Technische vragen raadsvergadering 26 september 2024

Vaststelling woonzorgvisie ‘Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
CDA	1. De problemen op het elektriciteitsnet worden onderkent en tegelijkertijd wordt er niet om die reden geremd in bouwambitie. Er wordt gesproken over alternatieve (binnenplanse) opwek en opslag door o.a. meer trafohuisjes en leidingen. Er is geen concrete planomschrijving hoe de nieuwbouw van elektra te voorzien. Komt hier een gemeente breed plan van aanpak voor?	Enexis houdt rekening met de geplande uitbreidingen in de woningvoorraad. Enexis verzekert ons dat er ruimte is om deze woningen aan te sluiten voor de op dit moment bekende projecten. Intussen zoeken we naar slimmere oplossingen, zoals netneutraal bouwen, op wijkniveau balanceren, of een collectieve oplossing zoals een warmtenet. Daarin worden we nog niet geholpen door de huidige wet- en regelgeving. We zijn dus ook afhankelijk van de instrumenten die de Rijksoverheid ons biedt. Zo mogen we als gemeente bijvoorbeeld geen strengere eisen stellen aan een woning voor de energieprestatie. Vertraging kan wel optreden door lange wachttijden bij Enexis voor uiteindelijke realisatie bij projecten. Het opstellen van een gemeente-breed plan van aanpak is op dit moment niet zinvol. Intensief contact met Enexis vindt hier over plaats van directie tot operationeel niveau.
	2. Ouderen zijn wat meer honkvast en de gemeente wil hen stimuleren te verhuizen naar een levensbestendige woning, zodat bijv. jonge gezinnen gebruik kunnen maken van de vaak grotere woning van hun voorgangers. Hoe denkt de gemeente deze stimulering te bewerkstelligen?	In ieder geval door middel van bewustwording onder ouderen dat de woning niet in alle situaties passend is. Daarnaast zijn er instrumenten die wij kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen. Dit werken we uit in een actieplan in samenwerking met externe partners.

		We verwachten dit uitvoeringsplan in 2025 vast te laten stellen door het college. In het verleden zijn er meer gelijkvloerse woningen toegevoegd: het aanbod dat geschikter is voor ouderen is dus vergroot. Daarnaast mogelijkheid geboden tot woningaanpassing waardoor er passender gewoond kan worden. De corporaties hebben regelingen als ‘van groot naar beter’ toegepast. Er zijn en worden woonadviesgesprekken gevoerd door vrijwilligers over de woonsituatie en mogelijke woningaanpassingen.
	3. U stelt dat bewoning door arbeidsmigranten bij hun werkgever risicivol is, toch gebeurt dit in de gemeente volop met juist positief resultaat. Op welke manier lukt het de gemeente om hier toch succesvol in te zijn?	Er zijn risico’s aan verbonden zoals een kans op misstanden door uitbuiting of discriminatie, door de dubbele afhankelijkheid (huisvester en werkgever). Door o.a. de samenwerking in de gemeente met diverse huisvesters en werkgevers is er een vorm van ’toezicht’. Daarnaast blijken er in onze gemeente dus veel werkgevers te zijn die met de juiste intentie en op de juiste wijze hun werknemers (arbeidsmigranten) huisvesten. Echter ook in die gevallen stimuleren we een onderscheid tussen huur- en arbeidscontract in verband met voldoende huurbescherming van de arbeidsmigranten. Dit is zo ook door de Wetgever bepaald met de Wet goed verhuurderschap en dat borgen we als gemeente met het meldpunt dat we hiervoor hebben ingericht en waar we dus ook op moeten controleren en handhaven bij eventuele misstanden.
	4. Het verlenen van (woning)voorrang aan lokale jongeren werd voorheen wel eens als juridisch niet mogelijk beschouwd. Nu gaat er een verkenning plaatsvinden of er dan toch een urgentieregeling met voorrang voor eigen	Deze signalen zijn ons uiteraard ook bekend. Het is een algemeen signaal.

	jongeren mogelijk kan zijn. Klopt het dat met name uit de dorpen de nadrukkelijke wens uitgesproken wordt dat eigen jongeren uit het dorp voorrang krijgen op de woonruimte?	
	5. Wanneer is de uitkomst van deze verkenning bekend?	Op dit moment zijn we met een pilot bezig met de corporaties waarbij voor sommige projecten een voorrangsregeling voor jongeren met lokale binding geldt. Daarnaast zijn we in regionaal verband bezig met een regionale urgentieregeling die moet landen in een huisvestingsverordening. Deze verordening moet lokaal vastgesteld worden en kan dan uitgebreid worden met lokale uitgangspunten, zoals onder anderen het thema ‘kernbinding’. Om dat in te voeren is schaarste-onderzoek nodig. Dit onderzoek wordt gelijktijdig met de regionale verkenning uitgevoerd, zodat de huisvestingsverordening in zijn geheel kan worden vastgesteld na afronding van beide onderdelen. De verwachting is dat dit omstreeks januari 2026 zal zijn in verband met de uitgestelde termijnen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze Wet geeft onder anderen aan hoe er moet worden omgegaan met voorrang en urgentie.
	6. De groei van ASML en haar woningbehoefte voor werknemers is een probleem in de gehele regio Eindhoven. Herkent Meierijstad de woningenaankoop door ASML in haar gemeente? Zo ja, kan de gemeente hier op anticiperen?	We herkennen de groeiende vraag naar woonruime in de gemeente. Dit is van vele ontwikkelingen afhankelijk. Onder anderen van de verhuisbewegingen van o.a. mensen die zich van buiten Meierijstad in Meierijstad vestigen. Zie hiervoor ook de cijfers over de binnenlandse en buitenlandse migratie. Dit saldo bepaalt o.a. wat onze woningbehoefte is en waar onze woningbouwprogrammering voor de komende jaren op

