

Uitvoeringsagenda Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg

Sint-Michielsgestel

Het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg Sint-Michielsgestel is in september 2023 vastgesteld. Het programma en deze bijbehorende uitvoeringsagenda hebben een looptijd tot en met 2028. De output-doelen hebben een looptijd tot en met 2032 en over de lange termijn gezien is sprake van een tijdshorizon tot en met 2040. Het programma draagt bij aan het realiseren van de vier onderstaande ambities voor 2040.

Programma	Aanleiding
Programma Volkshuisvesting	Ambitie Aangenaam Leven 1: Het woningaanbod past bij de behoefte. In alle kernen zijn woningen toegevoegd. Ambitie Algemeen Leven 6: De veiligheid en de beleving van veiligheid is verbeterd. Ambitie Verbindend Netwerk 3: De kracht van de samenleving wordt optimaal benut door ondersteuning van lokale netwerken en (burger)initiatieven. Ambitie Inclusieve Duurzaamheid 1: Er is sprake van een goede kwaliteit van de bodem en het water.

Het programma bestaat uit drie pijlers:

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen

In deze uitvoeringsagenda is opgenomen wat we gaan doen om de beleidsdoelen te behalen. De uitvoeringsagenda voor pijler 1 is al eerder vastgesteld, de uitvoeringsagenda's voor pijler 2 en 3 nog niet. Het opstellen van de uitvoeringsagenda kende per pijler verschillende snelheden. Omwille van de onderlinge samenhang en het streven naar een overzichtelijk geheel, zijn de uitvoeringsagenda's nu samengevoegd in één document. Dit document is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van het sociaal domein, duurzaamheid en wonen.

Per pijler zijn de (beleids)projecten beschreven die we uit gaan voeren of al hebben uitgevoerd om de output-doelen te kunnen realiseren. Al deze projecten dragen direct of indirect bij aan het behalen van deze output-doelen. Zowel het programma als de bijbehorende uitvoeringsagenda zijn integraal van opzet. Een goed samenspel tussen diverse disciplines en beleidsvelden is nodig om uiteindelijk de gewenste resultaten te kunnen bereiken. Daar waar maatregelen worden of zijn genomen vanuit andere beleidsvelden, wordt hier ter informatie naar verwezen.

Kort samengevat beogen we met het programma volkshuisvesting de volgende output-doelen te realiseren voor Sint-Michielsgestel:

Output-doel 1 (pijler 1 + 3):

In 2032 zijn er 1.685 woningen gerealiseerd, waarvan 1.003 t/m 2027 en nog eens 682 t/m 2032.

Doelgroepen: (koop)starters, doorstromende ouderen

Kwalitatieve mix: 35% sociale huur, 30% betaalbare koop/middenhuur, 15% goedkope koop, 20% vrij invulbaar

Bovengrens sociale huur: € 900,07

Bovengrens middenhuur: € 1.184,82

Bovengrens betaalbare koop: € 405.000 (prijspeil 2025)

Bovengrens goedkope koop: € 283.500 (prijspeil 2025)

Output-doel 2 (pijler 1 + 3):

In 2028 zijn er 200 flexwoningen gerealiseerd, bovenop de programmering voor reguliere woningen.

Doelgroepen: starters en spoedzoekers

Output-doel 3 (pijler 1 + 3):

In 2032 is het woningaanbod in (kleine) kernen versterkt door toevoegen kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, levensloopgeschikte en geclusterde woningen voor senioren, in iedere kern ten minste 35% sociale huur in aandeel nieuwbouw.

Output-doel 4 (pijler 2):

In 2032 heeft Sint-Michielsgestel een sterke toename in het aanbod van seniorengeschikte woningen gerealiseerd, zowel door middel van nieuwbouw als door aanpassing van bestaande woningen en woongebouwen. Aangevuld met een passend aanbod vanuit welzijn en preventie en ondersteuning door professionele zorg in alle kernen en wijken. De gewenste omvang van de toename zal in de woonzorganalyse nader worden gespecificeerd.

Output-doel 5 (pijler 2):

In 2032 voorziet Sint-Michielsgestel in de woon- en ondersteuningsbehoefte van diverse aandachtsgroepen om hen zo zelfstandig mogelijk te laten deelnemen aan de samenleving.

Output-doel 6 (pijler 2):

In 2032 heeft Sint-Michielsgestel door extra groei van het woningaanbod in de kleine kernen bijgedragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen.

Output-doel 7 (pijler 3):

In 2032 ligt Sint-Michielsgestel op koers met de uitvoering van de Transitievisie Warmte en de realisatie van de daarin opgenomen doelen op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving.

Pijler 1: Een passend en betaalbaar huis; 2023-2028

Project	1.1	Toetsingskader nieuwbouw																							
Omschrijving		Bij woningbouwinitiatieven in bestaande kernen en in het buitengebied passen we het programma volkshuisvesting (en daarvan het toetsingskader) als vertaling vanuit de Omgevingsvisie toe bij planbeoordeling. We informeren potentiële initiatiefnemers via generieke informatievoorziening (onder andere de gemeentelijke website) over onze ambities en wijze van beoordeling. Daarmee zijn de uitgangspunten van de gemeente helder en vooraf bekend. De nadruk in het wenselijke woningbouwprogramma ligt op betaalbare woningen, levensloopgeschikte woningen (waarvan een groot deel in geclusterde woonvorm met collectieve ruimte, tuin e.d. in zowel huur als koop) en ruimte voor vernieuwende woonvormen en zelfbouw (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het toetsingskader is inmiddels gereed en wordt in 2025 samen met de doelgroepenverordening en het vereveningsfonds geëvalueerd.																							
Huidige status		Gerealiseerd en geïmplementeerd in organisatie. Evaluatie uitgevoerd in Q2 2025.																							
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project is uitgevoerd)																							
Output-doel		1; 2; 3; 4;																							
KPI's		Aantal verleende omgevingsvergunningen; gespecificeerd per kern/per marktsegment																							
		Trekker						Deelnemers						Planning											
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28						
														Gereed						Evaluatie Q2 '25					

