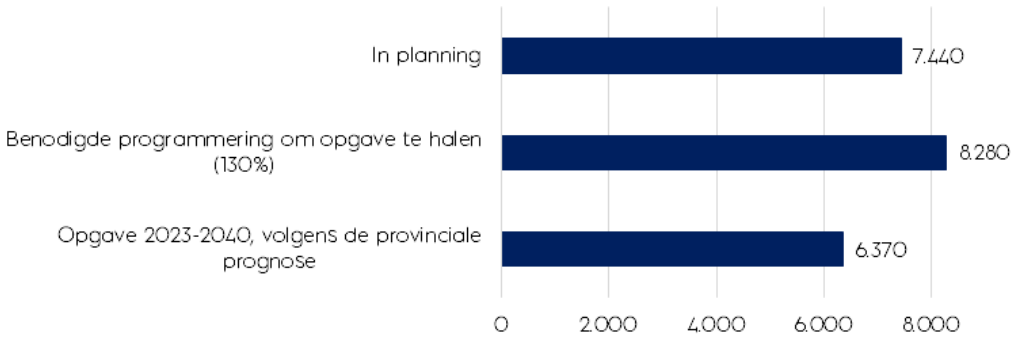
Als we kijken naar de verhuisbewegingen in de woningvoorraad van de gemeente Meierijstad, dan zien we het volgende:

- De grootste beweging vindt plaats door doorstromers binnen de gemeente;
- ook veel verhuizingen van starters binnen de gemeente;
- een toename van het aantal vestigers: vooral doorstromers uit de regio en ook het aantal starters uit de regio neemt toe;
- Het aantal mensen dat vanuit Meierijstad naar de regio verhuist, is de laatste jaren gedaald.

De toekomst

Uit de prognose van de provincie Noord-Brabant (2023) wordt duidelijk dat we een forse opgave hebben voor het toevoegen van woningen. Het is wat dat betreft goed dat we in ons beleid van de afgelopen jaren al ingezet hebben op die forse opgave en de versnelling daarin. Voor nu zijn de huidige plannen voldoende om te voorzien in de opgave zoals die in de Regionale Woondeal is verwoord (tot en met 2030). Maar ná 2030 zien we dat er ook een grote opgave ligt, groter dan we tot nu toe verwachtten.

Figuur 4.1 Woningbouwopgave 2023-2040 versus aantallen woningen in planning (peilmoment maart 2024)



Bron: Woningbouwprogrammering gemeente Meierijstad, maart 2024

3.2 DOELSTELLINGEN, WAT GAAN WE DOEN

Onze doelstellingen

1. We creëren de randvoorwaarden voor realisatie van voldoende en de juiste woningen.
2. We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
3. We zetten in op meer variatie in de woningvoorraad o.a. met nieuwe woonvormen.
4. We dragen bij aan vitale leefgemeenschappen door te investeren in levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

Voldoende en de juiste woningen bouwen

We willen voldoende woningen realiseren tot en met 2030 en daarna tot 2040, om te voorzien in de woningbehoefte en te voldoen aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Dat doen we door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door een passend nieuwbouwprogramma. Hierbij kijken we zowel naar kwaliteit (doelgroep, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar) als naar kwantiteit (aantallen). Huidige en toekomstige inwoners moeten voldoende keuzemogelijkheden hebben indien zij willen verhuizen. Daarbij willen we borgen dat die zoveel mogelijk in de eigen wijk en het dorp liggen. Het Woonprogramma is zo goed mogelijk ingericht op de huisvestingstaak ten aanzien van de doelgroepen.

Wat gaan we doen

- In het bouwprogramma houden we rekening met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Onder andere door 70% in het betaalbare segment te ontwikkelen en verevening tussen het nieuwbouwprogramma en de bestaande voorraad mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door bestaande sociale huur onder voorwaarden beschikbaar te stellen voor het middensegment en de nieuwbouwopgave sociale huur te verhogen.
- Nieuwe woonvormen faciliteren en manieren om meergeneratiewoningen toe te staan, maar ook splitsing, deling en kamerbewonen;
- Levensloopbestendig woning is de norm, waarbij we maatwerk toepassen bij kleine, goedkope woningen waar de betaalbaarheid van het product onder druk zou kunnen komen staan met deze aanvullende eis. Daarmee werken we tevens aan een flexibele woningvoorraad voor de langere termijn;
- We ontwikkelen voorzieningen voor spoedzoekers en/of nieuwkomers. Dit kunnen tussenvoorzieningen zijn om een periode te overbruggen waarin het tegenzit en toegang op de 'reguliere' woningmarkt (nog) niet mogelijk is. De doelgroep is niet altijd op corporatiewoning gericht, omdat ze bijvoorbeeld wel vermogend of een goed inkomen hebben. Hier kan het bijvoorbeeld gaan om gescheiden mensen die niet in aanmerking komen voor urgentie.

De procentuele verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende prijssegmenten ziet er als volgt uit:

Nieuwbouwprogramma naar prijssegmenten

	Procentuele verdeling	Prijspeil 2024
Sociale huur (betaalbaar)	30%	‹ € 879,66 (grens sociale huur)
Huur middelduur (betaalbaar)	10%	€ 879,66 - € 1.123,13 (max. 186 punten volgens WWS)
Goedkope koop (betaalbaar)	10%	‹ € 273.000 (70% van betaalbaarheidsgrens Rijk)
Middeldure koop (betaalbaar)	20%	€ 273.000 - € 390.000 (betaalbaarheidsgrens Rijk)
Dure koop	20%	› € 390.000
Huur duur	5%	› 186 huurpunten: › € 1.123,13)
Flexibele ruimte	5%	
Totaal "betaalbaar"	**70%**	

Huurpunten volgen uit het woningwaarderingsstelsel: een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen

Toelichting bij het nieuwbouwprogramma:

- Het programma is van toepassing voor de plannen in totaal. In individuele projecten kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden en de opbouw wijk of kern;
- Programmatische verschillen tussen kernen zijn mogelijk, maar we stellen wel een ondergrens van 30% sociale huur en 30% betaalbare koop voor alle nieuwbouwprogramma's in alle kernen. Verevening met de bestaande voorraad maken we mogelijk en het vereveningsfonds blijft van toepassing.
- Onttrekkingen aan de sociale voorraad door verkoop, sloop of liberalisering worden gecompenseerd door extra toevoeging van sociale huur in nieuwbouw (absoluut met vervanging één-op-één);
- Met 30% sociale huur voldoen we aan de aanstaande wettelijke vereiste van de Wvrv. Tevens voorzien we in de behoefte aan sociale huurwoningen van de verschillende doelgroepen, waaronder de aandachtsgroepen;
- Met 10% middeldure huur voorzien we in de behoefte onder middeninkomens, waarvan een deel tussen wal en schip valt (te hoog inkomen voor sociale huur, te laag voor koopwoningen en vrije sector huur);
- Met 10% goedkope koop voorzien we in de behoefte onder inkomens tot circa 1,5 modaal, waaronder starters (tweeverdieners);
- Met 20% middeldure koop voorzien we in de behoefte onder een bredere doelgroep (waaronder starters, jonge gezinnen, werknemers en ouderen);
- Met 20% dure koop voorzien we in de behoefte onder een bredere doelgroep (waaronder ouderen, gezinnen, werknemers, enzovoort);
- Met 5% dure huur voorzien we in de behoefte onder een brede doelgroep (waaronder ouderen, gezinnen, werknemers, enzovoort);
- Met 5 % flexibel bieden we ruimte aan maatwerk met het oog op versnelling, waarbij we in eerste instantie kijken naar extra mogelijkheden voor de betaalbare segmenten (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en middeldure koop).

Onderscheid maken tussen de periode tot en met 2030 en de periode daarna

In de periode tot en met 2030 werken we aan voortvarende realisatie van de huidige projecten. Er is in deze periode vooralsnog geen noodzaak om plannen toe te voegen, met uitzondering van Schijndel in verband met het wegvallen van een ontwikkellocatie (de zogenaamde Wvg-locatie).
Voor de periode ná 2030 willen we tijdig in beeld hebben welke ontwikkelopgave er in de wijken en kernen liggen om vitale leefgemeenschappen te bereiken én welke kwantitatieve opgave resteert vanuit de provinciale prognoses. Door deze opgaven op elkaar te leggen, kunnen we tijdig eventuele aanvullende (locatie)keuzes maken.

Wat gaan we doen

Kwantitatief:

- Tot en met 2030 houden we focus op versnelling. Per kern is al een bouwprogramma bekend dat we voortvarend voortzetten. Daarmee voorzien we in de opgave van de Woondeal. Vooralsnog zien wij geen noodzaak om aanvullende plannen of locaties in ontwikkeling te brengen, met uitzondering van Schijndel;
- We faseren woningbouwplannen zo goed mogelijk om een continue bouwstroom te genereren die aansluit bij de woningbehoefte van de woningzoekenden. Dat is vooral van belang om in de kleine kernen aan de vraag te voldoen van mensen met een economisch en/of sociale binding;
- We zetten de huidige ambitie voor de realisatie van modulaire woningen in samenwerking met de corporaties door (350 woningen eind 2025);
- In 2026 starten we een onderzoek naar de noodzakelijke woningbouwopgave voor de langere termijn na 2030, waarbij we de voortgang van de woningbouw op dat moment en de transformatie- en herstructureringskansen betrekken. Op basis van de kansen voor transformatie en herstructurering en de benodigde investeringen om vitale leefgemeenschappen te hebben en te houden, bepalen we of er een noodzaak is om aanvullende bouwlocaties te zoeken voor de extra opgave.