		is gebaseerd. Dit gaat uit van een trendanalyse, die wordt doorgetrokken voor de komende jaren, waarmee er wordt geanticipeerd op de verwachtte groei. Anticiperen op een trendbreuk (bijvoorbeeld door vertrek van ASML of groei van ASML) is mogelijk door het woningbouwprogramma zo flexibel mogelijk te houden en de (financiële) risico's te beperken. Met monitoren en aanvullend beleid kan er eventueel (bij)gestuurd worden op de aantallen, het type woningen en de toewijzing (bereikbaarheid) van bepaalde doelgroepen.
	7. Er staat geschreven: We gaan werken aan verplicht gebruik van schone mobiele werktuigen bij (bouw)activiteiten. Wat wordt er bedoeld met 'schone mobiele werktuigen'? En hoe verwacht u deze verplichting door te voeren?	Mobiele werktuigen zoals bouwmachines stoten vaak veel schadelijke stoffen uit. Er is gezondheidswinst te behalen door schonere machines en apparaten te gebruiken, bijvoorbeeld met filters of elektrisch aangedreven. Vanuit het Schone Lucht Akkoord werkt Meierijstad mee aan een onderzoek naar de gunningscriteria voor aanbestedingen. Indien gereed zetten we deze gunningscriteria in.
	8. Er worden woningdeelvarianten verkent voor mogelijke toepassing in Meierijstad (optopping, hospitaverhuur, friendscontracten etc.) Wordt er na verkenning beleid geschreven en zo ja, wanneer is dit te verwachten?	Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten zetten we in op o.a. nieuw beleid voor woningsplitsing en mantelwonen en onderzoeken we hoe we nog beter dan op dit moment (we bieden al kamerverhuur als mogelijkheid aan met het huidige omgevingsplan) woningdeling kunnen faciliteren. We starten nu eerst met een pilot "Onder de pannen". Dit is een vorm van woningdelen voor de doelgroep uit de Maatschappelijke opvang. Het idee is om ~~op~~ deze ervaringen mee te nemen voor het uitbreiden naar andere concepten of andere doelgroepen. Na de pilot

		kunnen we besluiten ook beleid op te stellen om woningdelen te stimuleren. De verwachting is dat de pilot in 2026 is afgerond
HIER	1. Op pagina 6 4de gedachtestreepje van de notitie wordt gesproken over huisvesting van werknemers in (kwalitatieve) woningen. Worden hier arbeidsmigranten bedoeld?	Hier worden ook arbeidsmigranten mee bedoeld, gezien zij ook werknemers zijn
	2. Op welke manier en in welke mate worden inwoners, dorps- en wijkraden en bewonersorganisaties betrokken bij de ontwikkeling van vitale en leefbare wijken?	• In de aanpak rondom inloopvoorzieningen dat binnenkort wordt opgestart, wordt in nauwe samenwerking met inwoners, dorps- en wijkraden en welzijnspartijen een wijkscan gemaakt en op basis daarvan het beleid verder vormgegeven. • Wanneer inwoners, organisaties en ondernemers zelf via een maatschappelijk initiatief hun wijk mooier/ leefbaarder willen maken, kunnen zij hiervoor aankloppen bij de gemeente via het proces Maatschappelijke initiatieven. • Voor iedere kern is er een gebiedsregisseur. Die houdt zich met name bezig met de ruimtelijke ontwikkelingen in de specifieke kern. Hierover is waar nodig of gewenst contact met wijk- en dorpsraden. • Op het gebied van wonen worden de wijk- en dorpsraden periodiek geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling en de stand van zaken m.b.t. (nieuw) beleid. Dit gebeurt in afstemming met de Wethouders wonen en Ruimtelijke ontwikkeling, gebiedsregisseurs, de woningbouwregisseur en de beleidsadviseur wonen.

		• Gemeente Meierijstad heeft zes buurtadviseurs die inwoners kunnen ondersteunen wanneer zij een bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid van hun wijk. • Op beleidsniveau vindt wijkontwikkeling/ beleid dat raakt aan leefbaarheid van de wijken en dorpen in afstemming plaats met in ieder geval de wijk- en dorpsraden (in lijn met de samenwerkingsafspraken tussen wijk-/dorpsraden en gemeente), maar bij specifieke onderwerpen en projecten natuurlijk ook met de daarbij relevante inwoners en bewonersorganisaties. • Ook via de huurdersbelangenvereniging vindt inwonersafstemming plaats, over bijvoorbeeld de prestatieafspraken. • In twee wijken is er een wijkaanpak (Bloemenwijk Schijndel en Veghel-Zuid), waarin intensief met inwoners wordt samengewerkt in onder meer het wijkactieteam. • De gemeente faciliteert ook dorpen en wijken in Meierijstad die zélf met het maatschappelijk initiatief komen om een dorps- of wijkvisie op te stellen wanneer zij daar behoefte aan hebben. • Op verzoek van wijk- en dorpsraden kunnen ook wijkschouwen worden georganiseerd (die noemen we ‘kijk in mijn wijk’).
Lokaal	1. Prestatieafspraken met corporaties, – Hoe hard zijn de prestatieafspraken met de corporaties en huurorganisaties? – Zijn de prestatieafspraken de afgelopen 5 jaar gehaald?	Prestatieafspraken zijn ervoor bedoeld om vast te leggen wat de plannen voor het woonbeleid zijn voor de komende jaren en hoe er wordt samengewerkt om dat te behalen. We houden ons daar alle drie