Project	1.2	Vereveningsfonds/Volkshuisvestingsfonds																	
Omschrijving	Er kunnen woningbouwinitiatieven zijn waarbij om aannemelijke redenen (bijvoorbeeld complexiteit in ontwikkeling) het woningbouwprogramma niet passend te maken is met het programma Volkshuisvesting, er ook geen compensatie op een andere locatie mogelijk is en het initiatief vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden. Voor dit soort plannen heeft de gemeente een volkshuisvestingsfonds ingesteld waarin de initiatiefnemer een afdracht dient te doen in de vorm van een financiële bijdrage. Met de reserve Volkshuisvestingsfonds kunnen plannen waar meer sociale huur wordt gerealiseerd, worden ondersteund met een financiële bijdrage. Echter, alleen geld in een fonds is geen garantie voor meer sociale huurwoningen. De gemeente neemt daarom een pro-actieve rol aan en zal per kern afzonderlijk bekijken welke acties nodig zijn om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden.																		
Huidige status	Gerealiseerd en geïmplementeerd in organisatie																		
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project is uitgevoerd)																		
Output-doel	1; 3; 4;																		
KPI's	Hoeveelheid € in fonds; Aantal gefinancierde sociale huurwoningen uit fonds;																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
															SMG: Q3 2024 afgerond				

Project	1.3	130% Plancapaciteit																	
Omschrijving		We zoeken in lijn met de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel actief naar mogelijkheden om de beschikbare plancapaciteit per kern te vergroten naar 130% van de ambitie. Het idee hierachter is dat algemeen wordt aangenomen om 130% plancapaciteit achter de hand te hebben om de ambitie te behalen, omdat gemiddeld genomen 30% van dit totaal om uiteenlopende redenen niet doorgaat. Inmiddels is de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel vastgesteld en is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor inbreiding. Hieruit is het project ‘Mix inbreiding/uitbreiding’ voortgevloeid waarin de ambitie van 130% plancapaciteit wordt meegenomen.																	
Huidige status		Het beschikbaar hebben van voldoende plancapaciteit voor woningbouw is een continu doorlopend proces dat in de organisatie is geïmplementeerd. Het doel is nog niet bereikt.																	
Budget ‘25/’26/’27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel		1; 3; 4;																	
KPI's		Voorraad harde plancapaciteit per kern;																	
		Trekker						Deelnemers						Planning					
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
Opgenomen in werkwijze en projecten.																			

Project	1.4	Actief grondbeleid																
Omschrijving	Bij een grotere bouwambitie met het gewenste woningbouwprogramma past een actiever gemeentelijk grondbeleid. Sint-Michielsgestel heeft daarom op 12 mei 2020 een Nota Grondbeleid vastgesteld, waarin een situationeel grondbeleid wordt gevoerd. Dat houdt in dat, afhankelijk van de omstandigheden een afweging kan worden gemaakt of een actief of een faciliterend grondbeleid wordt gevoerd, of een tussenvorm daarvan. Deze Nota bevat verschillende instrumenten en een bijbehorend afwegingskader, deels om gewenste ontwikkelingen te stimuleren, deels ook om meer regie te kunnen voeren en desgewenst over te kunnen gaan tot strategische aankopen. Het is de ambitie om een financiële voorziening te creëren zodat er meer slagkracht kan worden gecreëerd om kansen die zich op de vastgoedmarkt voordoen te benutten.																	
Huidige status	Beleid is vastgesteld en geïmplementeerd in de organisatie.																	
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal keer (jaarbasis) dat het instrument ‘strategische (grond)verwerving’ is ingezet om volkshuisvestelijke doelen te bereiken.																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
															Formeel geregeld in 2023. Creëren financiële voorziening in Q4 2025			

Project	1.5	Strategie woningbouwontwikkeling																																																		
Omschrijving		Voortbouwend op o.a. het onderzoek inbreiding en de omgevingsvisie wordt een strategie opgesteld voor woningbouwontwikkeling. Deze strategie stelt de gemeente in staat voor de korte tot middellange termijn regie te nemen en planmatig gewenste woningbouwontwikkelingen in gang te zetten en deze plannen waar mogelijk te versnellen. Om de planning te versnellen en het verwachtingenmanagement te verbeteren voeren we een versnelde aanpak woningbouw in. We gaan hiertoe onderzoek doen en betrekken hierbij effectieve voorbeelden elders, zoals de versnellingsaanpak in de gemeente Veldhoven. We presenteren hiertoe een procesaanpak. En maken duidelijk voor welke woningbouwplannen dit geldt. Om dit te bereiken is een regionale versnellingstafel ingericht die onderzoekt hoe woningbouwplannen versneld kunnen worden gerealiseerd. Het is de bedoeling dat op termijn ook een lokale versnellingstafel operationeel wordt. Daarnaast hebben we een projectgroep samengesteld, die kijkt een naar waar quick wins zitten, naar de gewenste mix tussen inbreiding/uitbreiding en hoe moet worden gestuurd op de opgave.																																																		
Huidige status		Beleid is (gedeeltelijk) vastgesteld en geïmplementeerd in de organisatie. Uitvoering betreft een continu doorlopend proces.																																																		
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																																																		
Output-doel		1; 2; 3; 4;																																																		
KPI's		Toegevoegde voorraad harde plancapaciteit per jaar; aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen per jaar																																																		
		Trekker <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																															

Project	1.6	Sociale grondprijzenbrief																	
Omschrijving		Sint-Michielsgestel is voornemens om in 2025 de sociale grondprijzenbrief vast te stellen, waarin de grondprijzen voor sociale woningbouw in 2025 zijn vastgelegd. De sociale grondprijzenbrief dient jaarlijks te worden geïndexeerd met een vastgestelde index.																	
Huidige status		Sociale grondprijzenbrief nog niet vastgesteld.																	
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel		1; 2; 3;																	
KPI's		Aantal verleende omgevingsvergunningen voor sociale huurwoningen per jaar																	
		Trekker						Deelnemers						Planning					
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
		Gepland Q3/Q4 2025																	

Project	1.7	Heldere kaders participatie																
Omschrijving	Sint-Michielsgestel heeft in 2023 participatiebeleid vastgesteld. In het participatiebeleid is bepaald op welke wijze inwoners en organisaties moeten worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen in hun gemeente. Dat heeft ook betrekking op nieuwbouwplannen voor woningen. Kern van het participatiebeleid is dat inwoners en organisaties in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen en niet pas achteraf in een bezwaarprocedure hun mening kunnen geven.																	
Huidige status	Participatiebeleid is vastgesteld en geïmplementeerd en geëvalueerd																	
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project is uitgevoerd)																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal bezwaarschriften tegen verleende omgevingsvergunningen voor woningen; aantal woningen dat vertraging oploopt door ingediend bezwaarschrift;																	
	Trekker						Deelnemers				Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28