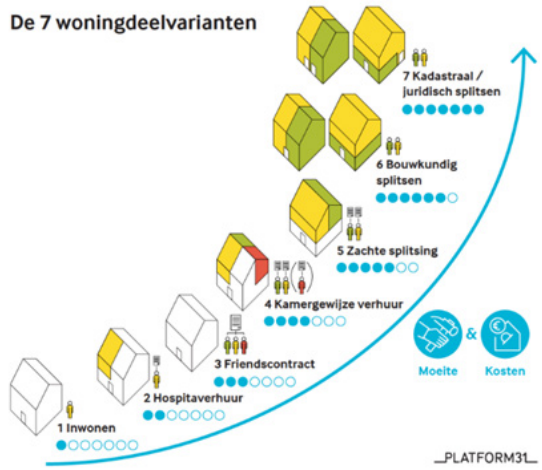
Kwalitatief:

- We verhogen het percentage te realiseren sociale huurwoningen in nieuwbouw van 25% naar 30%. Dit is een flinke stap vergeleken met de huidige uitgangspunten. Daarmee zetten we stappen richting 30% sociale huurwoningen in de totale voorraad. Dit is van toepassing op projecten waarbij nog niet gestart is met de onderhandelingen/gesprekken over het programma. Projecten die al in een volgende fase zitten (fase Omgevingstafel, of waar anderszins al vergevorderde afspraken over het woningbouwprogramma zijn gemaakt), laten we ongemoeid met het oog op de noodzakelijke voortgang van de bouwproductie. Vanzelfsprekend is dit van invloed op de grondexploitaties van de gronden die in onze eigendom zijn. Gelet op het belang van de maatschappelijke taakstelling (passende huisvesting voor onze doelgroepen), maken wij die keuze;
- We borgen optimaal dat de sociale huurwoningen gerealiseerd worden en/of in beheer van corporaties komen. We eisen dat ontwikkelende partijen in overleg gaan met corporaties. Ontwikkelende partij moet aantonen dat er geen samenwerking mogelijk is en dat het daardoor gewenst is zelf te exploiteren. We borgen dat de woningen beschikbaar zijn en op termijn blijven voor de betreffende doelgroep (door toepassing van de bestaande Doelgroepenverordening). Dit werkt door in contractuele afspraken. We sluiten aan bij de eisen die het Rijk wil gaan stellen in de Wvrv (Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting: sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de wettelijk vastgestelde grens, ze worden toegewezen aan bijpassende huishoudens (inkomensgrens) en ze blijven minimaal 25 jaar beschikbaar als sociale huurwoning). Daarnaast onderzoeken we of het mogelijk is te eisen dat de woningen transparant en rechtvaardig worden toegewezen en dat woningen ook beschikbaar zijn voor de aandachtsgroepen;
- Naast de sociale huur vinden wij de bereikbaarheid van goedkope koop belangrijk voor het huisvesten van onze doelgroepen (waaronder jongere starters). Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor mensen met circa een anderhalf modaal inkomen en denken we ook kwalitatief goede woningen te kunnen bouwen. Wij verkennen de rol die corporaties hierin kunnen spelen, als ook in het borgen dat de woningen ook op langere termijn beschikbaar zijn voor de doelgroep (door inzet van alternatieve koopconstructies);
- Waar mogelijk zetten we in op modulaire en/of houtskeletbouw, vanwege het snelle en flexibele (duurzame) karakter. We zoeken de grenzen op in wat snel en betaalbaar mogelijk is en jagen daarbij innovatief bouwen aan, bijvoorbeeld in het programma van eisen bij nieuwbouw;

- We maken particulier opdrachtgeverschap mogelijk door uitgifte van individuele kavels (maatwerk);
- Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zetten we binnen het te realiseren woonprogramma in op levensloopbestendige- en seniorenwoningen (rollatorgeschikt) en doorstroming in de eigen wijk;
- In de kleine kernen streven we naar een over de jaren zo gelijk mogelijk verdeelde bouwstroom. We bouwen naar behoefte en aanvullend op bestaande woningvoorraad;

Beter benutten bestaande woningvoorraad

De woningmarkt staat onder zware druk. Oplossingen voor het woningtekort zien we in het snel realiseren van nieuwe woningen. We streven daarbij naar het op gang krijgen van doorstroming (waaronder van ouderen uit eengezinswoningen), waardoor de voorraad al beter wordt benut.



Maar het efficiënter benutten van de bestaande woningvoorraad kan ook kansen bieden om een deel van het woningtekort in te lopen. Daarmee kunnen we ook inspelen op de maatschappelijke behoefte aan meer (lef en innovatieve) mogelijkheden om gedeeld met- of nabij naasten te wonen.
Met mantelzorgbeleid zijn we hier vanuit de zorggedachte al mee gestart, maar we willen dat verbreden. Het beleid op dit onderdeel wordt verder uitgewerkt in aangepast beleid voor woningsplitsing, mantel(zorg)woningen en microwoningen. De hoofdlijnen van de beleidswijziging:

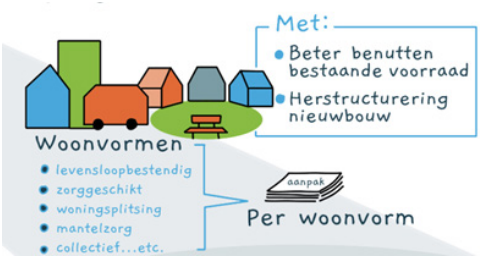
- We stellen splitsingsbeleid op, waarbij we ruimere mogelijkheden stimuleren binnen kwalitatieve randvoorwaarden;
- We verruimen het gebruik van de bestaande woningvoorraad en ruimte door het bestaande mantelzorgbeleid te verruimen naar mantelwonen. We willen daarmee stimuleren dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken. Ook past het in een veranderend zorglandschap waarin de zorgvraag toeneemt en de beschikbare middelen en menskracht beperkt zijn. We maken het mogelijk om op een informele manier bij elkaar te wonen zonder dat daar een medische noodzaak en/of verklaring voor nodig is;
- We staan open voor microwoningen (onder voorwaarden). Ze worden geplaatst op het erf van een bestaande woning. De voorwaarden waaronder zullen verder uitgewerkt worden in het beleid voor mantelwonen.

Wat gaan we doen

- Voor 2030 zetten we vanwege versnellingsmogelijkheden en een passend woningaanbod in bestaande kernen in op splitsen en verruimen van mantel(zorg)woningen. De hoofdlijnen zijn hierboven beschreven, die werken we uit in aparte beleidsnotities;
- We zien kansen om bestaande woningen in de koopvoorraad geschikt te maken voor huisvesting van mensen met een lichte beperking. De mate waarin woningen aanpasbaar zijn, is in beeld via digitale kaarten. Dit gebruiken we om de kansen per kern te duiden en met partners te bepalen

hoe (door wie, met welk budget etc) de woningen geschikt gemaakt kunnen worden;
- We verkennen overige mogelijkheden voor beter benutten van de bestaande woningvoorraad (waaronder bijvoorbeeld optoppen, herstructurering of hergebruik van bestaand vastgoed, hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur of woning/erf delen). We laten ons daarbij inspireren door goede voorbeelden (zie bijvoorbeeld 7 woningdeelvarianten van Platform31) en de kennis uit de regio.

Meer variatie, nieuwe woonvormen



In de Woonvisie Meierijstad 2018 hebben we al de keuze gemaakt om nieuwe woonvormen te realiseren. We zien dat als een kwalitatieve toevoeging op onze woningvoorraad. De behoefte aan ecologisch wonen willen we met name voor senioren en starters/jongeren faciliteren. Zij geven aan dat deze woonvormen hen kan verleiden om door te stromen of te vestigen in Meierijstad. Momenteel zijn er nauwelijks tot geen ontwikkellocaties hiervoor beschikbaar. Om deze volkshuisvestelijke behoefte in te vullen is het gewenst om nieuwe woonvormen in beperkte mate toe te staan in nog aan te wijzen kernrandzones (relatie met de Toekomstvisie en ruimtelijk beleid).

Op basis van onder andere een pilot met diverse initiatiefnemers van nieuwe woonvormen en een regionaal onderzoek naar een afwegingskader voor nieuwe woonvormen, hebben we op hoofdlijnen een insteek ontwikkeld. We werken deze insteek verder uit en laten dit definitief vaststellen door het college:

- Het betreft altijd een collectief initiatief (al dan niet in samenwerking met een corporatie of ontwikkelaar);
- Er is altijd sprake van betrokkenheid van collectief georganiseerde (toekomstige) inwoners;
- En het gaat om ten minste één of meerdere van de volgende woonvormen:
  - Flexwoningen;
  - Zelfvoorzienende en off-grid, modulaire woningen (waaronder tiny houses);
  - Woningen met collectieve ruimten én gedeelde faciliteiten.

Voor de verdere concretisering is het van belang om de realisatie te borgen. Uitgangspunt is om op grootschalige nieuwbouwlocaties in eigendom van de gemeente een deel van het totale programma voor nieuwe woonvormen te reserveren. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om ook op locaties in eigendom van ontwikkelaars/derden nieuwe woonvormen op te nemen.

Voor de verdere concretisering is het van belang om de realisatie te borgen. Uitgangspunt is om op grootschalige nieuwbouwlocaties in eigendom van de gemeente ten minste 15% van het totale programma voor nieuwe woonvormen te reserveren. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om ook op locaties in eigendom van ontwikkelaars/derden 15% nieuwe woonvormen op te nemen.

Wat gaan we doen

- We stellen een beleids- en afwegingskader Nieuwe Woonvormen op waarin we uitgangspunten, definitie, randvoorwaarden en aanpak uitwerken en definitief vaststellen.
- We faciliteren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Particulier opdrachtgeverschap (de uitgifte van individuele kavels voor zelfbouw), indien ruimtelijk passend en bij aantoonbare behoefte. We zien het als een 'plus' bij de toetsing van initiatieven.

