COMPANEN

Beleidsinventarisatie: kaders en uitgangspunten

Praatplaat voor de nieuwe Woonzorgvisie



Gemeente Meierijstad

28 november 2023

Werkversie

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	28 november 2023
TITEL	Beleidsinventarisatie: kaders en uitgangspunten
OPDRACHTGEVER	Gemeente Meierijstad
AUTEUR(S)	Sander Reith, Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	1948.106
STATUS	Werkversie

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
1.1	Waarom een beleidsinventarisatie?	4
2	**Bestaande kaders en uitgangspunten**	**5**
2.1	Coalitieakkoord en collegewerkprogramma	5
2.2	Huidige Woonvisie	5
2.3	Actieplan Woningbouw en second opinion (Rekenkameronderzoek)	6
2.4	Pact Wonen welzijn zorg	7
2.5	Duurzaamheid	8
2.6	Overige lokale bouwstenen, bestaande instrumenten	9
2.7	Regionale kaders	10
3	**Analyse woningbehoefte**	**12**
3.1	De voorraad in Meierijstad	12
3.2	Kwantitatief	14
3.3	Kwalitatief	15
3.4	Woonwensen PM?	**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4	**Wonen en zorg, aandachtsgroepen**	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5	**Betekenis voor de nieuwe Woonzorgvisie**	**21**

1 Inleiding

1.1 Waarom een beleidsinventarisatie?

De gemeente Meierijstad stelt een nieuwe Woonzorgvisie op. Maar er liggen al veel kaders en beleidsuitgangspunten. Een deel ervan is randvoorwaardelijk voor de nieuwe visie. Het is de uitdrukkelijke wens van de gemeente om niet vanaf nul te beginnen. Daarmee zorgt de gemeente voor continuïteit van beleid. Een deel van de bestaande kaders en uitgangspunten moet geactualiseerd worden, bijvoorbeeld omdat beleid en ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau daartoe nopen. Of omdat actuele inzichten in de woningbehoefte en opgaven ten aanzien van bijvoorbeeld wonen met zorg consequenties hebben voor eerder gemaakte keuzes.

Vanuit bestaande beleidsdocumenten vormen we ons een beeld van de opgaven die de afgelopen jaren zijn ontstaan. We scannen het coalitieprogramma, bestaande lokale beleidsdocumenten en relevante regionale documenten (waaronder woondeal, regionale WWZ-visie, regionale prestatieafspraken, uitstroomafspraken) op ambities en doelen. We kijken daarbij ook naar het Kaderdocument Sociaal Domein en relevante beleidsnota's op andere thema's (denk bv. aan economie, mobiliteit, duurzaamheid en RO) om zo tot een integraal overzicht en uiteindelijk een zo integraal mogelijke woonzorgvisie te komen.

Parallel traject: Toekomstvisie (Omgevingsvisie)

Parallel aan het opstellen van de Woonzorgvisie werkt de gemeente Meierijstad aan de Toekomstvisie. Beide processen worden zowel qua processtappen als inhoud goed op elkaar afgestemd. Dit kan betekenen dat ambities die we in de Woonzorgvisie formuleren een plek moeten krijgen in de Toekomstvisie en andersom. In de komende maanden zijn er dan ook momenten waarop de wensen vanuit het wonen worden geconfronteerd met mogelijke andere (ruimtevragende) opgaven (bijvoorbeeld vanuit economie, bedrijfsterreinen, mobiliteit, klimaatadaptatie, et cetera). In de Toekomstvisie moet de integrale (ruimtelijke) afweging gemaakt worden tussen die functies, gebaseerd op het gewenste toekomstbeeld van Meierijstad, haar wijken en dorpen en het buitengebied zoals dat zich gedurende het proces van de Toekomstvisie zal uitkristalliseren.

2 Bestaande kaders en uitgangspunten

2.1 Coalitieakkoord en collegewerkprogramma



Thuis in Meierijstad
Mijlpalen 2023-2026



Het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma geven richting aan woonbeleid voor de periode tot 2026. We noemen de volgende voor het wonen relevante zaken die in ieder geval ook een plek krijgen en nader uitgewerkt worden in de Woonzorgvisie:

- Versnelling kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave met actieplan;
- Actiever inzetten op betaalbaarheid en beschikbaarheid (gelijke slaagkansen);
- Divers kwalitatief woningaanbod (koop, huur, meer-generatie-wonen, nieuwe woonvormen en zorgconcepten);
- Herijking Woonvisie, met aandacht voor jongeren, ouderen, CPO, flexwonen, nieuwe woonvormen, mantelzorgwoningen, woningsplitsen, aandeel sociaal.

Relevant in verband met het wonen zijn ook de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid:

- Fundament voor klimaatbestendige leefomgeving en energietransitie, nadrukkelijke regierol voor gemeente;
- Versterking biodiversiteit, circulair is nieuwe normaal;
- Één wijkuitvoeringsplan voor warmtransitie;
- Leefbaarheid kleine kernen, inbreiding en uitbreiding gaan samen;
- Verbetering van factoren in de leefomgeving met een positieve invloed op de gezondheid, waaronder luchtkwaliteit.

De genoemde thema's en uitgangspunten komen aan bod in de nieuwe Woonzorgvisie.

2.2 Huidige Woonvisie



De huidige Woonvisie loopt dus op zijn eind. We staan kort stil bij de destijds vastgestelde uitgangspunten. Deze worden vanzelfsprekend herzien in de nieuwe Woonzorgvisie, maar voor nu is het vermelden waard:

- 2018-2028: + 3.940 woningen (Veghel t/m 2028 + 900 woningen);
- Inbreiding voor uitbreiding
- Programma (prijspeil **2018!**):
  - 25% sociaal
  - 15% huur > 710
  - 10% koop <185.000
  - 20% koop 185.000-275.000
  - 20% koop >275.000
  - 10% variabel inzetten

- Alle kernen een woningbehoefteprognose, in alle kernen evenredig bouwen (op Veghelse verstedelijkingsopgave na), mogelijkheid overheveling plancapaciteit.

Op het gebied van wonen en zorg is het uitgangspunt geformuleerd dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er moet ruimte komen voor nieuwe woonvormen voor ouderen t.b.v. doorstroming en er moet aandacht zijn voor levensloopbestendig wonen. Samen met partners kansen en mogelijkheden benutten van slimmer clusteren diverse (zorg)doelgroepen waarbij de zorgvraag centraal staat en niet de doelgroep. In grote lijnen zal dit in de komende jaren van belang blijven.

Op het gebied van duurzaamheid zijn op basis van de woonvisie afspraken gemaakt met de woningcorporaties (2019-2023). Deze zullen op basis van de nieuwe Woonzorgvisie opnieuw worden opgesteld voor de komende jaren.

Op het gebied van leefbaarheid is gesteld, dat het accent ligt op het bouwen voor doorstroming van ouderen en dure scheefwoners. Inwoners nemen initiatief voor uitzoeken woningbehoefte per kern tbv maatwerk, kleinschalige woningbouwplannen worden toegevoegd met sociale huur verspreid in de wijken (differentiatie). En bij inbreiding in bestaande kernen ligt de focus op unieke woonconcepten op unieke plekken (waaronder leegstaand vastgoed).