Project	1.8	Versterking bijzondere positie corporaties																																															
Omschrijving	Om de opgave om meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren, is het nodig dat de positie van woningcorporaties wordt verstevigd. Het ontbreekt de corporaties soms aan grond om te bouwen. Bovendien kan er soms sprake zijn van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen die sociale huurwoningen aanbieden, in die zin dat de gemeente hier niet zonder meer regels voor het toewijzen van woningen aan kwetsbare doelgroepen kan opleggen en dat contractueel moet worden vastgelegd dat deze woningen ook gedurende een afgesproken termijn binnen de huurprijsgrenzen voor sociale huur worden verhuurd. Daarom geeft de gemeente bij de uitvoering van haar beleid waar mogelijk voorrang aan de opgaven van de woningcorporaties. Daarnaast heeft de gemeente instrumenten ontwikkeld waarmee we bij initiatieven van marktpartijen (ontwikkelaars, bouwers en beleggers) ook een gedeelte sociale huurwoningen kunnen ‘afdwingen’, hetzij door de marktpartij zelf te realiseren, hetzij door een corporatie in positie te brengen. Hierdoor zorgen we ervoor dat het gewenste aandeel sociale huur ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in het sociale segment beschikbaar blijft. Er is een aantal situaties waarbij gemeentelijke uitgifte van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare biedprocedure wordt gehouden. Bij het voornemen tot uitgifte wordt onderbouwd waarom er redelijkerwijs sprake is van slechts één serieuze gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak en dit wordt gepubliceerd. Het betreft de volgende gevallen: • Voorgenomen transacties op grond van de (wettelijke) taak van de corporatie waaronder het huisvesten van kwetsbare doelgroepen • Voorgenomen transacties ter realisatie van algemene, maatschappelijke en ruimtelijke doelen • Voorgenomen transacties ter realisatie van prestatieafspraken met de gemeente																																																
Huidige status	Dit betreft een continu proces in samenwerking met de corporaties.																																																
Budget ‘25/’26/’27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																																																
Output-doel	1; 2; 3;																																																
KPI's	Aantal harde bouwtitels voor sociale huurwoningen; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor sociale huurwoningen;																																																
	Trekker <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																												
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																												
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																												
											Continu proces.																																						

Project	1.9	Onderzoek inbreiden en verdichten																	
Omschrijving		We hebben in beeld gebracht onder welke voorwaarden en op welke plekken het stedenbouwkundig eventueel mogelijk is om te verdichten of in te breiden in het stedelijke gebied conform de huidige provinciale omgevingsverordening, waarbij een goede ruimtelijke kwaliteit leidend blijft. Bijvoorbeeld door het bij sommige kavels met grote tuinen onder duidelijke voorwaarden toe te staan deze te verdichten of restruimte te herbestemmen voor wonen, waardoor extra woningen kunnen worden toegevoegd. Het betreft een intern onderzoek en het heeft potentiële inbreidingslocaties opgeleverd met daarbij randvoorwaarden voor ontwikkeling en een schatting van aantallen en typen woningen. Initiatieven zijn hierdoor beter te toetsen en initiatiefnemers weten beter waar ze aan toe zijn. Het onderzoek kan voorstellen opleveren voor concrete vervolgacties in de komende jaren. Voorstellen dienen uiteraard te passen binnen de kaders van de omgevingsvisie. We onderzoeken nog in hoeverre beleid voor kavelsplitsing kan worden meegenomen in het splitsingsbeleid, zonder dat het splitsingsbeleid verbreed wordt met het gehele inbreidingsbeleid. Zo’n verbreding zou mogelijk tot ongewenste vertraging kunnen leiden.																	
Huidige status		Het onderzoek is lopende. De onderzoeksresultaten worden nu verder uitgewerkt.																	
Budget ‘25/’26/’27		€ 0 (project is uitgevoerd)																	
Output-doel		1; 2; 3; 4;																	
KPI's		Aandeel toegevoegde plancapaciteit op inbreidingslocaties; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen op inbreidingslocaties;																	
		Trekker						Deelnemers						Planning					
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
		Gepland Q2/Q3 2025																	

Project	1.10	Parkeernormennota																
Omschrijving	Er wordt een nieuwe parkeernormennota opgesteld. Hierin wordt aandacht gegeven aan de mobiliteitstransitie als sturingsinstrument. We willen de beheersbaarheid van parkeren in de toekomst duurzaam waarborgen. De parkeernormennota is integraal onderdeel van het Mobiliteitsplan. In de parkeernormennota wordt op basis van kengetallen gedifferentieerd tussen diverse woningbouwsegmenten. Doel is altijd om de parkeerbalans in een (woon)gebied te behouden en waar nodig te versterken. We hebben bekeken of de toekomstige vormen van mobiliteit aanleiding geven tot het bijstellen van de parkeernormen. En of het aantal parkeernormen moet worden uitgebreid om daarmee beter aan te sluiten bij de doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, senioren, sociale huurwoningen) of woonconcepten (bijvoorbeeld zorgwoningen) die in dit programma worden beoogd. Eveneens is bekeken of en hoe we in proeftuinen kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteits-concepten. Hierbij zal de gemeente beheersbaarheid van parkeren nu en in de toekomst duurzaam willen waarborgen. Een en ander dient dit passend te zijn binnen de Omgevingsvisie 2040. Al deze bevindingen worden meegenomen in de parkeernormennota.																	
Huidige status	De parkeernormennota is vastgesteld.																	
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor parkeerplaatsen op eigen terrein en in openbare ruimte;																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
Afgerond Q2/Q3 2025																		

Project	1.11	Transformeren van kantoren en bedrijfspanden																	
Omschrijving	In het onderzoek naar de mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van leegstaande kantoren en bedrijfspanden naar woningen. Om economische redenen zijn in het centrum veel panden afgevalen als potentiële locatie voor een transformatie naar een woonbestemming. Dat heeft voornamelijk te maken met de wens om bedrijvigheid en winkels in het centrum op peil te houden, gelet op het teruglopende voorzieningenniveau. Het benutten van kansen om bestaande panden te transformeren naar een woonbestemming betreft een continu proces waarbij de gemeente ook afhankelijk is van het initiatief van derden. Nieuwe initiatieven zullen daarom in de toekomst van geval tot geval worden beoordeeld.																		
Huidige status	Het betreft een continu proces waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft t.a.v. initiatieven van derden.																		
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																		
Output-doel	1; 3;																		
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor het transformeren van een bestaand pand naar wonen;																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
Continu proces; initiatieven van derden																			