Toekomstbestendig bouwen

Intussen sturen we op (ver)bouwen van woningen en ontwikkelen we nieuwe gebieden en wijken om te voorzien in de woningbehoefte. Wij willen dat de woningen en gebieden die we (her)ontwikkelen zoveel mogelijk bijdragen aan de duurzaamheidsambities. Dit draagt niet alleen bij aan duurzaamheidsdoelen, maar zorgt ook voor een gezonder binnen- en buitenklimaat, comfortabelere woningen en lagere woonlasten, en dus aan vitale leefgemeenschappen. Door natuurinclusief te bouwen komt er meer ruimte voor groen bij nieuwbouw en renovatie. Vanuit de beleidsvisie biodiversiteit en het bijbehorende uitvoeringsprogramma wordt gewerkt aan een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Dit geeft plek voor meer plant- en diersoorten, wat een positief effect heeft op de biodiversiteit. Het gaat om zowel de gebouwen als de omgeving met als resultaat een betere leefomgeving voor mens en dier. Ook wordt gewerkt aan klimaatlabels, met focus op klimaatbestendigheid (hitte, droogte, warmte, overstroming), zowel in bestaande bebouwde omgeving als in nieuwbouw.
Omdat vitale leefgemeenschappen veel verschillende, onderling samenhangende aspecten kent, willen we meer oog krijgen voor koppelkansen. Daar waar we met onze stakeholders en inwoners in wijken/dorpen aan de slag gaan met de warmte- en energietransitie, willen we kansen benutten om te investeren in sociale aspecten, levensloopbestendigheid, toegankelijkheid openbare ruimte en gezondheid.

Wat gaan we doen

Inzet op duurzaamheid

- Klimaatadaptatie: we gaan klimaatadaptief bouwen, inrichten en beheren. Dat betekent onder andere dat water en bodem sturend zijn bij gebiedsontwikkeling (locatiekeuze en inrichting). Daarnaast gaan we hitte- en droogtebestendig ontwerpen en hydrologisch-neutraal ontwikkelen (Hydrologisch neutraal ontwikkelen: versnelde afvoer naar oppervlaktewater dient te worden voorkomen, grondwaterstand wordt ter plaatse of lokaal zo goed mogelijk gehandhaafd);
- Biodiversiteit: vanuit de beleidsvisie biodiversiteit en het bijbehorende uitvoeringsprogramma wordt gewerkt aan een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Op die manier wordt het meer standaard om natuurinclusief te bouwen. We verwerken de uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen in het omgevingsplan en de overeenkomsten. We stimuleren slimme technische oplossingen zoals inbouwkasten of speciale dakpannen, groene daken en gevels en slim omgaan met verlichting;
- Energie: we gaan de totale energievraag zoveel mogelijk binnenplans opwekken en opslaan. We bouwen minimaal CO2-neutraal en waar mogelijk netneutraal. De warmtevraag lossen we niet elektrisch op als een bron beschikbaar is;
- Luchtkwaliteit: we gaan werken aan verplicht gebruik van schone mobiele werktuigen bij (bouw) activiteiten, houtrookvrij inrichten van wijken en ontwerpen volgens STOMP-principe (mobiliteit);
- Circulariteit: we gaan werken aan volledig biobased bouwen (gebouwen) met als tussendoel 50% minder grondstoffen in 2030 en 100% hergebruik materialen in openbare ruimte;
- Waterkwaliteit en -kwantiteit: we gaan werken aan behouden en verbeteren waterkwaliteit in en rondom ontwikkeling en een circulaire waterhuishouding bij nieuwbouw.
- We actualiseren het Duurzaamheidsakkoord met de corporaties op basis van voortschrijdende inzichten en formaliseren dit in Prestatieafspraken.

Koppelkansen benutten

- Integrale aanpak bij ontwikkelingen in de wijken en dorpen

4. VITALE WIJKEN EN DORPEN

De keuzes uit de voorgaande hoofdstukken worden werkelijkheid in onze kernen en dorpen. En het ene dorp is het andere niet. Onze leefgemeenschappen verschillen: qua bevolking, woningvoorraad, voorziening, relatieve ligging ten opzichte van voorzieningen elders, bereikbaarheid, enzovoorts. Dat is niet zomaar in een aantal woorden te vatten. De uitwerking en het concrete programma per kern wordt na vaststelling van de Woonzorgvisie samen met onze partners opgepakt. Deze visie bevat hiervoor richtinggevende hoofdlijnen die we vertalen naar de ontwikkelrichtingen voor verschillende woonmilieus die we in Meierijstad onderscheiden vanuit wonen: (groen) stedelijk, (centrum) dorps, landelijk en buitengebied.

4.1 VERSCHILLENDE WOONMILIEUS

De woningbouwplannen tot en met 2030 zetten we dus voortvarend door. Na 2030 resteert een kwantitatieve en kwalitatieve opgave die we in 2026 scherper stellen. Deze opgave is mede afhankelijk van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders en ontwikkelmogelijkheden per kern. We verwachten dat de Toekomstvisie hier richtinggevende uitspraken in doet, die weerslag hebben op het verdelingsvraagstuk van de nieuwbouw.
Vanuit de woonopgaven onderscheiden we diverse type woonmilieus. Per type woonmilieu liggen er andere opgaven en kansen en wordt door inwoners doorgaans verschillend over de kwalitatieve eigenschappen van wonen gedacht. Zo zien we in Veghel een (groen) stedelijker woonmilieu met een

regionale functie, naast meer dorpse en landelijke woonmilieus. We onderscheiden Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp als centrumdorpse woonmilieus en Boerdonk, Boskant, Eerde, Keldonk, Mariaheide, Nijnsel, Olland, Wijbosch en Zijtaart als landelijke woonmilieus. Alle woningen die buiten de woonkernen gelegen zijn, zien we als buitengebied wonen. Dit sluit ook aan bij de regionale visie op verstedelijking.
Er liggen meer herontwikkelopgaven en mogelijkheden voor gestapelde bouw en verdichting in een (groen)stedelijk woonmilieu (o.a. met optoppen). Bovendien liggen er kansen in verband met de HOV-verbinding met Eindhoven en 's-Hertogenbosch en de huisvesting en het vasthouden van (MBO) studenten en werknemers (waaronder arbeidsmigranten en kenniswerkers). Voldoende huisvesting voor deze doelgroepen en kansen zoeken in verdichting door is de bijzondere volkshuisvestelijke focus in dit woonmilieu. In het centrumdorpse woonmilieu zien we kansen om woningen toe te voegen nabij voorzieningen in de wijk o.a. met appartementen. Ook zien we kansen voor uitbreidingslocaties aan de dorpsranden (inbreiding en uitbreiding gaan samen). Schijndel heeft een grotere kwantitatieve opgave dan de andere kernen in dit milieu. Daar zal de bijzondere volkshuisvestelijke focus in dit woonmilieu naar uitgaan. In de landelijke woonmilieus werken we ook naar vitale leefgemeenschappen toe, met name door aanpassing van de bestaande voorraad en door zeer gericht en kleinschalig (zelf)bouw in of nabij de kernen toe te voegen. Ook in deze kernen zien we ruimte voor toevoeging van appartementen.. De bijzondere volkshuisvestelijke opgave is hier vooral gericht op goede huisvesting voor ouderen en jongeren uit de kern.

Buitengebied

Wanneer mensen zorgbehoevender worden, komt de zelfredzaamheid onder druk te staan. Zeker wanneer iemand midden in het buitengebied woont met beperkte (zorg)voorzieningen en weinig omwonenden. Daarnaast conflicteert de functie 'wonen' vaak met andere ruimte vragende functies in het buitengebied. Mede hierom is de algemene lijn dat in dit type milieu, wonen ondergeschikt is aan andere functies. Uitzonderingen hierop (woningbouw in het buitengebied kan afgewogen worden) wanneer het gaat om:

- Uitbreidingslocaties aan de randen van kernen. In verband met de aanwezige structuur en om te kunnen voorzien in o.a. de vraag naar ecologisch wonen en benodigde uitbreidingslocaties.
- Kleinschalige toevoegingen met mantel(zorg)wonen.
- Een knelpunt, waar woningbouw een oplossing kan bieden (denk aan bijvoorbeeld VAB-locaties). Daarbij wordt bekeken of het onder anderen met (tijdelijke) woningbouw kan worden opgelost en of het woonconcept voldoende aansluit bij de beoogde doelgroep.

Overeenkomsten per woonmilieu

Over het algemeen geldt dat voor alle 'klassieke' doelgroepen in alle kernen een opgave ligt: jongeren, gezinnen en ouderen en dat we in alle kernen ontwikkelkansen willen bieden voor de juiste woningen. Omdat met name ouderen het liefst in hun 'eigen' woonmilieu blijven wonen en we meer doorstroming op gang willen brengen streven we in alle type woonmilieus naar toevoeging van levensloopbestendige woningen met inbreiding. Met name door (ander) gebruik van de bestaande voorraad en de ontwikkelmogelijkheden in de kernen zelf te benutten. Dit komt in de uitwerking voor de kernen nadrukkelijker terug en het wordt als thema meegenomen in het onderzoek vanaf 2026 naar de noodzakelijke resterende woningbouwopgave (wat, waar en voor wie).

Wonen en zorg in de verschillende woonmilieus

We zien de zwaardere zorgverlening (vanaf ZZP5) bij voorkeur terecht komen in (groen) stedelijke en centrumdorpse woonmilieus. Vanwege de omvang van deze kernen is het aannemelijk dat er voldoende zorgvraag is en nabijheid van voorzieningen is geborgd. Hier zetten we in op toevoegen van zorggeschikte woningen (rollatorgeschikt), al dan niet geclusterd. Als hiermee onvoldoende mogelijkhe-

den zijn om de opgave te behalen, dan bekijken we in hoeverre uitbreiding van bestaande zorglocaties (buiten deze vier kernen) een oplossing biedt. Als de opgave op dat moment nog steeds onvoldoende kan worden ingevuld, is het mogelijk om uit te wijken naar landelijk woonmilieu dat dicht tegen de vier grotere kernen aan ligt (vanwege voldoende zorgvraag) en waar fysieke ontwikkelruimte is. Daarbij wordt integraal afgewogen of de ontwikkeling past bij het gewenste (ruimtelijk) toekomstbeeld.