Op hoofdlijnen kunnen de uitgangspunten van de huidige Woonvisie worden voortgezet. Echter, in de nieuwe Woonzorgvisie is bijstelling en actualisatie aan de orde, want de tijd heeft niet stil gestaan. Ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau (zie bijvoorbeeld de Woondeal hieronder) en actuele inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven nopen tot nieuwe doelstellingen en acties en maatregelen. Deze zijn deels ingezet met het actieplan woningbouw. Zie het vervolg van deze notitie.

2.3 Actieplan Woningbouw en second opinion (Rekenkameronderzoek)

Actieplan Woningbouw (woningbouwoffensief)

Na de Woonvisie is in 2021 het Actieplan Woningbouw vastgesteld. Dit actieplan geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die in 2020 door de provincie zijn afgegeven in combinatie met het versnellen van de woningbouwproductie. Om de regie op de woningmarkt te verbeteren wordt een aantal instrumenten ingezet. Die geven de gemeente meer grip op de snelheid van de woningbouw en op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. De gemeente ging aan de slag met een goede monitoring (zicht op effectiviteit maatregelen).



We vatten kort samen:

- Prognose 2020 als uitgangspunt: 2020-2040 5.750 extra woningen
- Minimaal 125% bouwplannen t.o.v. prognose: 7.200 woningen
- 2020-2025: 600 nieuwe woningen per jaar realiseren (+200 t.o.v. Woonvisie)
- Ontwikkelambitie circa 250 flexwoningen tot 2024

- Alleen inzetten op inbreiding knelt met kwalitatieve uitgangspunten (groen, voorzieningen, parkeernormen en bouwhoogtes): meer inzet op anders en beter bouwen van nieuwe woongebieden (zie ook Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant)

Inmiddels kunnen we een aantal zaken constateren:

- De taakstelling van gemiddeld +600 woningen in de periode 2020-2025 wordt in de afgelopen jaren nog niet gehaald, hoewel de productie goed op gang is gekomen (gemiddeld in 2020-2023: ca. 530 woningen per jaar).
- De ambitie van 250 flexwoningen is verhoogd naar 350 (modulaire)woningen. Inmiddels zijn er 37 flex / modulaire woningen gerealiseerd, 24 vergund en zitten er ongeveer 250 in de concrete planvorming. Daarnaast is er nog een aantal locaties in onderzoek
- Door de toename van de vluchtelingenstroom en het daar op volgend aantal statushouders, is de opgave voor tijdelijke huisvesting enorm toegenomen in de afgelopen jaren. Wanneer we deze tijdelijke woningen meetellen, betekent dat nog eens 144 flexwoningen tijdelijke/verplaatsbare woningen.
- De opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt benaderd vanuit de 'short-stay' gedachten. Het aantal bedden dat voor hen is toegevoegd betreft ook flexwonen (tijdelijke woonruimte).

Second opinion (Rekenkameronderzoek)

Het Actieplan is in een Rekenkameronderzoek onderworpen aan een second opinion. De resultaten:

Ga door met	Verhoog inzet op	Start met/creeer…	Bekijk kritisch
• Actieplan: focus op uitvoering • Combi faciliterend/ actief grondbeleid, ontwikkeling voorkeurslocaties • Interne werkwijze gebieds-/woningmarktregisseurs	• Oplossen knelpunten plannen • Ambtelijke capaciteit versnelling, vergunningverlening en plantoetsing • Samenwerking woningmarktpartners • Regionale samenwerking en afstemming	• Integrale visie • Borging eisen in huisvestings/doelgroepenverordening • Overweeg vereveningsfonds • Op termijn wellicht: onteigenen, zelf realiseren	• Tijd/capaciteit voor flexwonen • Stop met ad hoc beleid (leidt af van uitvoering)

De gemeente is goed op koers met versnelling, regie en inzet instrumenten. Op onderdelen is bijstelling en uitwerking aan de orde (aanvullen instrumentarium, aanscherpen regie, et cetera), maar dat is onderdeel van het proces, maken van keuzes en uitwerking van de Woonzorgvisie.

2.4 Pact Wonen welzijn zorg

We maken een Woonzorgvisie. Meer dan in het verleden ligt de focus dan op ontwikkelingen op het gebied van wonen-welzijn-zorg. Daarvoor wordt op dit moment een cijfermatige analyse uitgevoerd, waaruit de opgave voor wonen en welzijn/zorg/begeleiding aan de orde komt. In deze notitie besteden we kort aandacht aan de eerste resultaten (zie 4.1). Voor nu is het goed om het eerder gesloten Pact Wonen welzijn zorg kort te schetsen. Het belangrijkste:

- Streven naar levensloopbestendige wijken/kernen in Meierijstad;

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

De eerste gezamenlijke ambities en uitgangspunten zijn met betrokken partijen overeengekomen. Dat is een belangrijk kader voor de zo belangrijke samenwerking en inhoudelijke aanpak. De woonzorganalyse moet inhoudelijk meer munitie geven om de opgave scherp te krijgen. Dat krijgt in het proces een plek en wordt uitgewerkt in de Woonzorgvisie.

2.5 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid liggen er belangrijke ambities die vanzelfsprekend ook verband hebben met de woningvoorraad, nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte en leefomgeving.

3 thema's:
- Energiek en verantwoord
- Circulair en schoon
- Klimaatbestendig en biodivers

Prioriteiten Duurzaamheidsvisie (2018)

De huidige duurzaamheidsvisie kent de volgende uitgangspunten en richtingen:



- Energiebesparing in gebouwde omgeving, toename opwekking van duurzame energie;
- Verduurzamen bedrijvigheid (maatschappelijk verantwoord ondernemen);
- Tegengaan verspilling en restafval;
- Vergroten leefbaarheid (voorkomen zwerfafval en afvaldump, meer biodiversiteit en groen, goed voorbereid zijn op klimaatveranderingen);
- Vergroten bewustwording, een belangrijk uitgangspunt in deze visie.

In het Uitvoeringsprogramma 2023-2026 vindt een update plaats op basis van landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen.

Transitievisie Warmte

De transitievisie Warmte steelt daarnaast het volgende:

- Per wijk zijn oplossingen verschillend;
- Shortlist kansrijke wijken: Veghel (De Bunder, Oranjewijk/Dorsveld, De Scheifelaar), Eerde, Schijndel (Hulzebraak, Plein 1 en 3);
- Koppelkansen van belang;
  - ✓ Klimaatadaptatie;
  - ✓ Circulariteit.

MEIERIJSTAD AARDGASVRIJ

De ambities en uitgangspunten vanuit Duurzaamheid worden verbonden aan de woonopgave in de Woonzorgvisie, daar waar relevant en de gemeente verschil kan maken. Dat krijgt in het proces een plek en wordt uitgewerkt in de Woonzorgvisie. Het is van belang de opgaven door te vertalen in doelstellingen en maatregelen voor nieuwbouw, bestaande voorraad en de aanpak van wijken. Daar waar nuttig kijken we naar koppelkansen.