Project	1.12	Beleid woningsplitsing																			
Omschrijving		Om het splitsen van grote panden in meerdere zelfstandige wooneenheden makkelijker te maken stellen we beleid op over woningsplitsing (waar wel en waar niet) met een bijbehorend toetsingskader en integreren dit in het programma volkshuisvesting. Doel is het beter gebruiken van de bestaande woningvoorraad en wegnemen of versoepelen van belemmerende factoren daarbij. Te denken valt aan eisen t.a.v. parkeren, minimaal perceeloppervlak, eigen opgang/oprit, huisnummerbesluit, aantal voordeuren in een bepaalde straal, etc. Dit is niet in alle situaties gewenst. We onderzoeken nog of we ook de mogelijkheden om panden te verkameren meenemen in dit beleid. We werken in samenwerking met verschillende disciplines aan kaders en richtlijnen, als basis voor splitsingsbeleid. De planning van deze maatregel is afhankelijk van het type instrument dat we gaan toepassen. De splitsingsmogelijkheden zijn vanwege complexiteit niet meegenomen in het onderzoek inbreiding, zie maatregel 1.10.																			
Huidige status		Beleid nog niet vastgesteld. Planning is Q4 2025.																			
Budget '25/'26/'27		2026: € 5.000 tbv communicatiedoeleinden																			
Output-doel		1; 3; 4;																			
KPI's		Aantal verleende omgevingsvergunningen voor het splitsen van een woning;																			
		Trekker					Deelnemers					Planning									
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28		
												Gepland Q4 2025									

Project	1.13	Meerjaren prestatieafspraken																
Omschrijving	De gemeente maakt met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers prestatieafspraken. Zij werkt dit uit in meerjarenafspraken (op te stellen in 2025) met jaarschijven. Afspraken gaan over o.a. het beschikbaar hebben van voldoende en betaalbaar houden sociale huurwoningen, het voeren van een terughoudend verkoopbeleid, het verbeteren en verduurzamen van sociale huurwoningen, wonen met zorg en leefbaarheid. Bij het opstellen van nieuwe meerjaren prestatieafspraken zullen ook relevante zorgpartijen worden betrokken.																	
Huidige status	Nog niet vastgesteld. Planning Q4 2025.																	
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel	1; 2; 3;																	
KPI's	Aantal harde bouwtitels voor sociale huurwoningen; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor sociale huurwoningen;																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
													Gepland in 2025					

Project	1.14	Meer ruimte voor jongeren																
Omschrijving	Er zijn in de gemeente te weinig betaalbare woningen. We hebben met het Rijk en de provincie in de regionale woondeal Noord-Oost Brabant afspraken gemaakt om goedkope en betaalbare woningen (koop en huur) toe te voegen. In het splitsingsbeleid (1.13) gaan we uitwerken hoe we bestaande woonruimte optimaler kunnen gebruiken, bijvoorbeeld door het makkelijker te maken om woonruimte te delen (Friendscontracten, duo-wonen, hospitaverhuur etc.). Ook kijken we of, en onder welke voorwaarden bestaande panden kunnen worden verkamerd, zowel in de huur- als in de koopsector. Doel van deze maatregelen is om jongeren meer kansen te geven op de woningmarkt. Onze ambitie is om daarnaast een tussenvoorziening voor starters te realiseren (samen met een marktpartij of corporatie). We onderzoeken de mogelijkheden om een pilotplan ‘duo wonen’ op te stellen (samen met Woonmeij).																	
Huidige status	Betreft continu proces dat wordt uitgewerkt in diverse deelprojecten.																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen in het goedkope segment (huur/koop); aantal verhuurde woningen o.b.v. friendscontracten, duo-wonen, hospitaverhuur etc.; aantal gerealiseerde woningen door woningsplitsing;																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
Pilots gaan onderdeel uitmaken van de meerjaren prestatieafspraken 2026-2029.																		

Project	1.15	Beleid beheer Woonwagenlocaties																																																		
Omschrijving		Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) heeft geoordeeld dat woonwagenbewoning een essentieel onderdeel is van de cultuur van Roma en reizigers, en dat gemeenten beleid moeten ontwikkelen dat deze cultuur beschermt. Dit beleid moet er ook voor zorgen dat woonwagenbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats. Het afstammingsbeginsel kan worden gebruikt om te bepalen of iemand woonwagenbewoner is. In 2020 is hiervoor het Handelingsperspectief woonwagenbeleid Regio Noordoost Brabant vastgesteld. In het handelingsperspectief is bepaald dat de gemeenten in Noordoost-Brabant op dit dossier zo veel als mogelijk gezamenlijk met elkaar optrekken. Dat betekent concreet dat: - Voor iedere gemeente de huidige situatie in kaart is gebracht (peiljaar 2020); - De intentie is uitgesproken om een gezamenlijke behoefteraming uit te voeren; - De intentie is uitgesproken om een centraal inschrijfpunt in te richten met een uniforme toewijzingssystematiek o.b.v. het afstammingsbeginsel; - Als uitgangspunt is aangenomen dat gemeenten streven naar het beschikbaar hebben van 1,3 standplaats per 1000 aanwezige woningen; - Dat gemeenten met minder dan 1,3 standplaats per 1000 woningen andere gemeenten waar nodig helpen bij het realiseren van hun behoefte;																																																		
Huidige status		Het beheer van de woonwagenlocaties alsmede het bijhouden van de wachtlijsten wordt uitgevoerd door de woningcorporaties. Uit onderzoek is gebleken dat nu geen extra standplaatsen nodig zijn.																																																		
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie/projectbudget)																																																		
Output-doel		5;																																																		
KPI's																																																				
		Trekker <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																															

Project	1.16	Doelgroepenverordening																
Omschrijving	De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2023 een Doelgroepenverordening vastgesteld, waardoor er gebruik gemaakt kan worden van de overgangsregeling in de Omgevingswet. De Doelgroepenverordening vindt zijn wettelijke grondslag in de Woningwet en biedt de mogelijkheid om in bestemmings- en omgevingsplannen te kunnen sturen op prijsklassen en woninggroottes. Hiermee kan de gemeente borgen dat er betaalbare en kwalitatief passende woningen worden gebouwd.																	
Huidige status	De doelgroepenverordening is vastgesteld en geïmplementeerd. Evaluatie in 2025.																	
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project is uitgevoerd)																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen;																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
												Afgerond 2023 Evaluatie in 2025						