Wat gaan we doen

- We onderscheiden vier woonmilieus op basis van de woningen die er staan en de mensen die er (willen) wonen: (groen)stedelijk, centrum dorps, landelijk en buitengebied met ieder een eigen bijzondere volkshuisvestelijke focus. We gebruiken dit onderscheid bij de uitwerking van plannen per kern, samen met onze partners.
- We verkennen de mogelijkheden van woningbouw in de randen van de kernen in het centrum dorps en landelijk woonmilieu, waaronder CPO voor jongeren en ouderen uit de kernen. We maken hierbij gebruik van de verruiming die het Rijk voorstaat wat betreft de verplichte toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking (In het wetsvoorstel Wvrv gaat de grens van het aantal woningen waarboven de toets verplicht is van 12 naar 50. Dit geeft mogelijk meer ruimte voor "een straatje erbij").
- Voor het buitengebied is ontwikkeling van woningen geen prioriteit. We werken alleen mee onder voorwaarden.
- Zwaardere zorgverlening landt bij voorkeur in stedelijk of centrum dorps woonmilieu, we toetsen nieuwe initiatieven hier aan.
- Verder werken we op maat voor wijken en kernen aan basisvoorzieningen die essentieel zijn en die passen bij behoefte en identiteit van wijk of kern (naast inloopvoorzieningen voor ontmoeting en dagactiviteiten ook zorg en overige voorzieningen passend bij schaal/maat).

4.2 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN DORPEN

We hechten groot belang aan behoud van sociale cohesie in onze kleine kernen en de voorzieningen die daarvoor van belang zijn (waaronder inloopvoorzieningen en waar mogelijk scholen etc.).
We vinden ook dat alle kernen een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen ('fair-share-gedachte'). Wij zien het langer zelfstandig wonen van kwetsbare doelgroepen als een belangrijk streven. Dat gaat meestal goed. Het heeft toegevoegde waarde voor vitale leefgemeenschappen. Maar de trend om steeds meer kwetsbare doelgroepen in de wijk te laten landen kent een keerzijde. Zo ervaren corporaties en inwoners dat de rek er in sommige buurten bijna uit is. We hebben oog voor het opnamevermogen van een wijk of kern en de grens daarvan. Hierbij is het van belang dat alle wijken en kernen hun 'stuk van de taart' nemen. Samen staan we voor deze opgave. We borgen dat aandachtsgroepen zowel voor henzelf als voor de omwonenden op een goede manier landen in de omgeving en dat er een goede balans is van dragers en vragers in de buurt ('zachte landing' in wijk en kern).

Wat gaan we doen

- We zorgen voor een goede balans in de wijken en dorpen tussen vragers/dragers. Hierdoor zorgen we voor een leefbare en veilige leefomgeving;
- We experimenteren met een wijkserviceteam in Bloemenwijk (Schijndel) en Veghel-Zuid. In deze aanpak werken we met actieteams die verbinder en aanjager zijn in de wijk. In het actieteam nemen deel inwoners (wijkraad, maar ook breder), gemeente, corporatie, welzijnswerk, politie/ wijkagent. In beide wijken loopt de pilot tot en met 2025.
- We zetten in op mogelijkheden tot ontmoeting in iedere wijk/dorp. Vanuit het beleidskader Sociaal Domein gaan we toewerken naar versterken van de sociale basis en het realiseren van zorgzame buurten. We willen laagdrempelige inloopvoorzieningen en dagbestedingsmogelijkheden dicht bij de inwoners, in wijken en kernen. Daarbij sluiten we aan bij het uitvoeringsplan Inloopvoorzieningen en sluiten aan bij de uitgangspunten van de Inclusieagenda
- Eenmaal per vier jaar voeren we een update van de leefbaarheidsmonitor Meierijstad uit. Die wordt aangevuld met veerkrachtkaarten en praktijkervaringen van mensen in het veld. Op basis daarvan wordt samen met de belangrijkste stakeholders vierjaarlijks vastgesteld welke wijken extra aandacht nodig hebben in het kader van leefbaarheid. We kijken wat dat betekent voor de strategie in die wijk(en) wat betreft de woningvoorraad, de doelgroepen en benodigde acties. We doen dat ook specifiek voor de sociale woningvoorraad.

4.3 RICHTINGGEVENDE HOOFDLIJNEN SAMENGEVAT

De volgende uitspraken uit deze visie geven mede richting aan de strategie per kern.

Algemeen

- We voegen woningen toe in alle kernen als dat fysiek mogelijk is;
- Tot en met 2030 ligt de focus op het realiseren van de bestaande plannen. Indien mogelijk versnellen we. Per kern is al een bouwprogramma bekend dat we voortvarend voortzetten. Er is vooralsnog geen noodzaak voor aanvullende plannen tot 2030, met uitzondering van Schijndel;
- De resterende opgave voor de langere termijn stellen we in 2026 scherp en werken we uit voor verschillende typen woonmilieus en op basis van ontwikkelkansen;
- Het nieuwbouwprogramma is van toepassing voor de plannen in totaal. In individuele projecten kan gemotiveerd worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden, lokale bouwprogramma en de opbouw van wijk of kern;
- Bij binnenstedelijke ontwikkelingen ligt focus op seniorenwoningen (rollatorgeschikt) om doorstroming in eigen wijk/kern op gang te brengen;
- Voor het buitengebied is ontwikkeling van woningen geen prioriteit. Wel zien we nieuwe woonvormen als ondersteunend middel om andere ontwikkelingen mogelijk te maken (bijvoorbeeld natuurcreatie, oplossen van een RO-probleem, alternatief voor vrijkomende agrarische bebouwing). Binnenstedelijk zijn nieuwe woonvormen een mogelijkheid bij transformatie of hergebruik van bestaand vastgoed.
- We faciliteren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Particulier opdrachtgeverschap (de uitgifte van individuele kavels voor zelfbouw), indien ruimtelijk passend op de betreffende locatie en bij aantoonbare behoefte;
- In de drie kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel wordt een netwerkorganisatie opgezet om de sociale basis te versterken. In Veghel is een start gemaakt met LeefGoed;
- Met een sterke sociale basis zorgen we voor een goede integratie/begeleiding/zachte landing in de wijk van verschillende aandachtsgroepen;

- Het laagdrempelig kunnen ontmoeten en deelnemen aan activiteiten in de eigen omgeving is cruciaal. We versterken de inloopvoorzieningen. In elke wijk en kern werken we op maat aan basisvoorzieningen die essentieel zijn en die passen bij de behoefte en identiteit van wijk of kern (naast inloopvoorzieningen voor ontmoeting en dagactiviteiten ook zorg en overige voorzieningen passend bij schaal/maat);
- Leefbaarheid: keuzes en focus op toekomstige aandachtsgebieden worden gemaakt op basis van monitoring.

Kleine kernen

- In de kleine kernen streven we naar een zo gelijk mogelijk verdeelde bouwstroom in tijd, aanvullend op bestaande woningvoorraad;
- We verkennen mogelijkheden van woningbouw aan de randen van kernen, met focus op nieuwe woonvormen (waaronder CPO), met name voor jongeren en ouderen uit de kernen;
- Ook kleine kernen leveren een bijdrage aan de huisvesting van aandachtsgroepen ('fair-share-gedachte');
- Verschillen in het programma tussen de kernen zijn mogelijk, maar vanuit de 'fair-share-gedachte' sturen we op 30% van de nieuwbouw in sociale huur en 30% in betaalbare koop in de periode 2021-2040. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
  - Als er al veel in deze segmenten gerealiseerd is in 2021 tot 2023 of in bestaande plannen zit, dan rekenen we die mee voor de opgave. Dan kan het zijn dat nieuwbouw in andere segmenten wordt gerealiseerd, waarbij de doelstelling van streven naar 25% sociale huur in de voorraad van toepassing blijft;
  - Ook de modulaire woningen in de sociale huur rekenen we mee bij deze afweging;
  - Vanuit de nieuwe woongedachte is in de kleine kernen behoefte aan betaalbare koop voor jongeren en dus aan innovatie op de woningmarkt: kleinere en betaalbare woningen in het goedkope segment voor lokale jongeren (vaak starters op de koopmarkt). Van belang is dat deze woningen ook op langere termijn betaalbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroep. CPO (zelfbouw door een collectief) is een mogelijkheid omdat we daarmee betaalbare oplossingen voor jongeren en senioren kunnen bieden;
  - In de regie op plannen halen we het programma voor sociale huur en betaalbare koop in de tijd naar voren. Zo voorkómen we het risico dat de betaalbare segmenten (sociale huur, betaalbare koop) op de langere termijn worden geschoven, met risico dat van uitstel afstel komt.