2.6 Overige lokale bouwstenen, bestaande instrumenten

Op dit moment wordt parallel aan het proces van de Woonzorgvisie gewerkt aan beleid op onderdelen die van belang zijn voor de Woonzorgvisie. We noemen:

- Woonwagenbeleid
  - ✓ Regionaal Handelingsperspectief Woonwagenbeleid Noordoost Brabant als basis
  - ✓ Woonbehoeftenonderzoek woonwagenbewoners (regionaal) Research2Evolve, als basis voor het maken van keuzes
  - ✓ Lokaal beleidskader woonwagens meenemen in visie
- Splitsingsbeleid en doorontwikkeling mantelzorgbeleid
  - ✓ Pre-mantelzorgbeleid uit 2021, waarin meer kansen wordt geboden aan mensen die nog geen zorgindicatie hebben
  - ✓ Stec onderzoek naar woningsplitsingsmogelijkheden in Meierijstad, op basis daarvan beleidskeuzes maken
  - ✓ Lokaal beleid woningsplitsing meenemen in visie en afwegingskader
- Nieuwe (collectieve) woonvormen
  - ✓ pilot ‘vernieuwende woonvormen’; doel: medewerking verlenen aan beste innovatieve woonvorm-initiatieven vooruitlopend op beleidsvorming;
  - ✓ werken met pilots is geëvalueerd en verwerkt in concept beleidskader
  - ✓ Regionaal ook afwegingskader in ontwikkeling, waarschijnlijk januari 2024 gereed
  - ✓ Concept beleid i.c.m. regionaal afwegingskader meenemen in visie en lokaal afwegingskader voor initiatieven.
- Starterslening
  - ✓ Gesprek met SvN en verkenning naar mogelijke combinatie met duurzaamheidslening en blijverslening.
  - ✓ Verordening starterslening wordt in ieder geval voorbereid om bij besluitvormingsproces woonzorgvisie mee te nemen.

Tot slot is wat betreft lokaal beleid van belang om de instrumenten die al worden ingezet kort op te sommen.

- Doelgroepenverordening:
  - ✓ Instandhoudingstermijnen van sociale huur, middenhuur en sociale koop geborgd
  - ✓ Prijsgrenzen geborgd
  - ✓ Doelgroepen gekoppeld (sociale huur en sociale koop)
- Zelfbewoningsplicht:
  - ✓ Voor nieuwbouwwoningen (max € 355.000,-)
  - ✓ Kopers verplicht zelf 3 jaar in de woning te wonen
- Regeling compensatie sociale woningbouw (vereveningsfonds). Hiermee is de aanbeveling van het Rekenkameronderzoek opgepakt;

- Intaketafel en Omgevingstafel waarin woondoelstellingen meegegeven worden in concrete projecten;
- Standaard anterieure overeenkomst (met daarin opgenomen woonaspecten, zoals Doelgroepenverordening en Zelfbewoningsplicht);
- Prestatieafspraken meerjarig en jaarlijks.

De gemeente Meierijstad heeft de laatste jaren steeds stappen gezet in de versterking van de regio op het gebied van het wonen. Dat zien we terug in het instrumentarium. In het proces van de Woonzorgvisie verkennen we nut en noodzaak van aanscherpingen/aanpassingen, waarbij continuïteit van beleid zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Op basis van de nieuwe visie worden weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt. De "uitvraag" richting de corporaties wordt expliciet opgenomen in de nieuwe visie, zodat helder is welke bijdragen van de corporaties verwacht worden.

2.7 Regionale kaders

Naast de lokale kaders ligt er een aantal cruciale regionale kaders en uitgangspunten. Die bouwen voor een belangrijk deel voort op landelijke kaders, zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale prestatieafspraken en de 6 deelprogramma's van het Rijk. PM die nog benoemen?

Woondeal

In 2022 is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, als start van een intensievere samenwerking om samen meer gedaan te krijgen op het gebied van het wonen. De volgende afspraken zijn kader voor uitwerking in lokale woonzorgvisies:



Woningbouw

- Regionaal + 33.425 woningen;
- Minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw, 2/3 betaalbaar (waarvan 2.300 middenhuur door corporaties). Meierijstad nu circa 23% sociale huur in bestaande voorraad (2022);
- Gemeenten borgen bouw sociale huur door corporaties;
- 130% plancapaciteit (versus 125% in Actieplan);
- Aantal woningen met huurprijs tot € 575,03 neemt niet af (regionaal handhaven op minimaal 36%);
- Nadrukkelijk aandacht voor flexwoningen: UVP voor regionale opgave 3.500 t/m 2030;
- Onderzoeken efficiëntere processen en procedures in voorbereidingsfase.

Herstructurering

- Opgave herstructurering en transformatie in 2023 in beeld;
- Permanente bewoning vakantieparken wordt niet gestimuleerd;
- 2023: inventarisatie welke (niet-vitale) vakantieparken transformatie naar wonen kunnen maken.

Wonen-zorg, aandachtsgroepen

- Aandacht in woonzorgvisies voor woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen;
- Verdeling opgave nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken per gemeente in 2023;
- Beleid opstellen voor aandachtsgroepen Rijk;

- Onderzoeken sturingsinstrumenten verhoging slaagkansen jongeren.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

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

Ontwikkelperspectief en uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040

Op ruimtelijk gebied is het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 (en uitvoeringsafspraken) ook relevant voor de Woonzorgvisie. We noemen een aantal uitgangspunten

- Versterken van Brabantse landschap, verbinding tussen landschap en steden;
- Investeren in groen/blauwe kwaliteit steden en in landschappen tussen de steden, Brabantse natuurnetwerk, de groene buffers tussen stedelijke gebieden en groene scheggen;
- Leefbare en vitale dorpen, als essentieel onderdeel stedelijk netwerk;
- Zorgen voor meer betaalbare woningen die goed passen bij de vergrijzingsopgave en arbeidsmigratie;
- Meer divers palet aan woonmilieus is goed voor vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit voorzieningen in dorpen.

Vijf ontwikkelprincipes verstedelijkingsstrategie:



1. Bodem en watersysteem als basis voor verstedelijking;
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking;
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp:
   - ✓ Zwaartepunt landt binnen bestaand bebouwd gebied in steden, kernen en op OV-knopen;
   - ✓ Tot 2030 inzetten op:
     - versnellen en ontwikkelen van woningbouwlocaties (zie Woondeals);
     - versneld realiseren van bestaande (harde en zachte) plannen;
     - onderzoeken kansen voor inbreidingsplannen in steden en dorpen tot 2040 (dorpenstrategie).
4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp;
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor circulaire economie.

De regionale kaders zijn in principe uitgangspunt voor de lokale Woonzorgvisie. Wel is goed om de stellen dat de opgaven uit de Woondeal inspanningsverplichtingen betreffen, waarbij uitdrukkelijk ook kritische succesfactoren zijn benoemd. De lokale Woonzorgvisie moet helder maken welke uitwerking Meierijstad aan de uitgangspunten geeft. Het is dus een verdere lokale doorvertaling van regionale afspraken.