	– Zo ja; kunt u dat aangeven en onderbouwen met feitelijke gegevens? – Zo ja; door wie worden de behaalde prestatieafspraken getoetst? – Zo nee; Wat gebeurd er als de prestatieafspraken niet worden gehaald?	(huurderverenigingen, corporaties en gemeente) aan. Er zijn geen directe consequenties aan verbonden, maar je creëert een verwachting samen dat je je samen aan de afspraken houdt. (Zie laatste alinea over mogelijkheden bij geschil). De afspraken zijn nagenoeg allemaal gehaald in de afgelopen jaren, zie hiervoor ook de verschillende raadsinformatiebrieven die we verstuurd hebben hierover (zie voor de meest recente datum RIB 30 jan 2024). Ook de informatie over het bouwprogramma met daarin de aantallen sociale huurwoningen worden jaarlijks gedeeld met de Raad. We lopen in de pas m.b.t. het aantal sociale huurwoningen in de plannen. Zo zit er op dit moment 29,7% sociale huur in nieuwbouwplannen vanaf 2024 In het periodiek bestuurlijk overleg met de corporaties, huurdersverenigingen en gemeente wordt er twee keer per jaar de monitor met de stand van zaken behandeld. Daarin toetsen bestuurders onderling in het tripartiet overleg de nakoming van de prestatieafspraken. De afspraken die niet (tijdig) worden gehaald worden besproken en gekeken wordt naar de achterliggende oorzaak en hoe hier evt. op bijgestuurd moet worden. Te denken bijvoorbeeld aan de planning van de modulaire woningbouw of de woonvoorziening voor jongeren in Schijndel. (Meestal leidt het vinden van geschikte locaties tot vertraging).

		Op dit moment is het zo geregeld dat bij een geschil over de totstandkoming van de afspraken dit aan de minister voor volkshuisvesting kan worden voorgelegd voor een bindende uitspraak. Wanneer de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting wordt vastgesteld kan er ook een geschil over de nakoming van de afspraken worden voorgelegd.
	2. Op pagina 16 van de woonzorgvisie staat: "Mensen die willen of moeten verhuizen, moeten zoveel mogelijk kansen hebben een woning in eigen dorp of wijk te vinden". Wat heeft U gedaan om de kansen voor een woning in het eigen dorp of wijk te vergroten?	We hebben in de afgelopen jaren ingezet op woningbouw verspreid over de verschillende kernen in een versneld tempo, om zoveel mogelijk huishoudens zo snel mogelijk van een passende woning te voorzien.
	3. Op pagina 20 van de woonzorgvisie staat ; dat U gesprekken heeft gehad met jongeren uit Havo 5. Waarom alleen jongeren uit Havo 5, en niet vanuit LBO of MBO?	We waren van plan om ook met leerlingen van het Koning Willem 1 college in gesprek te gaan en hebben daar ook verkennende gesprekken met schoolleiding over gevoerd. Helaas bleek het uiteindelijk niet haalbaar in de tijd en bezetting (ondanks pogingen) om op een goede wijze een debat/gesprek te voeren. We onderhouden contact met de school en kijken samen of er mogelijkheden zijn voor een structurelere ontmoeting en samenwerking, waarbij wonen één van de thema's kan zijn.
	4. Op pagina 27 staat; We verkennen binnen de wettelijke mogelijkheden of en hoe we voorrang geven aan mensen met sociale of economische binding relatieverbreking en jongeren. Welke verkennende stappen zijn er inmiddels genomen en wat zijn de resultaten?	Er is een pilot met de corporaties ingezet om voorrang aan mensen met kernbinding te geven bij specifieke projecten. In de komende periode werken we de visie verder uit en wordt onder anderen toegewerkt naar een huisvestingsverordening. In een dergelijke verordening wordt vastgelegd of en op welke wijze er groepen zijn die urgentie en/of voorrang krijgen op een (sociale)woning. Een schaarste-onderzoek is hier o.a. voor nodig. In de regio is een werkgroep bezig met de

		kaders en uitwerking voor het deel m.b.t. de urgentieregeling.
	Op pagina 42 staat; "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". 5. Komen er voor de andere 10 kernen ook vergelijkbare netwerkorganisaties? 6. Ziet U b.v. voor de kern Erp kansen om samen met Simeonshof een netwerk op te zetten?	Waar mogelijk worden de kleine kernen verbonden aan de mogelijkheden van de netwerkorganisatie(s) bij een grotere kern. Er komen voorlopig dus niet afzonderlijk 10 netwerkorganisaties bij. Overigens kan er ook een netwerkorganisatie ontstaan of al aanwezig zijn, zonder dat hier actief op ingezet wordt door de gemeente. Dat zou kunnen, daar kunnen we nu nog niet concreet iets over zeggen. Maar zorg- en welzijnsorganisaties zijn bij uitstek de partners om dergelijke netwerkorganisaties mee op te zetten.
VVD	1. Pag. 6 Tot aan 2030 zijn de huidige projecten voldoende. Zegt u daarmee dat de huidige wachtlijsten dan zijn opgelost?	Nee dat zeggen wij niet, maar we zien dat de wachtlijsten voor sociale woningbouw de laatste jaren zijn toegenomen. Daarom zetten we in op het verhogen van de (sociale) woningvoorraad, zoals ook is afgesproken in de regionale woondeal.
	2. Pag. 6 Goede procentuele verdeling van nieuwbouw met tenminste 70% betaalbare woningen. Onlangs is er een rapport verschenen waarin gezegd wordt dat deze eis juist beperkend voor het überhaupt door gaan van projecten. Kent u dit en heeft u dit laten meewegen in deze eis?	Er verschijnen veel rapporten met diverse uitkomsten, het is niet geheel duidelijk naar welk concreet rapport u verwijst en of we dit dus kennen. Het is in ieder geval inderdaad een uitdaging om wonen betaalbaar en bereikbaar te houden, waar we met zijn allen voor aan de lat staan. We zijn van mening dat de juiste woningen bouwen (voor de juiste doelgroep) nog steeds de hoogste prioriteit heeft. Hier zetten we dan ook ons instrumentarium, zoals de doelgroepenverordening voor in.