Wonen met zorg

- We zien dat er druk ontstaat op de zorg. We zetten daarom in op een sterke sociale basis en faciliteren informele zorg en ontmoeting in de dorpen en wijken. In het coalitiewerkprogramma (CWP) is dan ook opgenomen dat ieder wijk en dorp een inloopvoorziening heeft of krijgt. In de omgeving van deze voorzieningen liggen kansen om geclusterde woonvormen te realiseren;
- Het toevoegen van geclusterde woonvormen is in alle kernen mogelijk. Per kern zal gekeken moeten worden naar het best passende type geclusterde woonvorm bij de lokale situatie, op basis van aanwezige voorzieningen, woonvormen en de (fysieke) (on)mogelijkheden;
- Nieuw te realiseren geclusterde woonvormen zijn rollatorgeschikt (nultreden);
- Er zijn ook kansen in collectieve initiatieven om geclusterd wonen te realiseren;

- In de kleine kernen zien we dat er doorgaans een sterkere mate van sociale cohesie bestaat, ook bij gebrek aan ontmoetingsruimte. We zetten daarom in op langer zelfstandig thuis wonen mits de woningen daar voldoende geschikt voor zijn. Focus ligt op bevorderen van woningaanpassingen om ze geschikt te maken voor zelfstandig thuis wonen eventueel met zorg aan huis (Volledig Pakket Thuis). De mate waarin woningen aanpasbaar zijn, is in beeld via digitale kaarten. Dit gebruiken we om de kansen per kern te duiden;
- Ondanks dat we inzetten op informele zorg in de wijk blijft er behoefte aan zwaardere zorgverlening:
    - We zien de zwaardere zorgverlening (vanaf ZZP5) bij voorkeur terecht komen in de vier grotere kernen, zodat er voldoende zorgvraag is en vanwege de nabijheid van voorzieningen. Hier zetten we in op toevoegen van zorggeschikte woningen (rolstoelgeschikt), al dan niet geclusterd;
    - Als hiermee onvoldoende mogelijkheden zijn om de opgave te behalen, dan kan er worden bezien in hoeverre uitbreiding van bestaande locaties (buiten deze vier kernen) een oplossing biedt. Hier liggen namelijk kansen om de opgave in te vullen;
    - Als de opgave op dat moment nog steeds onvoldoende kan worden ingevuld, is het mogelijk om uit te wijken naar kleinere kernen die dicht tegen de vier grotere kernen aan liggen, die fysieke ontwikkelruimte bieden en ook voorzien in voldoende zorgvraag vanwege de ligging nabij een grote(re) kern. Daarbij zal uiteraard steeds een afweging moeten plaatsvinden of een dergelijke ontwikkeling past bij het gewenste toekomstbeeld van de kern, bijvoorbeeld met het oog op in stand houden van groene ruimte.

5. SAMEN WERKEN AAN UITVOERING

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

5.1 UITVOERBAARHEID: RISICO'S EN KRITISCHE RANDVOORWAARDEN

De opgave voor voldoende woningen is groot. Daar is ruimte voor nodig in het bestaand stedelijke gebied van onze kernen, maar mogelijk ook aan de randen ervan. Maar er liggen meer ruimteclaims:

- Het vollopen van het elektriciteitsnet vraagt om extra ruimte voor transformatiehuisjes en leidingen;
- De economische kracht van Meierijstad vraagt ruimte voor bedrijven;
- De energietransitie vraagt om alternatieve opwek, die ook ruimte nodig heeft;
- Het veranderende klimaat vraagt om ruimte voor groen/water in de gebouwde omgeving, en biodiversiteit;
- Meer woningen vraagt soms meer ruimte voor infrastructuur (wegen, bereikbaarheid).

Gezonde, vitale leefgemeenschappen hebben dit allemaal nodig. Integrale afweging moet telkens met maatwerk plaatsvinden in gebiedsontwikkelingen, met richtinggevende keuzes in de Toekomstvisie als kapstok.

Daarnaast is de congestie op het elektriciteitsnet een risico voor de woningbouwversnelling. De kans is aanwezig dat netbeheerder Enexis geen nieuwe woningen meer kan aansluiten op het net. Er wordt flink geïnvesteerd in uitbreiding, maar dit heeft tijd nodig. Bovendien is het nodig om met een nieuwe blik naar het energiesysteem te kijken. Simpelweg blijven aansluiten zoals we altijd deden gaat niet meer. Dus ook als de netcongestie wordt opgelost kunnen we niet op oude voet voortgaan. Slimme systemen zijn nodig, met bijvoorbeeld een slim warmtenet en elektriciteitsnet, met onderlinge uitwisseling en meerdere bronnen. Dit biedt kansen voor de toekomst: het is minder kwetsbaar voor uitval en het is eerlijker: de lasten en lusten worden gedeeld.

Water en bodem sturend maken en klimaatadaptief ontwerpen van woongebieden is noodzakelijk voor een veilige en functionerende leefomgeving. De risico's en kosten in de toekomst zijn hoger dan de investering die nu nodig is. In het verleden is bijvoorbeeld gebouwd in natte en lage gebieden, zoals beekdalen. Dat blijkt nu flinke kosten te geven om de inwoners veilig en gezond te houden. Hittestress in dichtbebouwde en weinig groene gebieden verhoogt het sterftecijfer, met name onder kwetsbare groepen. Het niet goed inregelen van de waterberging zorgt in de winter voor natte voeten, ondergelopen kelders en storingen in onze infrastructuur.

5.2 MONITORING/EVALUATIE

We leven in dynamische tijden. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan ook de komende jaren beslist niet stil. Het thema Wonen staat hoog op de agenda, ook landelijk. Het is op dit moment nog niet helder wat er vanuit de nieuwe verticale sturing op gemeenten afkomt.

Om nieuwe ontwikkelingen, urgente opgaven en kansen tijdig op te kunnen pakken, is flexibiliteit in het werken met de Woonzorgvisie belangrijk. Dat vraagt om goede regie en periodieke monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Regisseren en monitoren doen wij met de raad, het college, met regiogemeenten en met de provincie. We gaan het volgende doen:

- Twee keer per jaar bespreken we de voortgang van het woonbeleid en de prestatieafspraken in een themabijeenkomst met het college;
- Eén keer per jaar stellen we onze woningbouwprogrammering en prioritering vast. Op die wijze kan ambtelijk en bestuurlijk worden bepaald waar we op inzetten. Ook ontstaat hierdoor duidelijkheid voor de buitenwereld en kunnen we de raad informeren;
- Jaarlijks bespreken we op basis van prioritering de voortgang van het woonbeleid met de raad tijdens een beeldvormende avond (bijvoorbeeld over de prestatieafspraken, woningbouwprogrammering en prioritering). De corporaties en huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig;
- Indien nodig wordt het woonbeleid op basis van bovenstaande punten op onderdelen bijgesteld;
- In 2028 stellen we ons beleid bij, waarbij we op visieniveau aansluiten bij de Toekomstvisie en de uitvoering verwerken in het dan verplichte Volkshuisvestingsprogramma.

5.3 OPMAAT NAAR PRESTATIEAFSPRAKEN

Wat vragen we aan de corporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen?

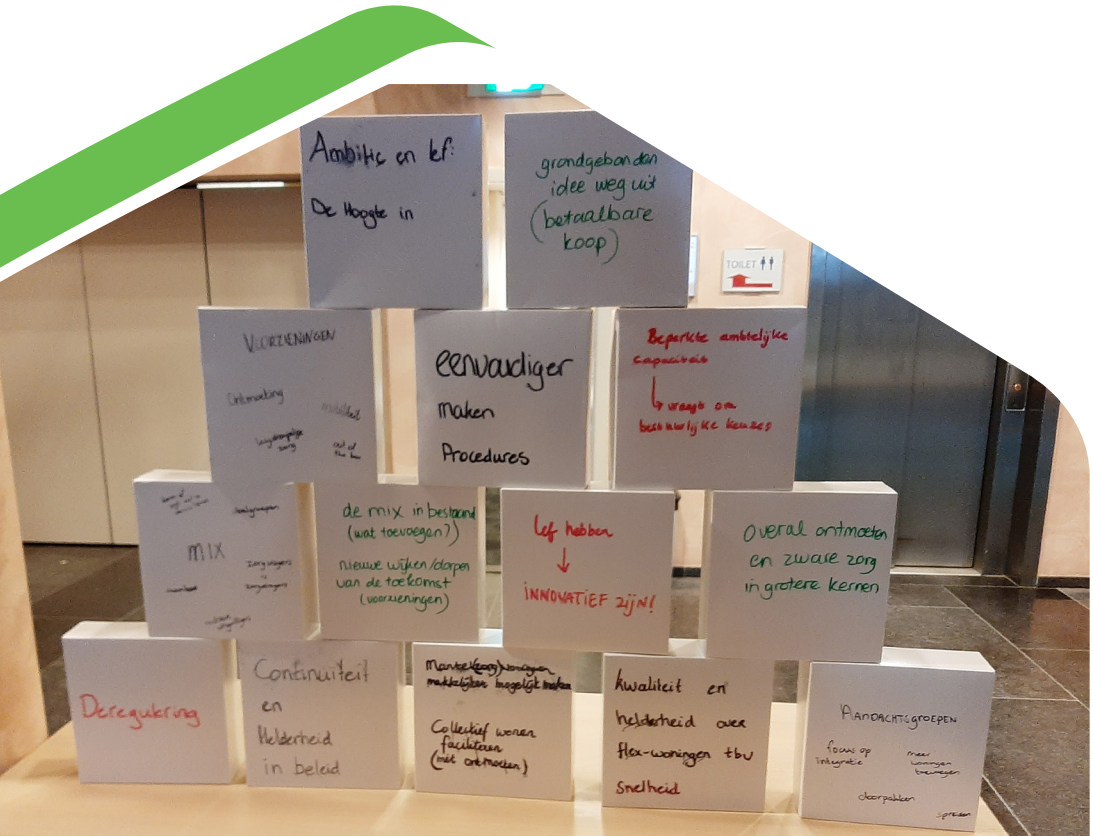
Op basis van de nieuwe visie worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de in Meierijstad werkzame corporaties en huurdersorganisaties. Daarbij bepalen we nader op welke wijze we de zorg- en welzijnsinstellingen betrekken, rekening houdend met nadere regelgeving van het Rijk in het kader van de Wvrv. Op basis van onze visie en ambities vragen wij de corporaties het wettelijk verplichte activiteitenoverzicht (in de volksmond: het "bod") op te stellen en daarin duidelijk te maken welke bijdrage zij aan de uitvoering ervan kunnen leveren. Op basis daarvan maken we meerjarige prestatieafspraken met de in onze gemeente werkzame corporaties en huurdersorganisaties.