Project	1.17	Huisvestingsverordening																																			
Omschrijving		De gemeente Sint-Michielsgestel is voornemens om in 2026 een Huisvestingsverordening vast te stellen met zowel een regionale urgentieregeling al seen lokale regeling die het mogelijk maakt om woningen toe te wijzen aan ‘dragende inwoners’. De term ‘dragende inwoners’ komt uit het programmaplan ‘Een thuis voor iedereen’ en verwijst naar een experiment in Utrecht, waar een mix van ‘vragende’ en ‘dragende’ bewoners uiteindelijk heeft geleid tot een zelfstandige, duurzame woonvorm voor beide groepen. Om toewijzingscriteria te mogen stellen dient te worden aangetoond dat er sprake is van verdringing op de woningmarkt die voortkomt uit de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. In 2024 heeft adviesbureau RIGO een quick scan uitgevoerd waarin in nagenoeg alle woningmarktsegmenten schaarste is aangetoond. Een Huisvestingsverordening is derhalve een mogelijkheid om toewijzingscriteria te mogen stellen. De Huisvestingsverordening vindt zijn wettelijke grondslag in de Huisvestingswet. De wet is in 2024 aangepast, waardoor nu meer lokaal maatwerk bij woningtoewijzing mogelijk is. We willen in lijn hiermee samen met de corporaties en marktpartijen onderzoeken op welke wijze toewijzing aan mensen die een ondersteunende rol vervullen voor de samenleving, beter mogelijk wordt.																																			
Huidige status		Quick scan schaarste is gereed. Raamwerk regionale urgentieregeling gereed Q4 2025/Q1 2026. Start lokaal deel is Q4 2025. Besluitvorming is voorzien in Q4 2026.																																			
Budget ‘25/’26/’27		2025: € 5.000 tbv voorbereidende werkzaamheden																																			
Output-doel		1; 2; 3;																																			
KPI's		Aantal gehuisveste ‘dragende’ bewoners; aantal gehuisveste ‘urgente’ bewoners; aantal gehuisveste ‘eigen’ inwoners;																																			
		Trekker						Deelnemers						Planning																							
		Gem		Corp		Mrkt		Zorg		Welz		Inw		Gem		Corp		Mrkt		Zorg		Welz		Inw		’23		’24		’25		’26		’27		’28	
		Quick scan schaarste gereed																																			
		Vaststellen verordening gepland in Q4 2026																																			

Project	1.18	Meergeneratiewoningen/mantelzorgwoningen																						
Omschrijving	We willen de mogelijkheden verruimen om met meerdere generaties op één adres te wonen, ook in situaties waarin er (nog) geen sprake is van mantelzorg. Dit kan door het verruimen van de bepalingen in de bestaande mantelzorgregeling, zodat het makkelijker wordt om woonruimte voor familieleden bij te plaatsen/ af te splitsen/ toe te voegen aan een bestand pand. We stimuleren bijzondere woonvormen waarin mantelzorgers en mantelzorgontvangers gemakkelijker samen kunnen wonen, met een sterke nadruk op het creëren van een omgeving waarin mensen voor elkaar kunnen zorgen en elkaar kunnen ondersteunen. We kijken daarbij ook naar de financiële/fiscale gevolgen voor inwoners. We nemen dit mee in het eerdergenoemde splitsingsbeleid (1.13)																							
Huidige status	Nog niet gereed, wordt meegenomen in beleid woningsplitsing.																							
Budget '25/'26/'27	€ 0 (communicatie via communicatiebudget beleid woningsplitsing)																							
Output-doel	1; 3; 4;																							
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor (pré)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen;																							
	Trekker						Deelnemers						Planning											
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28						
																			Splitsingsbeleid gepland in Q4 2025					

Project	1.19	Flexwonen																	
Omschrijving		Het regulier bijbouwen van permanente woonruimte kost vele jaren. Om in de tussentijd het tekort aan woonruimte te verminderen, wil de gemeente ook gebruikmaken van Flexwoningen. Voor Sint-Michielsgestel is de opgave om 200 flexwoningen te realiseren voor 2028. Bij Flexwoningen kan het college voor locaties die géén woonbestemming hebben (maar bijvoorbeeld bedrijfsterrein / groenstrook / parkeren) toch een ontheffing verlenen voor het tijdelijk plaatsen van Flexwoningen (15 jaar). Er is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties in samenwerking met de woningcorporaties. Hieruit is een kleine (12 woningen) en een middelgrote (48 woningen) locatie naar voren gekomen. Ook wordt onderzocht of tijdelijke woningen in samenwerking met een marktpartij te ontwikkelen zijn.																	
Huidige status		Betreft continu proces.																	
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie mbv projectbudget)																	
Output-doel		2;																	
KPI's		Het aantal beschikbare locaties t.b.v. flexwonen; het aantal verleende omgevingsvergunningen voor flexwoningen;																	
		Trekker						Deelnemers						Planning					
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
														Plan van aanpak gereed 2024					

Project	1.21	Digitale woningbouwmonitor																	
Omschrijving	De gemeente heeft een softwarepakket (Shintolabs) aangeschaft waarin de voortgang en realisatie van woningbouwprojecten wordt gemonitord. Dit doet de gemeente in afstemming met de andere gemeenten uit de regio Noordoost Brabant en de Provincie. Met deze vernieuwde woningbouwmonitor kunnen we zowel lokaal als in de regio effectiever regisseren op en verantwoorden over de woningbouwplanning- en realisatie per gemeente en per kern.																		
Huidige status	Shintolabs operationeel in 2024. Monitor is geïmplementeerd in organisatie.																		
Budget '25/'26/'27	2025: € 4.700 (publieke versie junto/shintolabs) 2026/2027: abonnementskosten?																		
Output-doel	1; 2; 3; 4;																		
KPI's	Toegevoegde voorraad harde plancapaciteit per jaar; aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen per jaar;																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
	Shintolabs operationeel in 2024																		

Pijler 2: Wonen met welzijn en zorg

Project	2.1	Wijkgericht werken																	
Omschrijving		In 2023 zijn we begonnen met de doorontwikkeling van wijkgericht werken. Hierin werken we samen met (vrijwilligers)organisaties en inwoners aan veerkrachtige wijken/kernen, waarin bewoners naar elkaar omkijken, elkaar ondersteunen, actief meedoen en op deze manier samen zorgen voor goed nabuurschap. Ook stemmen we onze dienstverlening af op/ met onze maatschappelijke partners en organiseren deze diensten en maatschappelijke voorzieningen laagdrempelig en dicht bij onze inwoners. We pakken individuele hulpvragen van inwoners op het gebied van het sociaal domein integraal op in wijkteams. Waar nodig leggen we de verbinding met andere domeinen (zoals veiligheid en het fysieke domein).																	
Huidige status		Wijkgericht werken is het uitgangspunt in onze organisatie én in samenwerking met primaire partners. Dit wordt nu doorontwikkeld.																	
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																	
Output-doel		4;5;																	
KPI's		Op basis van het ontwikkelkader dat begin 2025 door het college is vastgesteld, ontwikkelen we wijkgericht werken door.																	
		Trekker						Deelnemers						Planning					
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28