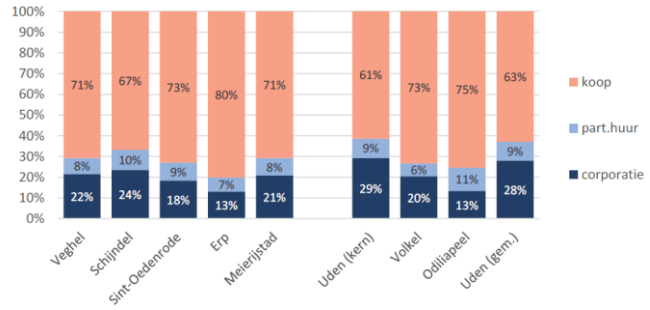
3 Analyse woningbehoefte

3.1 De voorraad in Meierijstad

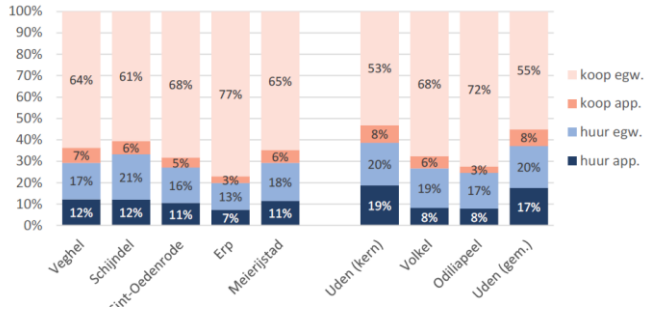
De woningvoorraad van de gemeente Meierijstad bestaat voor een belangrijk deel uit koopwoningen. Dat betreft met name eengezinswoningen:

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

figuur 2-8 Bewoonde woningvoorraad naar eigendom, 2021



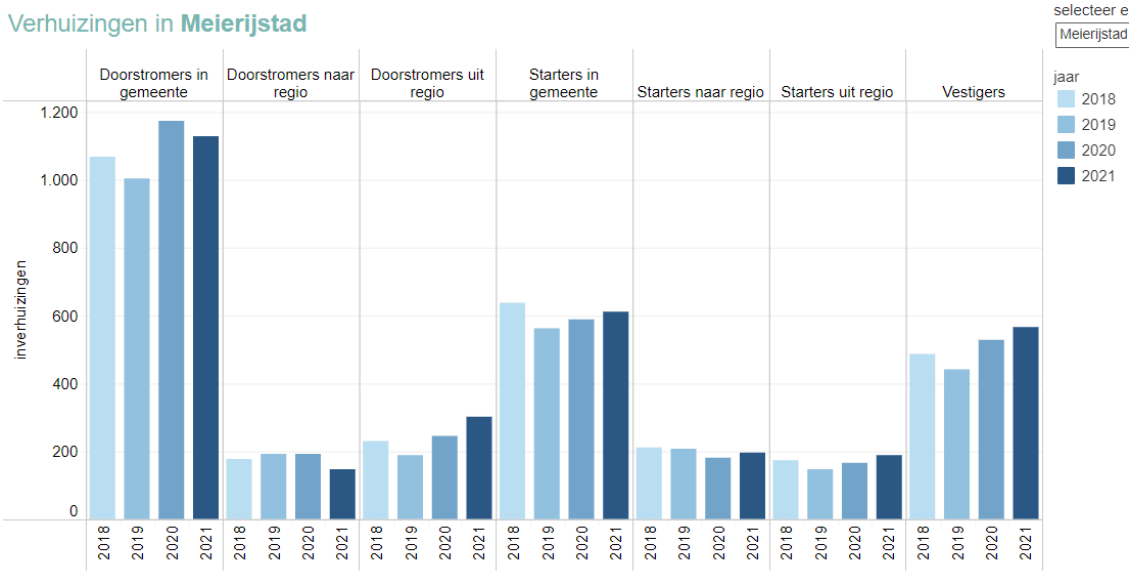
figuur 2-9 Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2021



Bron: De woningbehoefte in Meierijstad en Uden (Rigo, 2021)

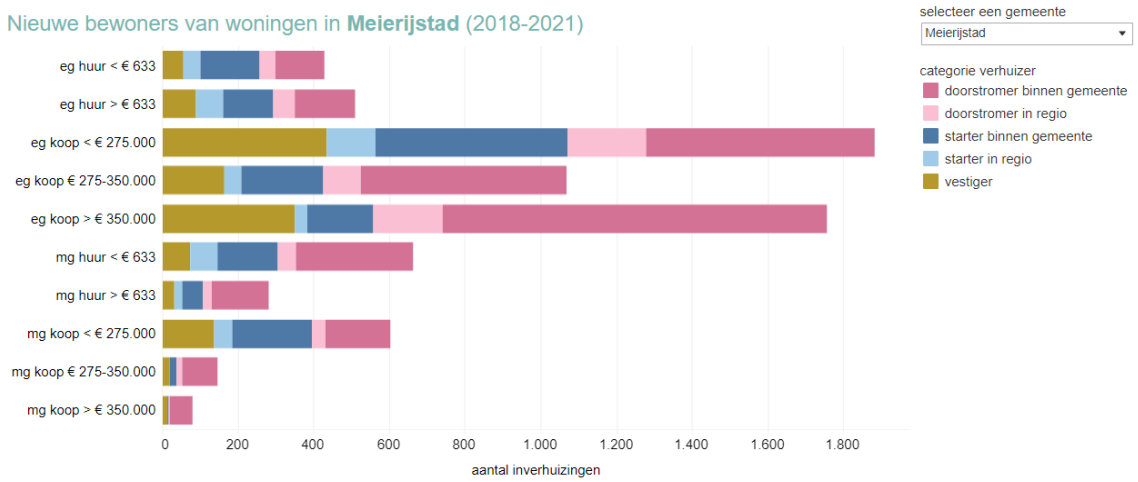
Als we kijken naar de verhuisbewegingen in de woningvoorraad van de gemeente Meierijstad, dan zien we het volgende:

- De grootste beweging vindt plaats door doorstromers binnen de gemeente. Daarnaast Doorstroming binnen gemeente blijft grootst;
- Daarnaast zien we toch ook veel verhuizingen van starters binnen de gemeente;
- We zien een toename van het aantal vestigers: vooral doorstromers uit de regio, ook het aantal starters uit de regio neemt toe;
- Het aantal doorstromers vanuit Meierijstad naar de regio is de laatste jaren gedaald.



Bron: Regionale Woningmarktmonitor Noordoost-Brabant 2019-2022

De dynamiek op de woningmarkt wordt voor een groot deel bepaald door verhuizingen naar grondgebonden koop onder € 275.000 en boven € 350.000 (prijspeil 2021). Starters uit de gemeente verhuizen relatief vaak naar betaalbare grondgebonden huur en goedkope koopappartementen. Lokale doorstomers verhuizen vooral naar grondgebonden koop boven € 350.000

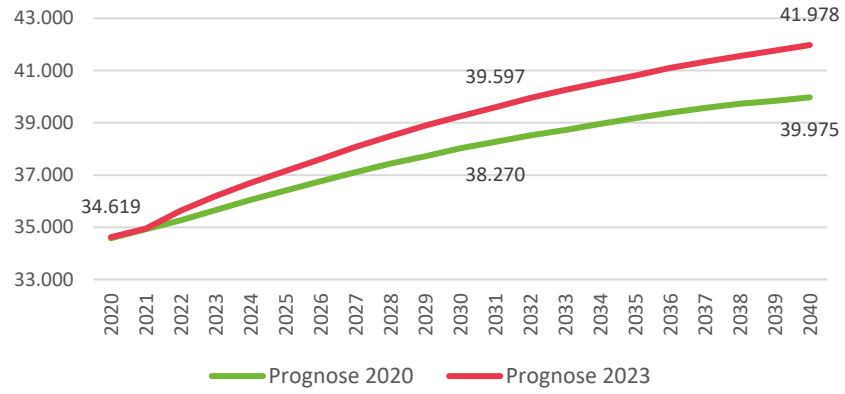


Bron: Regionale Woningmarktmonitor Noordoost-Brabant 2019-2022

3.2 Kwantitatief

Onlangs heeft de provincie de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose gepubliceerd. Zoals al verwacht werd, valt deze hoger uit dan de vorige prognose uit 2020: ruim 1.300 hoger op einde 2030 en 2.000 hoger in 2040.