5.4 PERIODIEK OVERLEG MET DE MARKT: LOKAAL BOUWOVERLEG

We richten een lokaal Bouwoverleg Meierijstad op met marktpartijen (waaronder ontwikkelaars, architecten, corporaties, POM, enzovoorts). In dit overleg voeren we het gesprek over voortgang van de bouwproductie, randvoorwaarden, kansen en knelpunten die we tegenkomen bij de uitvoering van ons beleid. We hebben niet alle wijsheid in pacht en we hebben onze partners in het veld hard nodig. Samen verkennen we wat nodig is, met onze Woonzorgvisie als vertrekpunt. Dit Bouwoverleg komt twee keer per jaar bijeen.

5.5 UITVOERINGSPROGRAMMA

Los van deze Woonzorgvisie werken we de ambities en maatregelen uit in een uitvoeringsprogramma voor de komende jaren. Daarin maken we helder wat we precies gaan doen, wie daarvoor verantwoordelijk trekker is, welke partijen en expertises betrokken worden en wat de planning is.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

Beschermd Wonen
Beschermd wonen omvat instellingsplaatsen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Het betreft intensieve en zeer intensieve zorg, gericht op verpleging en verzorging en/of dementiezorg (zorgprofielen VV-05 t/m VV-09 uit de Wet langdurige zorg). Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen personen met VV-05 of VV-07 (overwegend grondslag psychogeriatrisch) en personen met VV-06 of VV-08 (overwegend grondslag somatisch). Behalve verpleeghuizen vallen ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen onder het beschermd wonen, voor zover het instellingsplaatsen betreft.
Bron: www.bevolkingsprognose.brabant.nl/definities-wonen-met-zorg-en-welzijn.html

Betaalbare woningen
Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Deze maximale huur- en koopprijzen worden jaarlijks geactualiseerd door het college van Meierijstad, o.a. op basis van de jaarlijkse bijstelling door de Rijksoverheid.
Bron: Woondeal Zuidoost-Brabant maart 2023

Biodiversiteit
Biodiversiteit is de veelzijdigheid aan leven in al zijn vormen. De verscheidenheid aan soorten binnen de natuur is zowel de hoeveelheid en variatie tussen soorten (planten, dieren, micro-organismen en schimmels), als de genetische variatie binnen een soort. De variatie tussen soorten is belangrijk voor het goed functioneren van voedselpiramides en het sluiten van kringlopen. De genetische diversiteit is daarnaast van belang om de kans op uitsterven van een soort te verkleinen.
Bron: Agenda Natuurinclusief 2.0 van het Natuurinclusief Nationaal Overleg (NiNO)

Circulair bouwen
Circulair bouwen draait om het slim toepassen van nieuwe materialen en/of hergebruiken van bestaande materialen. Maar ook om het ontwikkelen van gebieden, gebouwen en infrastructuur zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Hierdoor is er minder afval bij bouwactiviteiten, nu en in de toekomst. Een speciale vorm van circulair bouwen is biobased bouwen: bouwen met natuurlijke bouwmaterialen die steeds opnieuw aangroeien, zoals vlas, stro en hennep.
Bron: www.volkshuisvestingnederland.nl

CO2-neutraal
Om CO2-neutraal te zijn, moet er een evenwicht zijn tussen de CO2-uitstoot en de opname van CO2 uit de atmosfeer in 'carbon sinks' (of natuurlijke koolstofputten), zoals bomen. Om deze CO2-balans te bereiken, moeten alle broeikasgassen van de wereld gecompenseerd worden door koolstofopname.
Bron: www.denederlandsegrondwet.nl

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar.
Bron: www.rvo.nl

Corporatie
Een corporatie (of woningbouwcorporatie, woningcorporatie) is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt
Bron: Ministerie BZK

Doorstromer
Huishouden dat verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

(Economisch actieve) internationale werknemer
Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit (bron: ministerie EZ).
Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

- *Internationale kennismigrant (expat).* Een theoretisch opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 5.331 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 3.909 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2024).
- *Arbeidsmigrant.* Arbeidsmigranten zijn onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten. (bron: Wet goed verhuurderschap, artikel 1). Het zijn werknemers die laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland
  Bron: 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' van Het PON, september 2018

Klimaatbestendig
Er is sprake van klimaatbestendigheid als gebouwen en hun omgeving bestand zijn tegen overstromingen, wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit en bodemdaling.
Bron: Rijksoverheid, bij Maatlat voor een klimaatadaptieve groene Gebouwde Omgeving

Lage en middeninkomens

- *Lage inkomens (ook wel 'doelgroep van beleid'):* eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen beneden € 47.699 (prijsgrens 2024) en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen beneden € 52.671 (DAEB-norm). De inkomens zijn de doelgroep voor sociale huurwoningen
- *Middeninkomens:* huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm (DAEB-norm meerpersoonshuishoudens prijspeil 2024). Voor 2024 is 1,5 maal de DAEB-norm € 79.006.
  Bron: Doelgroepenverordening Meierijstad, op basis van inkomenscategorie voor goedkope koop.

Maatschappelijke Opvang
Maatschappelijke opvang is het tijdelijk onderdak en begeleiding bieden aan personen, die door een of meer problemen, al dan niet gedwongen, niet meer thuis kunnen wonen en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (onder andere dag- en nachtopvang dak- en thuislozen).
Bron: www.cbs.nl

Mantelzorg, mantelzorgwoning
Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
Bron: Ministerie VWS.

Mantelwonen
Bij Mantelwonen hoeft geen sprake te zijn van een relatie op basis van een (tijdelijke) zorg- of ondersteuningsvraag.

Natuurinclusief
De mate waarin maatschappelijk en economische activiteiten verweven zijn met de natuur en er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd. Dit houdt in dat bij elke fase van activiteiten - planvorming, beleid, besluitvorming en beheer- natuur centraal staat.
Bron: Agenda Natuurinclusief 2.0 van het Natuurinclusief Nationaal Overleg (NiNO)

Omgevingsvisie
Een omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is een volgens de Omgevingswet verplicht instrument voor het Rijk, provincies en gemeenten. Het Rijk maakt een nationale omgevingsvisie, de provincie een provinciale omgevingsvisie en de gemeente een gemeentelijke omgevingsvisie. Gemeenten moeten op 1 januari 2027 hun omgevingsvisie hebben vastgesteld. In Meierijstad wordt de omgevingsvisie opgesteld onder de titel Toekomstvisie.

Particulier Opdrachtgeverschap
Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren.
Bron: wikipedia

Regio
Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de regio Noord Oost Brabant (RNOB).

Starter
Een huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.

Volledig Pakket Thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT)
Met een VPT wordt dezelfde zorg en begeleiding vanuit de Wet langdurige zorg verleend als in een zorginstelling, maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Met een MPT is dat ook het geval met uitzondering van maaltijdvoorziening. Bij het MPT is het mogelijk dat de zorg door meerdere zorgaanbieders wordt geleverd en daarom wordt het MPT ook ingezet als overbruggingszorg en als maatwerk, al dan niet in combinatie met een Persoonsgebonden Budget. De leveringsvormen VPT en MPT sluiten beiden aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.
Bron: www.bevolkingsprognose.brabant.nl/definities-wonen-met-zorg-en-welzijn.html

Wonen met zorg en welzijn

- *Levensloopbestendige woning*
  Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) 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.
- *Nultredenwoning*
  Dit zijn ook allemaal levensloopbestendige woningen, maar hier is onderscheid gemaakt in drie klassen op basis van de mate van toegankelijkheid van de woning voor mensen met de verschillende mobiliteitsbeperking, te weten:
  - Nultredenwoning mobiliteitsklasse A:. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok;
  - Nultredenwoning mobiliteitsklasse B: met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren. Ook wel rollatorgeschikt genoemd;
  - Nultredenwoning mobiliteitsklasse C: met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren. Ook wel rolstoelgeschikt genoemd.
- *Geclusterde woonvormen* zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen bestaan uit woningen die ten minste voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwonen mobiliteitsklasse A. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
- *Zorggeschikte woningen*
  Woningen die zo zijn ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (nultreden mobiliteitsklasse B en C). Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. In de subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet (artikel 2.1, 2.2 en bijlage 1 bij de regeling).
  Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

Woningdeling
Er bestaan verschillende manieren en verschillende intensiteiten van woningdelen, wat verschillende kostenplaatjes met zich brengt. Van woningdeling is sprake wanneer meerdere huishoudens (dit kunnen bijvoorbeeld ook twee éénpersoonshuishoudens zijn) samen in één woning wonen. Hierbij deel je voorzieningen als keuken, toilet en douche.