	3. Pag. 6 Beleid opstellen voor woningsplitsing, mantelzorg etc. Wanneer is dit beleid gepland?	Mantelwonen: vaststelling gepland augustus/september 2024 Splitsingsbeleid: vaststelling gepland november/december 2024
	4. Pag. 6 Nieuwe woonvormen opstellen. Hoe gaan we dat doen en wanneer?	In de woonzorgvisie zelf is al de basis voor het beleid van nieuwe woonvormen gegeven d.m.v. uitgangspunten. In het beleids- en/of afwegingskader Nieuwe Woonvormen werken we de uitgangspunten verder uit en verbinden er waar mogelijk ook ruimtelijke randvoorwaarden aan. Dit laten we door het college vaststellen, naar verwachting medio 2025,
	5. Pag 7 Iedere kern levert bijdrage aan huisvesting. Is er zicht op wie daar naar kijkt, hoe dat er gaat uitzien en wanneer?	Alle kernen krijgen bij nieuwbouw te maken met ten minste 30% sociale huur in het programma en daar wordt geen uitzondering op gemaakt. Binnen die sociale woningbouw landen ook aandachtsgroepen en daarmee dus niet alleen in de grote kernen
	6. Pag 7 Zwaardere zorg de 4 kernen. Wat is de 4e kern? En hoe ziet dat eruit?	Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u ook graag naar pagina 40 van de woonzorgvisie. De vierde kern van Meierijstad op basis van inwoneraantallen is Erp. Er is een behoefte aan woonplekken waar zwaardere zorg geleverd kan worden. De zorgverlener biedt hier 24 uur per dag intensieve zorg. We willen deze zorg het liefst ook dichtbij de thuisomgeving van onze inwoners aanbieden, maar we realiseren ons dat dit door het gebrek aan zorgcapaciteit en het benodigd aantal afnemers niet in iedere kern mogelijk is.
	7. Pag15. Concepten geclusterd aan zorgsteunpunten. Zijn er ook voorwaarden voor het aantal zorgsteunpunten?	Zorgaanbieders geven aan dat het mogelijk is om zorg aan huis te bieden, mits er zorgsteunpunten in de buurt zijn. Eén zorgsteunpunt in de buurt is voldoende, mits

		inwoners die in het geclusterd woonconcept wonen daar ook terecht kunnen voor ondersteuning.
	8. Pag 15. Gemengde leefgemeenschappen. Eén mooi uitgangspunt, maar hoe behoud je ze? Bij koopwoningen heb je dat niet inde hand.	We proberen daar op te sturen door in de planvorming rekening te houden met een gevarieerd aanbod in zowel prijs- als woningtype. Ook bij herstructureringsprojecten kunnen wij sturen op een gedifferentieerd aanbod door woningen geschikter te maken langer in te blijven wonen en door o,a. mantelwonen, woningsplitsing en woningdeling makkelijker te maken. Daarmee verwachten we toch invloed te hebben op de mogelijkheden om een gemengde leefgemeenschap te hebben en te houden.
	9. Pag 16 gaan de flinke ambities op duurzaamheid onze woning bouw niet in de weg zitten?	Zo lang er voortdurend afgestemd wordt met elkaar zodat duidelijk is wat de duurzaamheidsambities concreet betekenen voor de planexploitatie hoeft dat de bouw niet in de weg te zitten. Wellicht toont het aan dat er tijdig naar oplossingen gezocht moet worden doordat er bijvoorbeeld meer ruimte voor transformatorhuisjes nodig is wat drukt op de begroting of met andere materialen gebouwd moet worden. Maar in de praktijk is ook al zichtbaar dat er steeds meer (ontwikkelende en bouwende) partijen zijn die duurzaam bouwen als uitgangspunt hebben en waarbij met nieuwe materialen of nieuwe processen juist een verbeterslag en/of efficiencyslag geslagen kan worden.
	10. Pag 16. Wat zijn de “juiste” doelgroepen?	De juiste doelgroepen zijn afhankelijk van de lokale situatie. We streven naar een gemengde samenstelling en een balans tussen mensen die hulp nodig hebben en hulp kunnen geven. Dat kan resulteren in een

		opgave voor meer woningen voor jongeren en/of ouderen, meer gezinnen of misschien juist meer mensen met een zorgachtergrond (werknemers). Met behulp van het juiste woonconcept met de juiste prijs, verwachten we daar op te kunnen sturen.
	11. Pag.20. We ondervragen jongeren tot 23 jaar en doen gastcolleges op scholen, terwijl er ook grote problemen liggen tussen 25-30 jaar. Wie vinden we eigenlijk de jongeren? En hoe wordt de groep tussen 25-30 bereikt?	Vanwege het woonbeleid van het Rijk, waarbij jongeren tot 23 jaar een lagere grens voor huurtoeslag kennen en zijn genoodzaakt om alleen op de goedkoopste woningen te reageren, hanteren we in het woonbeleid over het algemeen bij jongeren de leeftijdsgrens van 24 jaar 9 tot en met 23 jaar). 'Jongeren' die ouder zijn (24 tot 30) bestempelen we ook als jongeren, zolang ze nog niet zelfstandig wonen. De groep van 25 tot 30 jaar heeft doorgaans al wat meer inkomen dan jongeren tot en met 23 jaar en hebben meer wachttijd op kunnen bouwen. We zien ook dat de groep t/m 24 meer vertrekt uit de gemeente dan het aantal dat zich vestigt (figuur 3, aanvullend onderzoek woningvoorraad, Rigo 2024). Vanaf circa 24 jaar vestigen zich meer 'jongeren/starters' dan dat er vertrekken. Mede daardoor ligt er met name ook een extra opgave voor behoud van jongeren tot 24. Wanneer een jongere op zoek is naar een woonruimte noemen we ze starters. De diverse jongeren worden in onderzoeken o.a. bereikt door hen op persoonsniveau te selecteren (zoals in het woonwensenonderzoek) waardoor zij in de steekproef mee doen, ook als ze nog geen eigen woonadres hebben.
	12. Pag. 20. 70% van de jongeren tot en met 23 jaar wil nog thuis blijven wonen. Bent u bekend met het beleid aangaande	We zijn niet bekend met het beleid dat jongeren eerder benaderd zouden worden. We zijn wel bekend met het