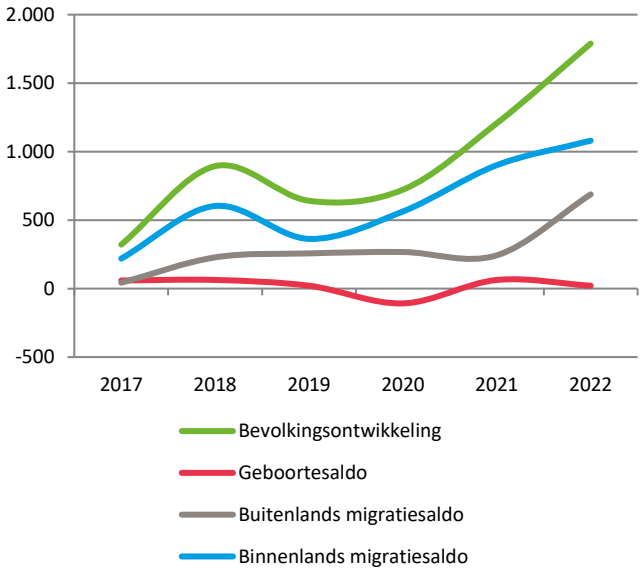
Figuur 3.1. Prognoses 2023 en 2020 vergeleken



Bron: provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2023

Kijken we terug naar de afgelopen jaren, dan zien we dat de ontwikkeling van de bevolking (stijging van het aantal inwoners) met name komt door binnenlandse en in wat minder mate buitenlandse migratie.

Figuur 3.2. Ontwikkeling van de bevolking 2017 - 2022



Bron: CBS Statline

In de nieuwe prognose zien we, dat vooral het aantal alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens zonder/met kinderen in de leeftijdsklasse 25-49 jaar hoger uitvalt dan in de vorige prognose. Mogelijk is dit het effect van het doortrekken van het positief binnenlands migratiesaldo in afgelopen jaren. Het Aantal ouderen 65+ valt iets lager uit.

3.3 Kwalitatief

Voor een indicatie van de kwalitatieve woningbehoefte baseren we ons enerzijds op het onderzoek De woningbehoefte in Uden en Meierijstad (Rigo, 2021) en de notitie De ontwikkeling van de woningbehoefte in Meierijstad (Rigo, 2021). Dit betreft trendonderzoek: wat gebeurt er als we ontwikkelingen van afgelopen jaren door zouden trekken? Dat betreft dus niet één-op-één hoe het woningbouwprogramma eruit zou moeten zien: beleidskeuzes zijn daar voor bepalend. En die kun je onder anderen baseren op een woonwensenonderzoek. De resultaten van het woonwensenonderzoek 2023 verwachten we voor de kerst en worden zo nog meegenomen in de beleidskeuzes die met de Nieuwe Woonzorgvisie gemaakt worden.

De algemene trend die we zien bij doortrekken van de huidige ontwikkelingen: is een blijvende behoefte aan zowel eengezinswoningen als appartementen, in koop en huur. Daarbij is in het Rigo-onderzoek nog niet gelet op de kwalitatieve mismatch in de bestaande voorraad en zittende bewoners. Zo zien we dat veel ouderen in grote eengezinskoopwoningen wonen. Dat is een cruciale constatering voor het maken van keuzes.

Huur

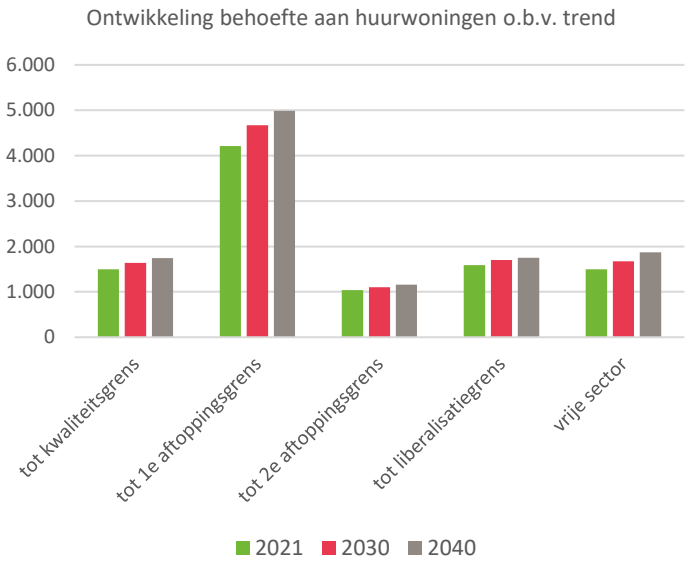
Wat betreft huurwoningen:

- Trend: behoefte in alle segmenten, accent op woningen tot 1e aftoppingsgrens;
- Behoefte sociale huur op basis van deze trendprognose: ca 25% van de uitbreidingsopgave;
- Vrije sector huur: ca 7%.

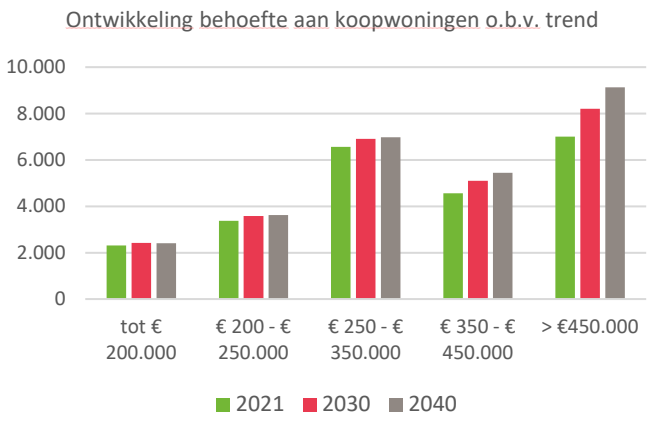
Koop

Wat betreft koopwoningen:

- Trend: behoefte in alle segmenten (prijspeil 2021!);
- Er zijn al veel woningen in het duurdere segment, die komen onvoldoende vrij (weinig doorstroming);
- Na 2040 overschot grotere woningen door natuurlijk verloop (ouderen die overlijden)?



- Deel jongeren trekt naar elders, maar deel blijft in eigen gemeente/kern (verhuisbewegingen afgelopen jaren tonen dat aan). Het is dus mogelijk jongeren voor gemeente te behouden door het bieden van geschikte (starters)woningen (goedkopere koop, middenhuur en sociale huur).