Project	2.2	Vergrijzingstafel																																																					
Omschrijving		Via de vergrijzingstafel Sint-Michielsgestel hebben partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ouderen zich verenigd. De vergrijzingstafel heeft als doel om onze gemeente voor te bereiden op de toenemende vergrijzing. Samen met onze partners hebben we hiervoor de notitie "Samen wonen, samen leven, samen zorgen; Gezond ouder worden in Sint-Michielgestel" opgesteld. De betrokken partijen nemen samen de verantwoordelijkheid op zich om met elkaar aan de slag te gaan met de vergrijzingsopgave. In de notitie is een uitvoeringsagenda voor de jaren 2023 – 2026 opgenomen. Ook is er een convenant opgesteld om de samenwerking te bezegelen.																																																					
Huidige status		Er is een uitvoeringsagenda voor de jaren 2023 – 2026 op basis waarvan samengewerkt wordt.																																																					
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																																																					
Output-doel		4;5;																																																					
KPI's		We geven uitvoering aan de agenda die reeds is opgesteld.																																																					
		Trekker						Deelnemers						Planning																																									
		<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						'23	'24	'25	'26	'27	'28						
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																																
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																																		
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																																		
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																		<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																		<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																			

[illegible]

Project	2.4	Stimuleren doorstroming senioren																																																		
Omschrijving		Veel senioren wonen in een woning, zowel koop als huur, die ongeschikt is om zorg te kunnen verlenen. Dat kan op latere leeftijd als de zorgbehoefte toeneemt problemen opleveren. Inzet van het beleid is immers dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Een oplossing kan zijn om door te stromen naar een kleinere levensloopgeschikte woning of door de bestaande woning levensloopgeschikt te maken. Toch zien we dat senioren niet altijd die stap durven te maken. Daar zijn verschillende redenen voor. Een daarvan is ongetwijfeld opzien tegen een verhuizing of verbouwing. Vandaar dat het wenselijk is om senioren te ondersteunen en ontzorgen bij een stap naar een levensloopgeschikte woning. Naast het beschikbaar zijn van een geschikte woning, is voor senioren met name duidelijke informatievoorziening, ondersteuning en ontzorging van belang. Corporaties zetten hiervoor een ‘doorstroommakelaar’ in. Ouderenverenigingen en vrijwilligers bieden een woonscan aan om de huidige woningen te beoordelen op aanpassingen om ze levensloopgeschikt te maken. De gemeente wil senioren ondersteunen en faciliteren bij het voorbereiden van een nieuwe stap in hun wooncarrière. De nadruk ligt daarbij op organisatorische ondersteuning. Hiertoe willen we samen met de corporaties en de seniorenverenigingen werken aan een duidelijke en complete informatieset waarin diverse opties op een rij worden gezet en waarbij mensen worden gewezen op loketten waar zij hulp en ondersteuning kunnen krijgen. Tegelijkertijd is het belangrijk om verwachtingen goed te managen: de kosten voor dergelijke aanpassingen zijn in principe voor rekening van de bewoners zelf. Dit voorkomt dat woningaanpassingen onterecht onder de Wmo worden aangevraagd. De Wmo is immers bedoeld voor situaties waarin beperkingen zijn ontstaan die niet vooraf te voorzien waren en niet voor preventieve aanpassingen. Wel kunnen bewoners gebruikmaken van de <i>Duurzaam Thuis Wonen Lening</i>. Met deze verzilveringslening kunnen zij investeren in het aanpassen en verduurzamen van hun woning, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Onze gemeente heeft hiervoor een fonds opgezet bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN), waaruit leningen worden verstrekt aan eigenaar-bewoners binnen onze gemeente.																																																		
Huidige status		In ontwikkeling																																																		
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie/projectbudget)																																																		
Output-doel		4; 5;																																																		
KPI's		Er is een informatieset voor senioren Aantal senioren dat doorstroomt naar een levensloopgeschikte woning Aantal bestaande woningen dat levensloopgeschikt wordt gemaakt Aantal levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen																																																		
		Trekker <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																															

Project	2.5	Uniforme werkwijze wmo-aanpassingen																																																					
Omschrijving		Woningaanpassingen helpen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. De gemeente kan onder voorwaarden woningaanpassingen vergoeden vanuit het WMO-budget. Kleine aanpassingen dient de eigenaar/bewoner zelf te regelen en betalen. Er is afstemming nodig tussen de gemeente en woningcorporaties om te borgen dat de beschikbare middelen op een efficiënte wijze worden ingezet.																																																					
Huidige status		Met de corporaties worden momenteel gesprekken gevoerd over werkafspraken omtrent WMO-aanpassingen.																																																					
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie/projectbudget)																																																					
Output-doel		3; 4																																																					
KPI's		Er is een uniforme werkwijze waar zowel gemeente als corporatie zich aan committeren.																																																					
		Trekker						Deelnemers						Planning																																									
		<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						'23	'24	'25	'26	'27	'28						
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																																
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																																		
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																																		
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>												<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>												<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																															

Project	2.6	Kansen voor aandachtsgroepen vergroten in alle kernen en integratie																																																		
Omschrijving		We zetten in op betere huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere aandachtsgroepen in alle wijken en buurten. Het daadwerkelijk vergroten van het woningaanbod maakt deel uit van de uitvoeringsagenda bij pijler 1. Maar naast het beschikbaar hebben van passend woningaanbod hoort ook een goede begeleiding en integratie van deze aandachtsgroepen in de wijk. Aan de ene kant is het belangrijk dat kwetsbare inwoners begeleid en ondersteund worden bij het wonen in de wijk en bekend raken met buurtbewoners. En anderzijds is het van belang dat buurtbewoners beter bekend raken met de kwetsbaarheden van de mensen die in hun wijk komen wonen. Deze tweeledige aanpak vinden wij belangrijk, omdat integratie alleen kan slagen als het van twee kanten komt. Beschermd wonen: In 2021 is het Regioplan Doordecentralisatie Beschermd Wonen vastgesteld. Kerngedachte is dat doordecentralisatie alleen succesvol kan zijn, als de gemeente een set aan basisvoorzieningen realiseert. Die basisvoorzieningen zijn gebaseerd op de vijf vuistregels van het uitvoeringsprogramma 'Thuis in de wijk'. Het gaat dan om goed wonen, gezonde financiën, een waardevolle daginvulling , passende ondersteuning en een fijne leefomgeving. Dak- en thuisloosheid: In september 2024 is een regionaal actieplan door het college vastgesteld en in 2025 naar verwachting een lokaal actieplan. De actiepunten die daaruit voortkomen moeten concreet landen in onder andere dit uitvoeringsprogramma en de meerjarige prestatieafspraken. Uitstroom jeugdzorg: Vanuit het project ‘Versnellen en realiseren woonopgaven 16-27 jaar’ (ook genoemd onder 1.14) wordt gewerkt aan een integrale werkwijze om de overgang van 18- naar 18+ beter te laten verlopen. Hierbij staan de vijf kernonderdelen van de zogeheten BIG 5 centraal. Statushouders: Speciale aandacht is vereist voor de huisvesting van statushouders, met name tegen het licht van hetgeen over deze groep uiteindelijk wordt geregeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting.																																																		
Huidige status		Beschermd wonen: het project Thuis in de wijk loopt sinds 2022. Dak- en thuisloosheid: het plan van aanpak ‘Gewoon een (t)huis’ is in oktober 2025 door het college vastgesteld. Uitstroom jeugdzorg: het project ‘Versnellen en realiseren woonopgaven 16-27 jaar’ is gestart. Statushouders: we bieden kwetsbare statushouders een uitgebreid inburgeringstraject aan. Daarnaast starten we in 2026 met twee pilots: 1) inburgeren vanuit het AZC); 2) Eerder aan de slag. Hoe doel hiervan is dat statushouders eerder de Nederlandse taal spreken en kunnen meedoen in de maatschappij.																																																		
Budget '25/'26/'27		€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie/projectbudget)																																																		
Output-doel		5;																																																		
KPI's		We geven uitvoering aan bestaande projecten.																																																		
		Trekker					Deelnemers					Planning																																								
		<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							<table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																															