	woningbouwverenigingen dat deze groep wel vaak toch eerst benaderd wordt? Hoe verhoudt zich dat?	instrument van loting, waarmee de slaagkansen vergroten van jongeren die op zoek zijn naar een woning. Uit de diverse monitors die wij bijhouden over o.a. de slaagkansen kan opgemaakt worden wat de slaagkans is van ‘groepen’. De slaagkans van jongeren is op dit moment lager dan andere leeftijdsgebonden doelgroepen.
SP	1. Wat is er op het gebied van doorstroming van ouderen, naast het opstellen van een plan. concreet gedaan tot nu toe en wat ligt ervoor in de planning?	In het verleden zijn er meer gelijkvloerse woningen toegevoegd: het aanbod dat geschikter is voor ouderen is dus vergroot. Daarnaast mogelijkheid geboden tot woningaanpassing waardoor er passender gewoond kan worden. De corporaties hebben regelingen als ‘van groot naar beter’ toegepast. Er zijn en worden woonadviesgesprekken gevoerd. We stellen in 2025 het actieplan doorstroming vast.
	2. Wanneer is het op te stellen splitsingsbeleid klaar om ingevoerd te gaan worden en wanneer kunnen we de insteek nieuwe woonvormen verwachten?	Vaststelling splitsingsbeleid gepland november/december 2024
	3. De insteek is om te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners van Meierijstad. (Bouwen voor eigen bevolking). Een “mogelijke samenwerking” met “metropool Eindhoven“ kan tot gevolg hebben dat er een grote aantrekkingskracht ontstaat voor expats om zich hier te vestigen. Hoe gaat u voorkomen dat expats zich hier massaal gaan vestigen met als gevolg dat er niet kan worden voldaan aan het bouwen voor de woningbehoefte?	In de woningbehoefte waar de bouwopgave onder anderen uit blijkt, is rekening gehouden met verhuizingen uit- en naar onze gemeente (binnenlandse en buitenlandse migratie). We houden deze ontwikkeling in de gaten, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer hier een afwijkend beeld te zien is in relatie tot de prognoses. De prognoses worden tevens iedere twee jaar bijgesteld. Wanneer de gemeente in de toekomstvisie of elders andere/nieuwe keuzes maakt, moet opnieuw bekeken worden of en welke gevolgen daaraan verbonden zijn. Dit lichten we in de

		woonzorgvisie toe in de paragraaf over “anticiperen op gamechangers en de toekomstvisie’.
	4. Op pagina 33 stelt u, in het nieuwbouwprogramma, dat bij de verdeling over de prijssegmenten 70% “betaalbaar” is, Waarom kiest u er dan voor dat 30% in het “onbetaalbare “ prijssegment gebouwd gaat worden?	Dit prijssegment heet het duurdere prijssegment en is bestemd voor de mensen die op zoek zijn naar een ‘duurdere’ woning. Dit kan ook gunstig uitpakken voor de doorstroming op de woningmarkt en zogenaamde verhuisketens op gang brengen, waardoor het goed is om ook dit type woningen toe te voegen. Daarnaast is het voor de haalbaarheid van een plan en de leefbaarheid in een wijk ook van belang dat er een goede variatie in prijsklassen en woningtypen is.
	5. Door het wegvallen van een Wvg locatie in Schijndel moeten er nog plannen voor Schijndel worden toegevoegd. Wat is de stand van zaken wat betreft de benodigde nieuwe plannen?	Op dit moment is er nog een zoekopgave voor de kern Schijndel, waar in de woonzorgvisie ook de focus op wordt gelegd in deze kern voor de korte tot middellange termijn.
PvdA-GroenLinks	Er is niet voorzien in acties voor wonen voor mensen die 24/7 afhankelijk zijn van zorg/begeleiding, zoals mensen met een verstandelijke beperking of ouderen, die niet kunnen terugvallen op mantelzorg. Toch is er nu al een tekort van 200 tot 220 plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Er wordt vanuit gegaan dat er initiatieven van anderen zullen komen, die bovenstaand probleem oplossen. Deze initiatieven worden getoetst. 1. Waarom is in de visie geen zelfstandige actie vanuit de gemeente voorzien om voor deze inwoners van Meierijstad goede zorg/begeleiding te kunnen garanderen?	Wij houden in onze planvorming rekening met deze doelgroep en bezien in welke projecten wij bijvoorbeeld ruimte kunnen scheppen voor woonzorginitiatieven. Zorgaanbieders geven soms ook bij ons aan dat ze op zoek zijn naar ruimte. Dit proberen wij bij elkaar te brengen in concrete woningbouwplannen. We hebben hier goede onderlinge afstemming over met o.a. het pact WWZ. De zorgaanbieder hebben wij uiteindelijk echt nodig, zij leveren uiteindelijk immers deze zorg aan de bewoners van Meierijstad. Zonder hen kunnen we dat niet realiseren.
	2. Wat gaat de gemeente ondernemen als er geen initiatieven tot stand komen?	Als er geen initiatieven tot stand komen kunnen wij actief zorgaanbieders benaderen op locaties waar wij ruimte scheppen voor woonzorgconcepten.

Hart	1. Nemen we de prioritering van aandachtsgroepen van het rijk over? (pag 23 visie) Zo nee, waarom niet? Zo ja, zowel de verplichte als de niet verplichte?	In ieder geval de verplichte en de niet verplichte worden op dit moment eerst in regionaal verband bekeken, met de insteek daar zoveel als mogelijk uniform beleid op te maken. Voor sommigen niet verplichte groepen is soms ook een schaarste onderzoek nodig waarmee aangetoond kan worden dat 'met voorrang' toewijzen nodig is.
	2. Wat gaat u doen om de grotere kwantitatieve opgave tot 2030 in Schijndel te realiseren?	We onderzoeken aanvullende ontwikkellocaties voor de korte tot middellange termijn.
	3. We missen 'Onder de pannen" in de visie. Klopt dat?	"Onder de pannen" is een vorm van woningdelen. Woningdelen is opgenomen in de visie op pagina 52. We werken aan een pilot "Onder de pannen" in Meierijstad. "Onder de pannen" voorziet in extra woonruimte voor de doelgroep Maatschappelijke opvang en komt terug in het Regionaal plan van aanpak Dakloosheid. Over dit plan van aanpak wordt u later dit jaar geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.
	4. Wanneer is het 'splitsingsbeleid' klaar?	Vaststelling gepland november/december 2024
	5. Wanneer is het 'mantelwonen' beleid klaar?	Vaststelling gepland augustus/september 2024.
	6. De 2 experimenten van wijkaanpak- het wijkserviceteam- in Veghel Zuid en Bloemenwijk Schijndel lopen tot en met 2025. Wat zijn de indicatoren om het experiment te verlengen of te stoppen?	Met de wijkaanpak willen de partners die actief zijn in deze twee wijken samen met inwoners de volgende doelen bereiken: • verbeteren van uitstraling wegen & paden en van plantsoenen; • vergroten van verbondenheid tussen en met inwoners; • verminderen van overlast van afval.