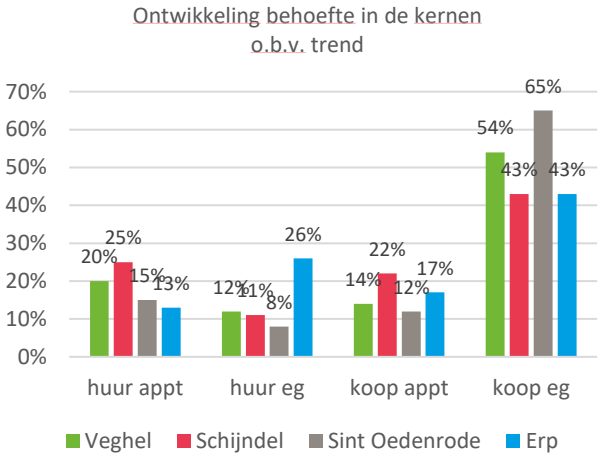


Behoefte in de kernen

Trendmatig doorgerekend naar kernen zien we dat Veghel als grootste kern ook het hardst groeit.

Dit is vanzelfsprekend wel afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gemaakt kunnen worden met betrekking tot spreiding van de bouwopgave. Kijken we naar de 4 grote kernen, dan zien we:

- Huur appartementen: accent in Veghel en Schijndel;
- Huur eengezins met name sterk in Erp;
- Koop appartmenten: accent in Schijndel en Erp;
- Koop eengezins: overal behoefte, met name in Sint-Oedenrode en Veghel.



4 Wonen, welzijn en zorg

Belangrijk onderdeel van de Woonzorgvisie wordt het thema wonen met zorg. Ook willen we focus leggen op de huisvesting van de verschillende aandachtsgroepen zoals die door het Rijk onderscheiden worden in het kader van het Programma Een thuis voor iedereen.

In het kader van wonen, welzijn en zorg herkennen we een aantal ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de samenleving. Deze ontwikkelingen zijn:

- Een sterk vergrijzende populatie, dubbele vergrijzing tot 2040.
- Sterke toename van de vraag naar zorg
- Krapte op de arbeidsmarkt

Om deze ontwikkelingen het hoofd te bieden zet het Rijk in op beleid waarin senioren langer zelfstandig thuis wonen. In de zorg wordt afgestapt van de grootschalige intramurale instellingen. Inwoners komen minder snel terecht in een grote zorginstelling, maar blijven in de buurt van het sociale netwerk zodat de samenleving beter in staat is bij te dragen aan zorg en ondersteuning. Er is een beweging ingezet van de tweedelijnszorg (verwijzing naar ziekenhuis of specialisten), naar de eerste lijn (waarvoor geen doorverwijzing nodig is), en van eerstelijnszorg naar de nuldelijn (mantelzorgers, vrijwilligers en familie).

Op basis van bestaande kaders[1] werken we al conform een aantal uitgangspunten:

- We streven naar levensloopbestendige wijken/kernen in Meierijstad;
- Wijken/kernen waar inwoners in alle levensfasen kunnen blijven wonen in (de buurt van) de vertrouwde wijk, waar zij zelfredzamer zijn door meer gelijkwaardige, integrale en laagdrempeligere ondersteuning en zorg in de eigen omgeving;
- We geven ruimte voor nieuwe woonvormen voor ouderen t.b.v. doorstroming;
- Er is een Platform Wonen, Welzijn, Zorg Meierijstad en steungroep WWZ opgericht (Pact);
- Samen met partners benutten we kansen en mogelijkheden van slimmer clusteren diverse (zorg)doelgroepen.

We zien een grote opgave voor toevoegen van seniorengeschikte woningen, vooral door het creëren divers aanbod. Knelpunten en verbeterkansen verschillen per wijk en kern. De vraagstukken zijn grofweg:

- Extramuralisering sinds 2015;
- Beleid langer thuis wonen;
- Geringe verhuisgeneigdheid ouderen;
- Beschikbaarheidsvraagstuk (geschikte en betaalbare woningen).

We zien het als een gezamenlijke opgave tussen diverse organisaties. In dat kader is er behoefte aan sturing op woon-zorginitiatieven en een integraal afwegingskader voor initiatieven. Dat wordt onderdeel van de Woonzorgvisie.

[1] Woonvisie 2018, Pact Wonen en Zorg Meierijstad, Quickscan Vitaal Wonen voor Senioren, Notitie voorstel regionale spreiding BW voorzieningen, beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten

Woonbeleid kan een bijdrage leveren aan de oplossing. Door een woonzorganalyse proberen we een goed beeld te krijgen van de behoefte aan wonen met welzijn/zorg in Meierijstad en dat af te zetten tegen het aanbod. Daarmee krijgen we de opgave in beeld. Op basis van die opgave moeten keuzes worden gemaakt. Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende woningen zijn naar de behoefte van de inwoners van Meierijstad? Dat inwoners die zorg nodig hebben in hun eigen netwerk kunnen blijven wonen? En dat we door het wonen de afschaling in de zorg faciliteren? De woonzorganalyse stelt ons beter in staat de juiste keuzes te maken. Om onderbouwd in te zetten op het toevoegen van zorggeschikte woningen, het toevoegen ontmoetingsplaatsen of steunpunten of juist inzetten op doorstroming of woningaanpassing.

In de woonzorganalyse brengen we het volgende in beeld:

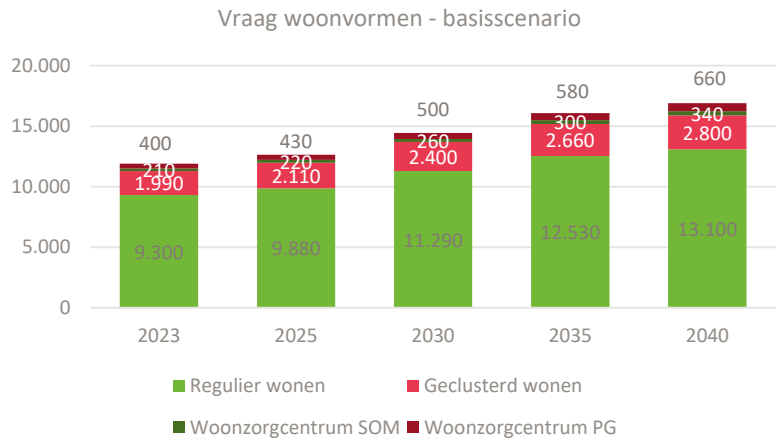
- De ontwikkeling vraag en aanbod naar zorg onder senioren tot 2040;
- De ontwikkeling van de vraag en aanbod naar zorg onder inwoners met een psychische beperking.

4.1 De behoefteontwikkeling: een eerste indicatie

Op basis van de Woonzorgweter (onderzoeksmethodiek van Companen) kunnen we een eerste indicatie geven van de ontwikkeling van de vraag naar verschillende woonzorgvormen.

Door de vergrijzing ligt de grootste opgave bij goede huisvesting, welzijn, zorg en ondersteuning van ouderen. We zien dat veel ouderen blijven wonen in de woning waarin ze nu wonen (regulier wonen). Niet iedere oudere wordt afhankelijk van zorg, men kan vaak tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen, met eventueel zorg/ondersteuning aan huis.