Woningsplitsing
Het bouwkundig en functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige wooneenheden, met ieder hun eigen voorzieningen, zoals een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang. Woningsplitsing kan op drie verschillende manieren:

- Zachte splitsing: Het verbouwen van een deel van een huis voor 2 of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en eigen sanitair, en verder gedeelde voorzieningen.
- Bouwkundige splitsing: Het verbouwen van een huis tot 2 of meer kleinere zelfstandige wooneenheden. Splitsing kan horizontaal (per etage) en verticaal (linker- en rechterdeel, of een voor- en achterhuis). Er ontstaan 1 (of meer) nieuwe huizen met eigen huisnummer(s).
- Juridisch of kadastraal splitsen: Het verbouwen en kadastraal splitsen (juridisch splitsen). Dit kan feitelijk dezelfde ingrijpende bouwkundige verbouwing vergen, met als enige verschil het afzonderlijke kadastraal splitsen, wat een gang naar de notaris vereist.
  Bron: aedes.nl

BIJLAGE 2: KADERS

Onderzoeken als basis voor keuzes

Naast diverse beleidsstukken baseren we ons in deze visie op een aantal onderzoeken en analyses die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. We noemen hier:

- De Woonzorganalyse. Daarin is in beeld gebracht:
  - De verwachte ontwikkeling van de vraag naar verschillende vormen, afgezet tegen het aanbod;
  - welke kwantitatieve en kwalitatieve knelpunten er nu en op termijn zijn in de match tussen vraag en aanbod aan passende woningen, woonzorgvormen, voorzieningen, zorg- en welzijnsinfrastructuur;
  - de behoefte aan voorzieningen.
- Regionaal Woonwensenonderzoek, waarin inwoners van de regio gevraagd zijn naar de woonwensen;
- Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2023;
- Woningbehoefteonderzoek Rigo 2021, inclusief een update van februari 2024. Daarin is in beeld gebracht welke kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling verwacht mag worden op basis van woonvoorkeuren van mensen en de toekomstige demografische ontwikkelingen.

Deze resultaten van deze onderzoeken hebben we meegewogen bij het maken van keuzes en komen waar relevant terug in deze Woonzorgvisie.

Vertrekpunt: coalitieakkoord Thuis in Meierijstad

Thuis in Meierijstad staat centraal in het huidige coalitieakkoord (die loopt tot 2026). Het Thuis staat voor verbondenheid met inwoners, ondernemers, verenigingen, organisaties en instellingen die actief zijn in Meierijstad. Maar ook met andere gemeenten en partners in de regio of daarbuiten. In Meierijstad voel je je thuis, kan en mag iedereen meedoen en zijn voorzieningen dichtbij. Een goed thuis gaat om meer dan alleen een huis. Een Woonzorgvisie gaat dus ook om meer dan alleen om huizen (stenen). In het verlengde van het coalitieakkoord leggen we meer dan in het verleden in deze visie een relatie tussen de fysieke en de sociale opgaven waar we voor staan: het gaat om de stenen én de mensen, en de ambities en de opgaven die daarbij horen.

Woonvisie 2018: sturen op aantal en programma

We hebben de afgelopen jaren al stappen in de goede richting gezet. In de Woonvisie 2018 formuleerden we uitgangspunten voor:

- het aantal woningen dat toegevoegd moest worden (+ 3.940 woningen in de periode 2018-(inmiddels);
- het woningbouwprogramma (waaronder 25% sociale huur);
- de spreiding over de kernen (in alle kernen een behoefte op basis van aantal inwoners en gesprekken met dorps- en wijkraden, met mogelijkheid van overheveling plancapaciteit);
- wonen en zorg: ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ruimte voor nieuwe woonvormen voor ouderen ten behoeve van doorstroming en aandacht voor levensloopbestendig wonen;
- duurzaamheid: steeds meer inwoners en eigenaren investeren in een duurzaam thuis. De energielasten en het energieverbruik worden teruggedrongen en het wooncomfort neemt toe. Uiterlijk 2050 zijn we als gemeente Energieneutraal. Dat betekent dat de meeste woningen energieneutraal zijn.

Actieplan Woningbouw: aanscherping in een woningbouwoffensief

Na 2018 zagen we diverse redenen waarom verdergaande regie op de woningbouwproductie nodig was. Met een Actieplan Woningbouw is een woningbouwoffensief ingezet, als "addendum" op de Woonvisie. We zagen de druk op het wonen (met name op de stenen) en de betaalbaarheid ervan steeds verder toenemen. Kwantitatief en kwalitatief werd er per kern nog onvoldoende conform de Woonvisie gebouwd. Er was meer regie nodig om versnelling van de woningbouw mogelijk te maken en wonen betaalbaar te houden voor sommige doelgroepen.
De regie op de opgaven is gepakt door:

- uitgangspunten bij te stellen: 5.750 extra woningen in de periode 2020-2040;
- te sturen op plannen voor 7.200 woningen (minimaal 125% bouwplannen ten opzichte van de prognose);
- te versnellen: 600 nieuwe woningen per jaar realiseren in de periode 2020-2025 (200 meer ten opzichte van de Woonvisie);
- daarvoor naar uitbreidingslocaties te zoeken (versnellingslocaties);
- het potentieel van modulaire woningen voor de versnelling mee te nemen: ongeveer 250 flexwoningen (modulaire woningen) tot 2024 (opgeplust naar 350 modulaire woningen);
- een doelgroepenverordening vast te stellen (met daarin instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huur en doelgroepen bepaald);
- zelfbewoningsplicht vast te stellen voor betaalbare koopwoningen in nieuwbouw (grens € 355.000, prijspeil 2023);
- een vereveningsfonds op te tuigen;
- meer in te zetten op anders en beter bouwen in nieuwe woongebieden, omdat alleen inbreiding knelt met kwalitatieve uitgangspunten (groen, voorzieningen, parkeernormen en bouwhoogtes);
- onderzoek verruiming mantelzorgbeleid en splitsingsbeleid;
- pilot vernieuwende woonvormen.

Een kritische blik: second opinion Rekenkameronderzoek

In een Rekenkameronderzoek (2021) is het Actieplan onderworpen aan een second opinion. Daaruit blijkt dat we goede stappen hebben gezet in focus op de uitvoering van beleid, passend grondbeleid met een combinatie van faciliterend en actief grondbeleid en de ontwikkeling van voorkeurslocaties. Daarnaast werd geadviseerd:

- sterker in te zetten op het oplossen van knelpunten in plannen, ambtelijke capaciteit (voor versnelling vergunningverlening en plantoetsing) en samenwerking lokaal (met woningmarktpartners) en regionaal;
- eisen te borgen in een huisvestings- en doelgroepenverordening, vereveningsfonds en op termijn wellicht onteigening en zelf woningen realiseren;
- te werken aan een integrale visie en niet teveel ad-hoc-beleid te voeren. Dat leidt immers af van de uitvoering.

Pact Wonen, Welzijn & Zorg: een goede start met verbinding wonen-zorg

Zoals gesteld is dit een integrale Woonzorgvisie, waarin meer dan voorheen een koppeling wordt gelegd tussen welzijn, zorg en wonen. We hebben daar ook al stappen in gezet, bijvoorbeeld in het 'Pact Wonen, Welzijn & Zorg' (Ondertekend op 28 maart 2022 door Amaliazorg, Area, Bouwsociëteit Meierijstad, BrabantWonen, BrabantZorg, Coöperatie Sociaal Werk Meierijstad, Dichterbij, GGZ Oost Brabant, KBO-Kring Meierijstad, Laverhof, Seniorenraad, Stichting Toegankelijk Meierijstad, Woonmeij, Pantein, VGZ, Gemeente Meierijstad). Daarin is een aantal richtingen bepaald waar wij in deze visie op kunnen voortbouwen:

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

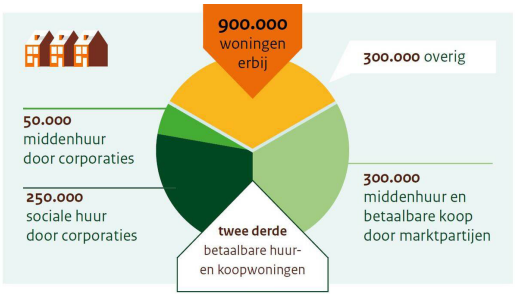
Context beleid hogere overheden

Meer dan in de afgelopen jaren staat de volkshuisvesting in het teken van meer sturing en regie, met name op de aantallen woningen die gerealiseerd moeten worden en de betaalbaarheid. En het speelveld van de verschillende overheidslagen is daarbij van belang.

Landelijk

IIn de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Op basis van de nationale agenda zijn tevens Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting gemaakt, die de basis vormen voor uitwerking in lokale afspraken. Voor de uitwerking van de acties uit de agenda hanteert het Rijk een aanpak aan de hand van zes programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Provinciaal en regionaal

In de provincie Noord-Brabant werken we sinds 2017 samen aan de hand van de Brabantse Woonagenda en een uitvoeringsagenda. Deze kent vier actielijnen:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast kent de provincie een Omgevingsvisie en -verordening die ruimtelijke kaders stellen voor lokaal beleid. Ook kan het Brabants Netwerk wonen, welzijn & zorg genoemd worden. In het kader van 'Een (t)huis voor senioren in Brabant!' roept het netwerk alle Brabantse gemeenten op de opgave 'wonen, welzijn & zorg voor senioren' hoog op de agenda's te zetten binnen de gemeentelijke woning-bouwprogrammering.

Meer recent is het volgende cruciaal. De Nationale Woon- en Bouwagenda is in iedere regio van Nederland doorvertaald in regionale Woondeals, zo ook in Noordoost-Brabant. In 2022 is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant opgesteld en in maart 2023 ondertekend. De volgende afspraken zijn het kader voor uitwerking in lokale Woonzorgvisies.
woning-bouwprogrammering.

Woningbouw

- Regionaal + 33.425 woningen;
- › 30% sociale huur in nieuwbouw
- 2/3 betaalbaar (2.300 middenhuur corporaties);
- Gemeenten borgen bouw sociale huur door corporaties;
- 130% plancapaciteit;
- Aantal huurwoningen ‹ € 575,03 neemt niet af (regionaal handhaven op minimaal 36%);
- Flexwoningen (regionale opgave 3.500 t/m 2030);
- Onderzoeken efficiëntere processen en procedures in voorbereidingsfase.

Herstructurering

- Opgave herstructurering en transformatie in 2023 in beeld;
- Permanente bewoning vakantieparken wordt niet gestimuleerd
- (niet-vitale) vakantieparken

Wonen-zorg, aandachtsgroepen

- Aandacht in woonzorgvisies voor woon-, de zorg- als ondersteunings-behoefte van ouderen
- Verdeling opgave nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken per gemeente in 2023;
- Beleid opstellen voor aandachtsgroepen Rijk;
- Onderzoeken sturingsinstrumenten verhoging slaagkansen jongeren.