		• verbeteren van samenwerking tussen inwoners, corporatie, gemeente, welzijnsinstelling en de andere ‘netwerkpartners’. • Daarnaast proberen we met verschillende acties inzet en betrokkenheid van inwoners bij hun wijk verder te verstevigen. Aan de start van de wijkaanpak is uitgesproken dat de eerstvolgende meting van de leefbaarheidsmonitor in ieder geval een score zou moeten laten zien die gelijk blijft of beter is. Het gaat echter niet alleen om meetbaar, maar ook om merkbaar – vandaar dat we in gesprek blijven in het actieteam en met de wijkbewoners. Samen met de actieteams wordt in de wijk ook gekeken wat voor 2024 en 2025 realistische zaken zijn die nog worden gerealiseerd vanuit de wijkaanpak. In principe is de wijkaanpak in deze intensieve opzet met actieteams bedoeld als een tijdelijke extra impuls in beide gebieden. In de evaluatie eind 2025 zal wel ook worden gekeken naar welke werkzame elementen kunnen worden geborgd in een structurele werkwijze.
D66	1. In het stuk wordt gesproken over een “gamechangers” die de ervoor kunnen zorgen dat de woonzorgvisie bijgesteld moet worden. Wie bepaald wanneer een gebeurtenis of besluit een “gamechanger” is? Hoe wordt de raad daarover geïnformeerd? En welke procedure wordt er dan gevolgd tot het aanpassen van deze visie? En welke rol heeft de raad in deze procedure?	Gamechangers zijn bijvoorbeeld de toekomstvisie, die door u als raad wordt vastgesteld. De toekomstvisie kan een bepalende invloed hebben op de woonzorgvisie en bij een ander uitgangspunt dan in deze visie is gehanteerd (bijvoorbeeld uitgaan van een veel hoger of veel lager groeiscenario) moet het beleid worden herijkt. Een gamechanger kan ook een grote (maatschappelijke) verandering zijn, zoals bijvoorbeeld een conflict, een uitbraak van een ziekte een

		veranderde economische context door bv. Robotisering. We doelen op (grote) veranderingen die bewust (door de Raad of het Rijk) of onbewust door (maatschappelijke) gebeurtenissen ontstaan en waardoor de context dusdanig veranderd dat er bijstelling van het woonbeleid nodig is. Wanneer iets dergelijks aan de hand is, zal de raad daar over geïnformeerd worden en bij nieuwe besluitvorming in positie worden gebracht en/of de Raad kan het college instrueren n.a.v. een ontwikkeling het beleid te herzien
	2. Hier op blz 18 wordt gesteld dat de prognose van de provincie een groei van de gehele gemeente naar 92.590 inwoners voorspelt. Is dit ook gespecifieerd per kern? En zo ja mogen wij dan die cijfers dan hebben?	De demografische prognoses van de provincie Noord-Brabant gaat niet gedetailleerder dan het schaalniveau van gemeenten. Vanuit de landelijke primosprognose kan een verdeling naar kernen worden gemaakt (ingeschat), wat resulteert in een beeld dat trendmatig de grootste groei in de grootste kern (Veghel) kan worden verwacht. Het onderzoek dat Rigo heeft uitgevoerd in 2021 en dit jaar heeft aangepast is op basis van de laatste prognoses zo goed als mogelijk doorvertaald naar de behoefte per (grotere) kern (zie bijlage aanvullend onderzoek woningvoorraad Meierijstad, Rigo 2024). Op het schaalniveau van kleinere kernen is een trendmatig berekende behoefte geen goede leidraad voor beleid. Hoe verfijnder het schaalniveau, hoe belangrijker andere criteria worden, zoals RO, stedenbouwkundige (on)mogelijkheden, draagvlak en financiële randvoorwaarden.
	3. Op blz 20 kunnen we lezen dat Jongeren aangeven dat zij tot 275.000 of 405.000 euro als gewenste kooprijs zien voor een woningen. waarom zit er zo'n groot verschil tussen deze prijzen? Is er iets te zeggen over het	Het nieuwe woonwensenonderzoek (2023) waar deze informatie uit is ontleend, is in juni van dit jaar beschikbaar gekomen. Hierin is uitgebreider toegelicht