Project	2.7	Huisvesting jongvolwassenen die uitstromen uit jeugdzorg																																																		
Omschrijving		Vanuit het project ‘<i>Versnellen en realiseren woonopgaven 16-27 jaar</i>’ wordt gewerkt aan een integrale werkwijze om de overgang van 18- naar 18+ beter te laten verlopen. Hierbij staan de vijf kernonderdelen van de zogeheten <i>BIG 5</i> centraal. Er wordt gewerkt aan een plan voor een gevarieerd aanbod van woonvormen, met ruimte voor innovatie en oplossingen op het snijvlak van formele en informele zorg. Er wordt gekeken naar verschillende uitstroombmogelijkheden voor deze doelgroep, waaronder het concept ‘<i>Kamers met Aandacht</i>’. Hierbij huurt een jongere gedurende ongeveer twee jaar een kamer bij iemand thuis, met persoonlijke aandacht en begeleiding op maat. Samen met woningcorporaties is in 2025 een verkenning gestart naar geschikte woonvormen voor jongvolwassenen. Deze verkenning wordt in 2026 verder uitgewerkt binnen het WWZ-overleg, met aandacht voor een mix van woonconcepten en innovatieve vormen van huisvesting die aansluiten bij de ondersteuningsbehoefte van deze doelgroep.																																																		
Huidige status		Naar verwachting wordt het concept ‘ <i>Kamers met Aandacht</i> ’ in de tweede helft van 2025 geïmplementeerd. Daarnaast wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om zelfstandige woonplekken te realiseren voor jongvolwassenen die toe zijn aan een volgende stap richting zelfstandig wonen.																																																		
Budget ‘25/’26/’27		Kamers met aandacht wordt tot en met 2026 rechtstreeks vanuit de jeugdregio gefinancierd. Daarnaast ontvangen we een subsidie vanuit dezelfde regio om uitvoering te geven aan dit project.																																																		
Output-doel		2; 3; 4;																																																		
KPI's		Vanuit het project zijn nu de volgende doelen: 1. In samenwerking met Kamer met Aandacht realiseren we 1 a 2 matches per gemeente, waardoor jongvolwassenen kunnen uitstromen uit verblijf. 2. Een werkproces ontwikkelen en vastleggen, waardoor er een duurzame verbinding komt tussen de lokale Big 5 en woningcorporaties. 3. We realiseren we minimaal 3 zelfstandige en veilige woonplekken voor jongvolwassenen die uitstromen uit jeugdzorg.																																																		
		Trekker <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table><tr><td>Gem</td><td>Corp</td><td>Mrkt</td><td>Zorg</td><td>Welz</td><td>Inw</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table><tr><td>'23</td><td>'24</td><td>'25</td><td>'26</td><td>'27</td><td>'28</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																															
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																															

[illegible]

Project	2.9	Ontwikkelen Skaeve Huse																
Omschrijving	Vanuit de regio hebben we de opgave om een Skaeve Huse locatie met pek voor 1 a 2 bewoners te realiseren. Skaeve Huse is een speciale woonvormen voor mensen die door hun psychiatrische problemen of ander afwijkend gedrag niet kunnen functioneren in een gewone woonomgeving of reguliere opvang.																	
Huidige status	Momenteel onderzoeken we de mogelijkheid en wenselijkheid om dit te doen.																	
Budget '25/'26/'27	Nader te bepalen.																	
Output-doel	5;																	
KPI's	Er is een Skaeve Huse locatie gerealiseerd met plek voor 1 a 2 bewoners.																	
	Trekker						Deelnemers						Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
	Projectleider wonen Beleidsadviseur maatschappelijke opvang en beschermd wonen Beleidsadviseur openbare orde en veiligheid																	

Pijler 3: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

Project	3.1	Warmte- en energietransitie																	
Omschrijving		In het kader van de warmte- en energietransitie informeren we bewoners actief om hen te stimuleren tot het investeren in het isoleren en aardgasvrij-klaar maken van hun woning en om daarbij zo veel mogelijk gebruik te maken van biobased isolatie. Daarnaast leiden we inwoners naar (landelijke) subsidies en (lokale) leningen die deze investeringen (mede) kunnen financieren. We verwijzen hier naar het Uitvoeringsprogramma Warmtetransitie. Het opkomende Warmteprogramma gaat de leidraad vormen vanaf 2026 tot en met 2030 en wordt per vier jaar herijkt. Thema's: • Woninggerichte benadering: Via deze benadering informeren we woningeigenaren over verduurzamingsmogelijkheden • Gebiedsgerichte benadering: Vanuit de Transitievisie Warmte (TVW) zijn enkele gebieden genoemd die kansrijk zijn voor een aardgasvrije oplossing. Hiervoor moeten Wijkuitvoeringsplannen (WUP) opgesteld worden. • Eigenaargerichte benadering: Andere grote groepen eigenaren zoals woningcorporaties, ondernemers en uiteraard de gemeente zelf (maatschappelijk vastgoed) moeten ook verduurzamen. Daarom zal voor wat betreft maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente, in de uitvoeringsagenda voor pijler 2 (Wonen met welzijn en zorg), project 2.1. Wijkgericht werken, een koppeling worden gelegd met de verduurzamingsopgave. Voor wat betreft de woningcorporaties worden afspraken over verduurzamen vastgelegd in de prestatieafspraken. • Energieneutraal in 2040-2050: Dit is de doelstelling en ambitie van respectievelijk Sint-Michielsgestel en Bostel aan de hand van de coalitieakkoorden en moeten nagestreefd worden.																	
Huidige status		• De uitvoeringsagenda voor warmtetransitie is vastgesteld. Het Warmteprogramma met de doorkijk naar 2050 wordt in 2026 opgeleverd. • In december 2022 ondertekenden de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en het waterschap het Duurzaamheidsakkoord. In het duurzaamheidsakkoord staan de stappen beschreven die nodig zijn om in 2050 een CO2-neutrale gemeente te zijn.																	
Budget '25/'26/'27		• € 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie/projectbudget)																	
Output-doel		1; 7;																	
KPI's		• Nieuwe woningen voldoen aan bouwbesluit • Huidig woningaanbod in 2050 aardgasvrij • In december 2022 ondertekenden de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en het waterschap het Duurzaamheidsakkoord. In het duurzaamheidsakkoord staan de stappen beschreven die nodig zijn om in 2050 een CO2-neutrale gemeente te zijn. •																	
		Trekker					Deelnemers					Planning							
		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28