Duurzame toekomstbestendige bouw

- Onderzoek regionale afspraken over circulair en industrieel bouwen en toepassing biobased materialen.

BIJLAGE 3: OVERZICHT PARTICIPATIEMOMENTEN

Hoe is deze visie tot stand gekomen?

We hebben een grote groep verschillende in- en externe betrokkenen gesproken. Voor een overzicht van participatie en impressies van de bijeenkomsten met onze stakeholders en inwoners, verwijzen we naar bijlage 3.
Daarnaast hebben we ons in deze visie gebaseerd op een aantal onderzoeken, beleidsstukken en andere bronnen. We hebben een startdocument opgesteld en alle relevante beleidsstukken gescand. De meest relevante stukken hebben we samengevat in bijlage 1. Hieruit blijkt onder andere dat we beslist niet vanaf nul beginnen: we hebben al stappen gezet in een stevigere regie en aansturing van de woningmarkt en daar bouwen we nu op voort.

Intern

- April 2023
  Werving adviesbureau en medewerker WWZ en beleidsondersteuner.
- Juni 2023: startoverleg Projectgroe
  Kader en thema's worden helder gesteld aan de hand van een startnotitie. Het proces wordt afgestemd en de inhoud opgehaald voor de praatplaat voor de Raad.
- 04-09-2023 & 15-09-2023: Overleg Communicatie en (jongeren)participatie.
  Intern overleg om tot een communicatiestrategie en aanpak voor jongerenparticipatie te komen
- 22-09-2023: Overleg toekomstvisie, omgevingsvisie en woonzorgvisie
  Intern overleg om alle sporen langs elkaar te leggen en te kijken waar overlap en waar raakvlak zit.
- 9-10-2023: Projectgroep
  Het plan van aanpak wordt besproken. Met behulp van een powerpointpresentatie worden de eerste denkrichtingen en voorbereidingen op de bewoners- en stakeholdersbijeenkomst besproken gepresenteerd.
- 09-10-2023: Klankbordgroep
  Tijdens deze interactieve sessie worden aan de hand van posters concrete vragen gesteld. Collega's, vanuit verschillende disciplines, hebben de gelegenheid hun inbreng te kunnen leveren en in gesprek te gaan met de projectleiders.
- 31-10-2023: Sessie college
  Tijdens de vergadering van het College geven de projectleiders een toelichting van de huidige stand van zaken. Daarna is er ruimte om met elkaar het gesprek aan te gaan.
- 01-11-2023: Tafelgesprekken toekomstvisie
  Eén van de thematafels ging over wonen en welzijn, in relatie tot de toekomstvisie van Meierijstad. De wens tot fijne leefgemeenschappen waar iedereen ook in de toekomst nog fijn kan wonen, kwam hier vooral naar voren.
- 10-11-2023: Heidag Wonen
  Samen met de Wethouder Wonen en onze Directeur Ruimte en Economie hebben we de stand van zaken omtrent de woonzorgvisie besproken. Hierbij wordt teruggeblikt op de stakeholdersessie en de inloopbijeenkomsten met bewoners. We hebben nader ingezoomd op bestaande plannen, bestaande voorraad en (zorg)behoefte voor nu en de toekomst en daarin eerste keuzes voorgelegd.
- 21-11-2023: Projectgroep
- 10-01-2024: Stuurgroep
- 29-01-2024: Stuurgroep
- 04-03-2024: Afstemming communicatie

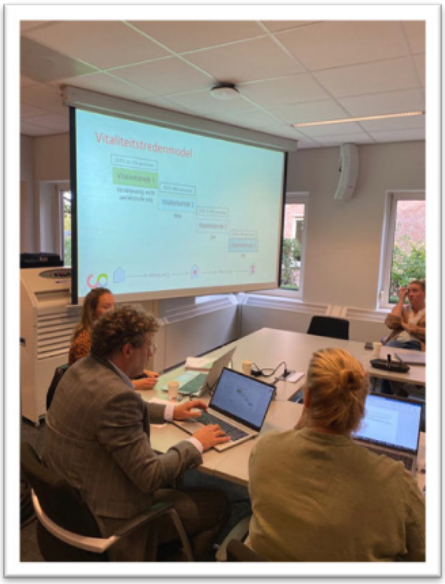
Extern

- 16-03-2023: Startgesprek met de Raad
  Achtergrond en richting geven van de nieuwe woonzorgvisie wort toegelicht. Thema's worden getoetst en het proces wordt besproken.
- 26-09-2023: Afstemming corporaties
  Op dinsdag 26 hebben we een toelichting gegeven aan de corporaties over het proces voor het opstellen van de nieuwe woonzorgvisie. Samen hebben we gesproken over de huidige woonzorgvisie, de plus- en minpunten en wat wordt gemist in de huidige visie. Daarnaast hebben we gesproken over de samenwerking tussen gemeente en corporaties.
- 05-10-2023: Werksessie Wonen - Zorg / Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
  Op 5 oktober vond een werksessie plaats met als onderwerp: Wonen en zorg voor ouderen en mensen met een lichamelijk beperking.
  We hebben daar de analyses met zorgpartijen besproken. En we zijn daar met elkaar in gesprek gegaan over trends en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de vraag en aanbod wonen met zorg in de toekomst.
- 12-10-2023: Werksessie Wonen - Zorg / Mensen met een verstandelijke beperking en kwetsbare jongeren
  Op 12 oktober vond een werksessies plaats met als onderwerp: Wonen met zorg of begeleiding voor mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problemen en kwetsbare jongeren.
  We hebben daar de analyses met zorgpartijen besproken. En we zijn daar met elkaar in gesprek gegaan over trends en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de vraag en aanbod wonen met zorg in de toekomst.
- 23-10-2023: Stuurgroep
  Tijdens dit overleg geven de in- en extern projectleiders een toelichting, aan de Wethouder en directeur, op de stand van zaken van de woonzorgvisie.
- 30-10-2023: Stakeholdersbijeenkomst Wonen - Duurzaamheid - Leefomgeving
- 31-10-2023: 02-11-2023 en 07-11-2023: Inloopbijeenkomsten inwoners
- 07-11-2023: Afstemming corporaties
  Op 7 november vond een afstemmingsmoment met de corporaties plaats. Tijdens deze bijeenkomst zijn we dieper ingegaan op de woningbehoefte en doelgroepen. Ook de ontwikkeling van de kernvoorraad in kwalitatieve zin was hierbij een onderwerp van gesprek.
- 09-11-2023: Sessie gemeenteraad / Beeldvormende Avond
  De Wethouder geeft een toelichting op de woonzorgvisie en de stand van zaken. Aansluitend gaan de projectleiders inhoudelijk in op de woonzorgvisie en worden vragen beantwoord. Met behulp van de mentimeter worden stellingen behandeld waarvan de uitkomsten worden besproken.
- 17-11-2023: Afstemming met Koning Willem I College
  Mogelijkheden besproken om op een leuke en inhoudelijke manier met studenten te spreken over wonen. Vervolgoverleg vindt begin 2024 plaats. Er wordt gekeken naar een debatvorm.
- 04-12-2023: Gastcollege Zwijsen
  Een leuke ochtend waar we een goed gesprek met jongeren uit drie havo-5 klassen hebben gevoerd over hun woontoekomst,
  -wensen en -behoeften. Opvallend is de grote behoefte om in gemeente Meierijstad te blijven wonen. Zowel in een dorps- als kleinstedelijk woonmilieu. Behoefte daarbij aan voorzieningen zoals sportclubs, fatsoenlijke winkels en Amon.
- 05-12-2023: Afstemming corporaties
  Gemeente en corporaties nemen de conceptstukken door en neme naar aanleiding van diverse analyses deelbeslissingen. Op basis waarvan de visie verder wordt.
- 06-03-2023: afstemming corporaties

BIJLAGE 4: IMPRESSIES BIJEENKOMSTEN

Afstemming corporaties 26-09-2023

Werksessie Wonen - Zorg / Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking 05-10-2023



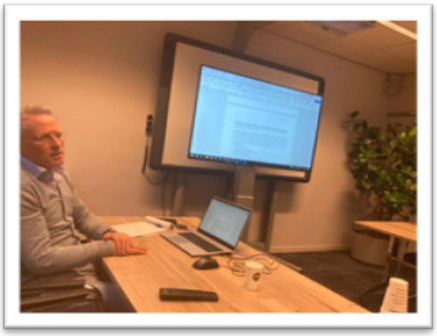
Klankbordgroep 09-10-2023

Stakeholdersbijeenkomst 30-10-2023

Inloopbijeenkomst inwoners Veghel 02-11-2023

Inloopbijeenkomst inwoners Schijndel 07-11-2023

Projectgroep 21-11-2023



Gastcollege Zwijsen 04-12-2023

Afstemming corporaties 05-12-2023

BIJLAGE 5: GEBRUIKTE ONDERZOEKEN, BELEIDSSTUKKEN EN OVERIGE BRONNEN

- Collegewerkprogramma
- Huidige Woonvisie
- Actieplan Woningbouw
- Second opinion (Rekenkameronderzoek)
- Pact Wonen Welzijn Zorg
- Woonzorganalyse gemeente Meierijstad
- Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Duurzaamheidsvisie
- Transitievisie Warmte
- Het regionale woonwensenonderzoek 2023
- Het woningbehoefteonderzoek van Rigo 2021
- Een aanvullende analyse van Rigo uit 2024
- De provinciale prognose uit 2023
- Regionale Woondeal Noordoost-Brabant
- Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040

THUIS IN MEIERIJSTAD
THUIS IN VITALE WIJKEN EN DORPEN

MEIERIJSTAD