	welke jongeren die 275.000 als max geven en die 405.0000 als max aangeven. En zeggen de jongeren ook iets over het type woningen waarin zij graag zouden willen wonen	welke woonwensen en voorkeuren jongeren en starters hebben, ook op kwalitatief vlak. In het onderzoek zijn verschillende prijsgrenzen onderscheiden, zowel voor koop als voor huur. Circa 3.800 starters (jongeren van 18 tot 30 die thuis wonen en willen verhuizen) willen mogelijk verhuizen naar een koopwoning. Daarvan zoekt 31% een woning tot €225.000(in 2019 was dat 54%), 41% een woning tussen €225.000 en €355.000, 16% een woning tussen €355.000 en €405.000 en 11% een duurdere woningen boven de Nationale Hypotheekgarantie van €405.000 (prijspeil 2023). De helft van de starters geeft de voorkeur aan een grondgebonden woning, 9% in gestapelde bouw en 40% heeft geen uitgesproken mening. Ruim de helft wil 2 of 3 kamers en 38% wil 4 of meer kamers. 79% wil graag een eigen tuin bij de woning, meestal tussen de 10 tot 50m2. Een rijtjeswoning is het meest populair (62%) en een kamer het minst populair (3%). Het belangrijkste kenmerk is de prijs (90%) een woning moet te betalen zijn. Circa 47% van de starters heeft interesse in een bijzondere woonvorm d.m.v. en verbouwde school/klooster/kerk/kantoor en 27% staat open voor een tiny house. We stellen voor dat we het woonwensenonderzoek z.s.m. met u delen.
	4. Hoeveel koopwoningen tot 405.000 euro komen er jaarlijks beschikbaar in Meierjistad. En hoeveel woningzoekende jongeren zijn er ongeveer	Op basis van de cijfers uit de kwartaalrapportages van het NVM, kan worden opgemaakt dat tot het tweede kwartaal van 2023 de mediane verkoopprijs van tussen- en hoekwoningen nog onder de grens van €405.000 viel. Omdat het woonwensenonderzoek is

		uitgevoerd in het tweede kwartaal van 2023 hanteren we die prijzen als uitgangspunt en de cijfers van dat kwartaal, die we doorrekenen naar jaarcijfers. Daaruit blijkt dat er jaarlijks circa (37*4 voor een tussenwoning) + (39*4 voor een hoekwoning) = 304 transacties zijn (vrijgekomen woningen die verkocht zijn). Ook enkele 2 onder 1 kap woningen zullen onder de prijsgrens zijn gelegen, maar deze hebben we niet meegenomen i.v.m. de gemiddelde mediane verkoopprijs van deze categorie boven de €405.000 ligt. Op basis van het woonwensenonderzoek zijn er circa 3.168 jongeren die zeker willen verhuizen. Daarvan willen er 1500 het liefst zo snel mogelijk verhuizen, waarbij 55% een koopwoning zoekt en 25% een huurwoning. De anderen hebben geen voorkeur qua eigendomsvorm.
	5. Jongeren geven ook aan dat ze de kans op een koopwoning op 0 inschatten en daarom overwegen om te verhuizen naar waar het wel betaalbaar is. Waar in Nederland is de huizenmarkt wel zo dat er voor jongeren een redelijke kans is dat ze voor de genoemde bedragen een woning kunnen kopen? En verhuizen jongeren daar dan ook echt naartoe?	In delen van het land (provincies Zeeland, Limburg en (oost) Groningen) is op huizensites meer aanbod te vinden van grondgebonden koopwoningen onder de €225.000 dan in onze regio. Er is meer onderzoek voor nodig om te weten of dit een gaande verhuisbeweging is en dan met name door jongeren. Het is een signaal dat de jongeren afgaven, dit kan overigens ook (een overbrugging) in het buitenland zijn.
	6. Voor jongeren is het belangrijk dat de omgeving voldoende voorzieningen heeft die aansluit bij hun interesses. Worden bij die voorzieningen ook goede openbaar vervoer connecties bij? En zo ja welke behoefte hebben jongeren daarin	In het woonwensenonderzoek komt een goede OV-verbinding ook terug als gewenste voorziening in de leefomgeving, maar wegen de aanwezigheid van dagelijkse winkels en parkeergelegenheid veel zwaarder dan een opstappunt van OV. (Resp. 77%, 73% en 35%)

	7. Op blz 26 wordt gesproken over het integraal Actieplan doorstroming. Benoemt wanneer is de planning dat dit actieplan klaar is? en wat is de rol van de raad daarin.	Het actieplan doorstroming is een uitvoeringsplan. Het college besluit daarom over dit actieplan. Echter wanneer het actieplan financiële consequenties heeft voor de begroting, dan komen we daarvoor bij u terug middels een separaat raadsvoorstel. In geval van besluitvorming door het college, kunnen wij u informeren met een raadsinformatiebrief. We vinden het belangrijk dat de doelgroep, alsook samenwerkingspartners zoals de seniorenraad, KBO, woningcorporaties, hierbij te betrekken. Vaststelling van het plan wordt daarom in 2025 verwacht.
	8. Wordt in het actieplan ook gewerkt met zogenaamde doorstroom consulenten die inwoners informeren bij het zoeken naar een ander huis en maatregelen coördineren om de doorstroom te bevorderen?	Doorstroomconsulenten zijn een mogelijkheid, maar dat vraagt ook om daar capaciteit voor beschikbaar te stellen. We moeten met elkaar een plan opstellen dat bijdraagt aan het doel, maar dat ook realistisch is. De woonadviesgesprekken worden uitgevoerd door vrijwilligers en richten zich ook op passende huisvesting voor senioren.
	9. Op blz 30 wordt er gesproken over woonwagenstandplaatsen. Waarom zijn deze alleen maar weggelegd voor mensen met een familieband met de huidige woonwagenbewoners van de locaties? Zouden die niet zoals met alle woningen voor iedereen vrij beschikbaar moeten zijn. (Bijvoorbeeld ook voor reizigers uit andere delen van Nederland)	Op basis van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens is bepaald dat de overheid een verplichting heeft om de cultuur van woonwagenbewoners te beschermen en het woonwagenleven te faciliteren. Er moet dan wel sprake zijn van ‘een voldoende en voortdurende band heeft met een specifieke woonwagen(standplaats)’. Er is geen aanleiding om voor iedereen een woonwagenstandplaats beschikbaar te stellen. Meierijstad kiest ervoor om in te zetten op voldoende