Figuur 4.1. Ontwikkeling vraag naar verschillende woonvormen

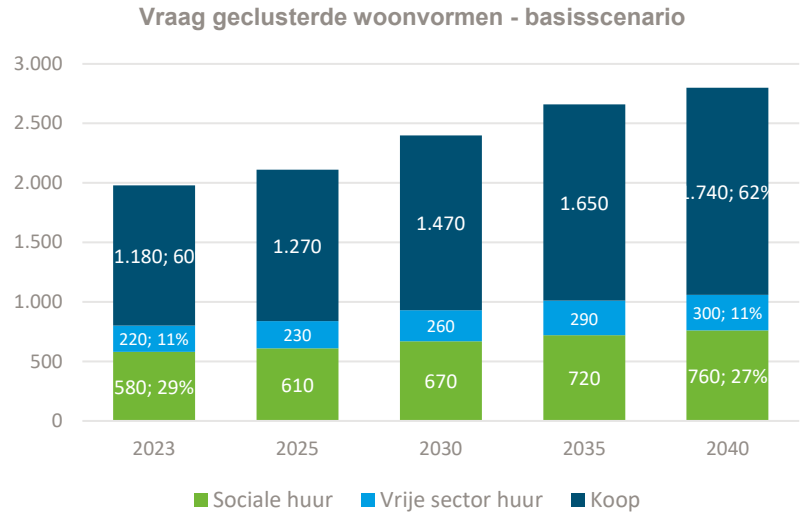


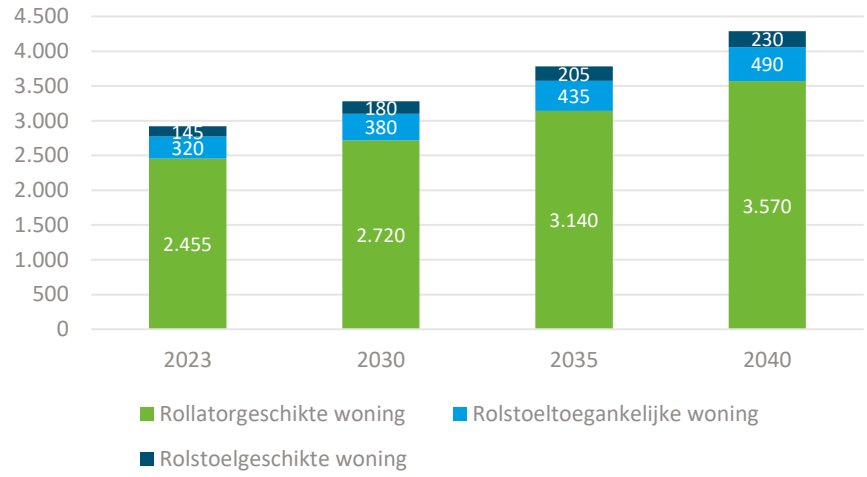
Bron: Woonzorgweter Companen, op basis van provinciale prognose 2023

De vraag naar regulier wonen is en blijft het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook vaak lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassingen van de bestaande woning kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal

nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

Een aantal noties is hierbij van belang: we schetsen hierboven de vraagontwikkeling. Dat is nog niet per se de opgave, en zeker niet voor nieuwbouw! De bestaande voorraad kan hierin een prima deel nemen, door aanpassingen in de voorraad, maar ook door bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte creeren daar waar ouderen in reguliere woningen wonen en waar zorg vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt geleverd kan worden!





De opgave die we op basis hiervan voorlopig kunnen formuleren:

- Senioren: grootste groep en opgave;
- Voorzien in geschikte woningen: met name seniorenwoning en/of geclusterde woonvormen (nieuw en aanpassen bestaande voorraad), op basis van resultaten analyse;
- Woonomgeving en voorzieningen seniorengeschikt maken;
- Daarnaast huisvestingsopgave voor:
    - mensen met een verstandelijke beperking
    - mensen met psychiatrische problematiek

- kwetsbare jongeren

- Concretisering en stap verder brengen van het Pact, mede op basis van woonzorganalyse;
- Goede sturing op woon-zorginitiatieven: integraal afwegingskader opstellen als onderdeel van Woonzorgvisie.

4.2 Aandachtsgroepen

Op basis van de nieuw op te stellen wetgeving, moeten gemeenten aandacht besteden aan de huisvesting van diverse aandachtsgroepen op de woningmarkt. Deze aandachtsgroepen zijn kwetsbaar en vragen, afhankelijk van de opgave, mogelijk om een specifieke beleidskeuzes. Sommige aandachtsgroepen worden bij vaststelling van de wet aangewezen als urgenten op de woningmarkt en krijgen dan voorrang op een woning ten opzichte van andere woningzoekenden. De aandachtsgroepen zijn:

- Senioren (zie vorige paragraaf);
- Dak- en thuislozen;
- Inwoners met een sociale of medische urgentie;
- Uitstromers uit een intramurale voorziening;
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten.

Mede op basis van de woonzorgvisie brengen we voor deze aandachtsgroepen de opgave in beeld. Voor een deel wordt de opgave uiteengezet in de woonzorganalyse. Met name voor de aandachtsgroepen statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten moet de opgave buiten de woonzorganalyse om worden bepaald, voor de doelgroep woonwagenbewoners is dat reeds gedaan en voor statushouders zijn de cijfers per half jaar bekend. Het aantal arbeidsmigranten dat we willen huisvesten is tevens benoemd in een aparte beleidsnotitie en de opgave (die na monitoring en onderzoek zal worden bijgesteld) ontlenen we daaruit.

5 Betekenis voor de nieuwe Woonzorgvisie

Op basis van voorgaande kaders, uitgangspunten en analyses kunnen we een aantal vraagstukken benoemen dat in het vervolgtraject van de Woonzorgvisie aandacht vraagt. In de beeldvormende avond met de Raad vragen we hier o.a. aandacht voor, om te toetsen of deze opgaven herkend worden en of dit de juiste vragen zijn waarin de woonzorgvisie een antwoord / richting op moet komen. We noemen de volgende:

5.1 Kwantitatieve opgave: waar gaat Meierijstad voor

We zien het volgende:

- De nieuwste huishoudensprognose valt hoger uit:
  - door positief migratiesaldo, met name binnenlands, ook buitenlands. Verhuisbewegingen afgelopen jaren dus al meegerekend!
  - met name meer meerpersoonshuishoudens zonder en met kinderen, 25-49 jaar;
  - vergrijzing houdt aan.
- Projectenmatrix: huidige projecteportefeuille is voldoende voor de opgave t/m 2030, nog wel een tekort voor periode tot 2040;
- Ruimtelijk vraagstuk: hoe verhoudt dit zich tot ruimtelijke kwaliteiten (groen, bereikbaarheid, mobiliteit, leefbaarheid)?

Mogelijke richtingen waarop we de keuzes moeten bepalen:

- Kwantitatieve opgave tot 2040 naar boven bijstellen;
- Komende periode focus op doorzetten versnelling en realisatie huidige plancapaciteit;
- Agenderen zoekopgave benodigde uitbreiding op termijn (relatie met Toekomstvisie en dorpenstrategie Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant);
- Huidige plannen flexwoningen doorzetten, daarna indien nodig meer voor snelheid (monitoren en schakelen indien nodig).