Project	3.3	Klimaatadaptatie en natuurinclusief
Omschrijving	Het doel is een veerkrachtige gemeente die zich aanpast aan de mogelijke gevolgen van klimaatverandering op fysiek, sociaal en economisch vlak. Vanuit strategie klimaatadaptatie en de hierbij behorende uitvoeringsagenda wordt gestuurd op klimaatadaptatie en natuurinclusief. “De gemeente levert een bijdrage aan de woningbouwopgave door passende woningen in groene en duurzame dorps- en uitbreidingen. Een voorwaarde bij de bouw van nieuwe woningen is onder andere voldoende ruimte reserveren voor natuurinclusiviteit. Natuurinclusief betekent dat men rekening houdt met de natuur bij het ontwerpen, bouwen en beheren van de gebouwde omgeving, landbouw en andere activiteiten. Het doel is om biodiversiteit te versterken en een betere leefomgeving te creëren voor mens en dier. Dit wordt gedaan door bijvoorbeeld groene daken en gevels te plaatsen en bomen, struiken en inheemse planten te planten, nestkasten te realiseren en water- en ruimtebeheer op een natuurvriendelijke manier te organiseren. Intern bij MGD wordt hiertoe o.a. de Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving geïntroduceerd, Dit is een kader om Nederland beter voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme hitte, droogte en wateroverlast, door middel van groene en natuurlijke oplossingen. De maatlat bevat richtlijnen en prestatie-eisen op het gebied van water, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepaling overstromingen, en is bedoeld om klimaatadaptief en groen bouwen te stimuleren. Thema's klimaatadaptatie: • Wateroverlast: In 2030 zijn we beter bestand tegen hevige regenbuien en beperken we schade en overlast voor mensen, milieu en economie. • Het water- en bodemsysteem heeft een sturende rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en we realiseren mogelijkheden voor het bergen en (vertraagd) afvoeren van water. • Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal verwerkt, vastgehouden en hergebruikt om het afvoeren van hemelwater naar de riolering te verminderen. • Hitte: We vergroten de leefbaarheid tijdens perioden van hoge temperaturen en beperken hitte gerelateerde schade en overlast voor mensen, milieu en economie. • Onze buitenruimte, daken en gevels zijn strategisch vergroend. In het bijzonder op plekken waar overlast door hitte het meest voorkomt om zo op natuurlijke wijze te koelen. • Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. • Inwoners zijn zich bewust van de risico's van hitte, koelteplekken in de omgeving en de maatregelen tegen hitte die zij zelf kunnen treffen in en rondom hun huis. We beperken daarmee de gezondheidsrisico's voor kwetsbare mensen in periodes van extreme hitte. • Droogte: In 2030 zijn we beter bestand tegen langdurige perioden van droogte en beperken we schade en overlast voor mensen, milieu en economie. • Inwoners zijn zich bewust van de problematiek rondom droogte. Ook nemen zij maatregelen in en rondom hun huis om water zoveel mogelijk te besparen, vast te houden, te hergebruiken en te laten infiltreren. • Overstroming: in 2030 zijn we beter bestand tegen overstromingsrisico's en beperken we schade en overlast voor mensen, milieu en economie. • We nemen een leidende rol in het integreren van overstromingsrisico's in onze locatiekeuzes en gebiedsontwikkelingsplannen voor stedelijke uitbreiding ('Water en bodem sturend'), zodat er ruimte beschikbaar blijft om een klimaatrobuust watersysteem te herstellen, creëren en te behouden. • Inwoners en ondernemers in huidige (en toekomstige) overstromingsgebieden zijn op de hoogte van de nodige acties bij het optreden van overstromingen. Verantwoording vindt o.a. plaats onder de uitvoeringsagenda klimaatadaptatie. Er is overlap c.q. verwevenheid met onderstaande programma en plan. Beide in ontwikkeling. Verwachte vaststelling eind 2025. 1. Programma natuur en landschap en biodiversiteit (in ontwikkeling/bij Martijn) In het programma 'Natuur, landschap en biodiversiteit' incl. uitvoeringsagenda wordt ook aandacht besteed aan de woningbouwopgave. Dit programma is nog in concept. 2. Water en rioleringsplan (in ontwikkeling/ bij Jeroen/Hans. Ragna haakt aan)	

Huidige status	- De uitvoeringsagenda (2023-2026) voor klimaatadaptatie is vastgesteld en is in uitvoering. Evaluatie in 2026. - In december 2022 ondertekenden de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en het waterschap het Duurzaamheidsakkoord. In het duurzaamheidsakkoord staan de stappen beschreven die nodig zijn om in 2050 een CO2-neutrale gemeente te zijn.																													
Budget '25/'26/'27	€ 0 (project wordt uitgevoerd door bestaande formatie)																													
Output-doel	1; 7;																													
KPI's	Meest bepalende KPI vanuit Bewustzijn/handelingsperspectief inwoners: aantal geveltuinen, aantal boomspiegels m2 groen dak m2 verwijderde verharding m2 afgekoppelde daken aantal / m3 regenton aantal groenpakketten aantal koelteplekken, warmteplekken per wijk/dorp																													
	Trekker						Deelnemers						Planning																	
	Gem		Corp		Mrkt		Zorg		Welz		Inw		Gem		Corp		Mrkt		Zorg		Welz		Inw		'23	'24	'25	'26	'27	'28
																							2026 evaluatie, 2027-2030 nieuwe uitvoeringsagenda, uiterst 1 jan. 2031 integratie in nog op te stellen Programma klimaatadaptatie en Water							