		woonwagenstandplaatsen passend bij de behoefte in onze gemeente en in lijn met het Europees verdrag.
	10. Het nieuwbouwprogramma heeft als 1 van de doelen dat er 30% sociale huur in de gemeente is. op dit moment is dat 21% kunnen we lezen. als we dit beleid volgen en voortaan 30% aan sociale huur per project gaan bouwen wanneer is dan het doel van 30% sociale huur in heel de gemeente gehaald?	We streven naar ten minste 30% sociale huur in nieuwbouwplannen met dit nieuwe beleid zodat we de totale voorraad van sociale huurwoningen vergroten. Het is dus niet het doel om op korte termijn tot 30% in de totale voorraad uit te komen. Dat zou betekenen dat er (zeer) hoge percentages sociale huur per project moeten worden toegevoegd, wat niet wenselijk is i.v.m. de haalbaarheid van de plannen en de verdeling van de woningvoorraad (vitale wijken en dorpen).
	11. Wat is op dit moment het percentage middelhuur wat beschikbaar is in onze gemeente? Het doel van de gemeente is daarbij 10% bij ieder project. Hoe lang duurt het met dit beleid voordat het aantal beschikbare middelhuur aansluit bij de vraag die er naar deze types woningen is?	In het Op dit moment bestaat er circa 4,5% in de voorraad en moeten we streven naar 5% op basis van de trendonderzoek van RIGO. Dat zou een opgave van circa 550 woningen betekenen wat neerkomt op circa 9% van de woningbouwopgave. Het is een beleidskeuze om hier een (kleine) trendbreuk te forceren en te sturen op 10% middelhuur en 5% dure huur (samen de particuliere huur) en zo meer huur te verkrijgen om de slaagkansen voor o.a. starters, gescheiden mensen, mensen die tussen wal en schip vallen etc., te verbeteren Mensen die (tijdelijk) niet kunnen of willen kopen en geen beroep op sociale huur kunnen doen, zijn snel van particuliere huur afhankelijk.
	12. Op blz 39 wordt er gesproken over verschillende woonmilieus en worden de verschillende kernen in 3 verschillende woonmilieus onderverdeelt. Namelijk groen stedelijk voor Veghel. Centrum dorps voor Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp. En voor de overige kernen worden gezien als	Dit is op basis van enkele kenmerken van de betreffende kernen gedaan, zoals de dichtheid van de kern, de aanwezigheid van voorzieningen, het aantal inwoners en de aanwezigheid en nabijheid van groen.

	landelijk. Op basis waarvan is deze verdeling gemaakt? is dit op basis van inwoner aantal?	
	13. Waarom is de titel van de woonzorg visie ‘Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen’. Terwijl er in het stuk zelf Veghel als stad wordt aangeduid? Telt Veghel minder mee in deze visie?	Veghel telt niet minder mee in deze visie. Veghel is een wat groter dorp en kent een andere dichtheid die wat stedelijker is, waardoor de verbinding en het thuisgevoel meer tot stand komen op het niveau van de wijk. In de andere dorpen is de verbinding soms direct met het dorp en is daar minder verschil tussen wijken.
	14. Op blz 29 staat de volgende zin *“De uitwerking en het concrete programma per kern wordt samen met onze partners vastgelegd”* welke partners worden hiermee bedoeld? En hoe zorgt u ervoor dat de moeilijk bereikbare groepen ook worden meegenomen in de uitwerking hiervan? Bijvoorbeeld jongeren of werknemers die van buiten de gemeente zich in een van onze kernen willen gaan vestigen.	We hebben hier nog geen plan van aanpak voor opgesteld, maar we zullen voortborduren op de kennis en informatie die reeds aanwezig is (bijvoorbeeld uit andere wijk- en buurtscans) en we hebben reeds factsheets per wijk opgesteld en die voorgelegd aan bewoners op open inloop avonden en aan de dorps- en wijkraden en de corporaties. Het is de vraag of alle bewoners en (moeilijk) bereikbare groepen hier in meegenomen moeten worden, gezien zij reeds betrokken zijn bij het opstellen van de visie. Die visie moet nu vertaald worden naar concrete programma's m.b.t. de woonopgaven die wij als interne leidraad zullen hanteren bij de afweging van initiatieven of als richtinggevend kader bij adviezen of actieve sturing.
	15. Welke rol heeft de raad bij deze concrete uitwerkingen per kern?	Geen rol omdat het een uitwerking van de woonzorgvisie is. De raad zal hier tzt over geïnformeerd worden.
	16. Er wordt gesproken over bepaalde oplossingen die in het (groen)stedelijk woonmilieu (Veghel) mogelijk zijn. Zoals verdichten gestapelde bouw en optoppen. Betekent dat deze oplossingen niet beschikbaar zijn in de	We sluiten geen oplossingen op voorhand uit, maar hebben wel aangegeven bij welke type woonmilieu bepaalde opgaven en (ontwikkel)kansen eerder een rol zullen spelen, o.a. vanwege de stedenbouwkundige

	andere woonmilieus? En beperk je daarmee niet de keuzes die gemaakt kunnen worden om in iedere kern tot een passende oplossing te komen	kenmerken en de kansen of opgaven die zich daarmee voordoen.
	17. Op Blz 42 wordt aangegeven dat er in drie kernen Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel een netwerkorganisatie wordt opgezet om de sociale basis te versterken. Waarom wordt dit niet in Erp gedaan? Aangezien deze kern in hetzelfde centrum dorpse woonmilieu heeft als Schijndel en Sint-Oedenrode waar dit netwerk wel komt?	Het is mogelijk dat we op termijn ook eenzelfde netwerkstructuur proberen op te zetten in Erp. In Erp zien we wel al een meer dorpse structuur dan in de drie grotere kernen, waar van nature meer sociale binding is en zorg voor elkaar tot stand komt. Het is ook de vraag hoe we de kleine kernen voldoende faciliteren en mogelijk ook aansluiten op de 3 lokale netwerkorganisaties. Als dat een wens is vanuit deze kleinere kernen.
	18. Hoe staat het met de zoektocht naar een nieuwe wvg locatie in voor Schijndel? En welke andere maatregelen heeft u in gedachte om de achterstand met betrekkingen tot woningbouw in schijndel in te lopen?	Op dit moment is er nog een zoekopgave voor de kern Schijndel, waar in de woonzorgvisie ook de focus op wordt gelegd in deze kern voor de korte tot middellange termijn.