5.2 Bestaand vastgoed

We zien het volgende:

- De meeste woningen van de toekomst staan er al: beter benutten, woningdelen, splitsing?
- Transformatie bestaand vastgoed, benutten gemeentelijk vastgoed;
- Herstructurering op de agenda;
- Transformatie (niet-vitale) vakantieparken.

Mogelijke richtingen

- Naar actieplan “Beter Benutten”, kansen inventariseren met stakeholders intern en extern;
- Op termijn (potentiële) herstructureringslocaties identificeren met stakeholders intern en extern.

5.3 Nieuwbouwopgave: inbreiding, of inbreiding én uitbreiding (ruimtelijk vraagstuk)

We zien het volgende:

- Woonvisie 2018: inbreiding voor uitbreiding, bestaande voorraad en leegkomend vastgoed benutten;
- Collegewerkprogramma: juiste balans tussen inbreiding en uitbreiding, en binnenstedelijke en buitenstedelijke ontwikkelingen;
- Actieplan: meer inzet op anders en beter bouwen van nieuwe woongebieden. Want: alleen inzetten op inbreiding knelt met kwalitatieve uitgangspunten (groen, voorzieningen, parkeernormen en bouwhoogtes);
- Kader is helder: inbreiding én uitbreiding.

Mogelijke richtingen
- Relatie met kwantitatieve opgave en keuze daarin (voor hoeveel woningen gaan we?);
- Potentie inbreiding/transformatie in beeld brengen (waaronder kansen voor sociale huur);
- Nieuwe uitbreidingsplannen bij voorkeur op gemeentelijke grondposities.

5.4 Programmering gemeentelijk, kernen en dorpen: hoe sturen we?

We zien het volgende:
- Woonvisie 2018: alle kernen een woningbehoefteprognose, met mogelijkheid overheveling plancapaciteit, inwoners nemen initiatief voor uitzoeken woningbehoefte per kern voor maatwerk
- Actieplan: flexibeler omgaan met evenredige verdeling over de kernen (is huidig kader)
- Verdeelvraagstuk, spreiding of concentratie:
    - Bouwopgave gelijk verdelen, overal wat naar huidige omvang? Of;
    - Sterker concentreren in 3 grote kernen? En/of;
    - Zwaartepunt in Veghel vanwege:
        - Ontwikkel-/transformatiekansen en noodzakelijke kwaliteitsslag Centrum?
        - Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040: zwaartepunt landt binnen bestaand bebouwd gebied in steden, kernen en op OV-knopen (versterken verbinding snelbus Eindhoven – Veghel).

Mogelijke richtingen
- Op basis van woningbehoefte Rigo en woonwensenonderzoek: accenten per kern in beeld;
- Uitgewerkt programma voor de grote kernen, accenten voor de dorpen;
- Hoofdlijnen bespreken met stakeholders en in sessies met corporaties;
- Ruimtelijke componenten verwerken in afwegingskader voor woningbouw (onderdeel nieuwe Woonzorgvisie).

5.5 Kwalitatieve opgave: leefwereld van mensen en woningbehoefte

We zien het volgende:
- Nieuwe generatie gezinnen: er zijn al veel gezinswoningen, risico op langere termijn;
- Vergrijzing, kleinere huishoudens: kansen voor nieuwe woonzorgconcepten, doorstroming bevorderen?
- Kansen om jongeren/starters te behouden;
- Vooral groei in grotere kernen (trendmatig);
- Actieplan zegt 25% sociale huur in nieuwbouw (is conform woningbehoefte Rigo), Woondeal zegt 30%, voorraad nu ca 23%.

Mogelijke richtingen

- Inzetten op 30%-35% sociale huur in nieuwbouw (betekent groeien naar 25% in voorraad). 35% biedt kansen voor corporaties om onder voorwaarden huurwoningen te verkopen en zodoende lokale starters te bedienen (zie volgend punt);
- Jongeren houden en aantrekken, dus ook woningen voor starters (waaronder goedkope koop);
- Inzetten op doorstroming ouderen, waardoor gezinswoningen vrijkomen. Dus meer geschikte appartementen/ grondgebonden woningen in huur en koop.

5.6 Kwalitatieve opgave: potenties bestaande wijken en dorpen, naar vitale leefgemeenschappen

We zien het volgende:

- Mensen wonen naar tevredenheid in huidige wijken en dorpen
- Vergrijzing:
  - behoefte aan zorg neemt toe, maar ook handjes tekort!
  - toename vereenzaming, en ook gezondheid onder druk (obesitas).

Mogelijke richtingen

- Naar vitale leefgemeenschappen, leefbare wijken en dorpen, met als kernbegrippen gezondheid, leefbaarheid, voorkomen hittestress, ontmoeting, samenredzaamheid, inclusie, iedereen doet mee;
- Faciliteren blijven wonen in eigen wijk of dorp, bouwen voor doorstroming;
- Wat is dan nodig: extra woningen, extra voorzieningen, werken aan ‘samenredzaamheid’, inclusie;
- Mix aan levensloopbestendige woonvormen (geschikt voor alle levensfasen), in wijken en dorpen waar senioren nu al wonen;
- Geclusterde woonvormen voor ouderen, met ontmoetingsruimten nabij en zorg aan huis;
- Gemengde wijken en buurten;
- Verschil maken tussen wijk/dorp;
- Innovatie, nieuwe woonvormen, waaronder deels collectief.

5.7 Aandachtsgroepen

Daarnaast is specifiek aandacht nodig voor de aandachtsgroepen. Deze brengen we nog nader in beeld, onder andere in de Woonzorganalyse. Voor nu kunnen we het volgende constateren:

- Inzetten op seniorenhuisvesting in nieuwbouw en bestaande voorraad?
- Inzetten op zelfstandig thuis wonen in iedere kern/dorp, of concentreren nabij voorzieningen? Waar zijn voorzieningen al, waar wonen senioren in niet llb woningen (doorstroming);
- Huisvesting bijzondere aandachtsgroepen in bestaande voorraad en nieuwbouw, met aandacht voor ‘zachte landing’ en goede mix tussen ‘vragers en dragers’;
- Hybride concepten voor zorgvragers en ouderen zonder zorgvraag, generatiewonen, hofjeswonen, seniorencomplexen met ruimere appartementen?
- Hoe borgen we dat aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden in sociale huur evenredig aan bod komen (quotum afspreken?):
  - Verdeling 25% aandachtsgroepen 75% ‘regulier’ staat onder druk vanwege grote diversiteit aandachtsgroepen
  - Verschuiven naar 30%/70% (taart verdelen)?

- Relatie met vergroten beschikbaarheid (taart vergroten): naar 30%/35% sociale huur in nieuwbouw?

6 BVA en vervolgproces

In de bijlagen vindt u de sheets die gepresenteerd zijn tijdens de BVA van 9 november jl. en de resultaten uit de mentimeter.

Op de website van de gemeente vindt u kort een sfeerimpressie en waar mogelijk een verslag terug van de diverse participatiemomenten. Medio februari komen we bij de raad terug met een vervolgsessie, waarbij we u meenemen in de beleidskeuzes die we in het concept voorstellen.