

MEMO

FOCUS EN PRIORITEREN AMBITIES

Zaakdossier: D00154585

1. Inleiding

Op 16 februari 2012 heeft de raad het 'Volkshuisvestingsbeleid 2012' vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd, zowel sociaal, economisch, demografie als ook op het gebied van wet- en regelgeving (onder andere invoering Woningwet 2015). Hierdoor is de behoefte ontstaan om het huidige beleid middels een woonvisie te actualiseren.

In september 2018 zijn we gestart met het proces om tot een woonvisie te komen. Globaal bestaat het proces uit drie stappen (fases), te weten: beeldvorming (startnotitie), ambitiebepaling (ambitiedocument) en besluitvorming (woonvisie). Op 14 mei 2019 is het concept ambitiedocument tijdens een beeldvormende raadsbijeenkomst toegelicht en besproken.

Nadat het ambitiesdocument door de Raad is vastgesteld, start de derde en laatste fase om te komen tot een Woonvisie. In deze laatste fase gaan we in op de 'hoe-vraag'. Hoe maken we de ambities waar? Wat gaan we doen? Tijdens een 'WoonArea' gaan we met de gemeenschap hierover in gesprek. Waar zit de energie, tot waar reikt de polsstok en, welke allianties worden er gevormd? We verwachten dat deze bijeenkomst ons meer zicht biedt op de kansen die we (op korte termijn) kunnen verzilveren.

2. Focus en prioriteren ambities... als opmaat naar de Woonvisie

Tijdens beeldvormende raadsbijeenkomst op 14 mei jl. is door de aanwezige raadsleden het belang van het aanbrengen van focus door middel van het stellen van prioriteiten nadrukkelijk aangegeven.

De gemeente Uden staat voor grote, integrale woonopgaven. Dat vraagt om stevige ambities die richting geven en uitdagen: nu en op de lange termijn. In het ambitiedocument ten behoeve van de woonvisie hebben we deze ambities benoemd en beschreven.

We kunnen niet alles tegelijk, dat vraagt om focus en prioritering. Ondertussen willen we alles wat we doen (acties op korte termijn), doen met het oog op morgen.

Vanuit de **kern** van het ambitiedocument willen we dat de woonvisie en het woningbouwprogramma een katalysator wordt voor maatschappelijke meerwaarde. En daarin staat de inclusieve samenleving, in brede zin, bovenaan. Het gaat nadrukkelijk over de insluiting van alle mensen (niet alleen mensen met een beperking of handicap en chronisch zieken).

Binnen de context van een woonvisie is vooral het vraagstuk van toegang tot de woningmarkt een zeer belangrijk punt. Diverse doelgroepen 'concurreren' met elkaar om de schaarse voorraad. Daarbij zijn er groepen die het lastiger toegang hebben.

Wij leggen onze prioriteit bij (wie):

- **Starters** (huur-, koopstarters en doorstromende koopstarters). Het is essentieel dat jongeren die in Uden en haar kernen willen blijven wonen én jongeren die terug willen komen (meestal na studie) een plek kunnen vinden.
- **Senioren**. De komende jaren zal de bevolking in de gemeente sterk vergrijzen. Een zeer diverse groep (van vitale senior tot kwetsbare senior), met een divers pallet aan woonwensen. De een wil

zo lang mogelijk zelfstandig thuis (het allergrootste deel), een klein deel kiest er heel bewust voor te verhuizen naar een meer geschikte woning (met het oog op de toekomst). We zien steeds vaker van koop naar koop. En een deel heeft geen keuze en moet verhuizen. De gemeente Uden wil er zijn voor al die senioren, en als het nodig is, ligt de prioriteit bij de kwetsbare senior.

- **Arbeidsmigranten** zijn van groot economisch belang. De gemeente Uden wil arbeidsmigranten de mogelijkheid bieden om te in de gemeente te verblijven/wonen.

Wij leggen daarbij focus op (wat):

- Het realiseren van **2.140 woningen** (tot 2030), waarvan tot 2025 300 tot 350 woningen in de sociale huur (inclusief 150 extra woningen voor bijzondere doelgroepen) en nemen daarin zoveel mogelijk onze duurzaamheidsambities in mee.
- We beschikken (per 1 januari 2019) over een totale plancapaciteit van 1.675 woningen (harde én zachte plancapaciteit), waarvan ca. 32 % harde plancapaciteit betreft. We moeten aan de slag: **productie maken** en nieuwe zoeklocaties vinden. Werk aan de winkel dus.
- En ondertussen moeten we met onze belangrijkste woonpartners continu **monitoren** (waar neemt vraagdruk toe, waar eventueel af) en **bijsturen**. Het vraagt van iedereen adaptief vermogen.
- Wat ook als een paal boven water staat: er moet meer **diversiteit** komen in het woningaanbod. En daarvoor moeten we de bestaande voorraad en de nieuwbouw gebruiken. Het benutten van doorstroming is belangrijk, maar dat lukt alleen als er **voldoende treden** op de woningmarkt zijn.
 - We zien nu een tekort aan betaalbare koopwoningen;
 - Een behoefte aan woningen in de middendure huursector;
 - Een behoefte aan nieuwe woonvormen (ook al zijn het soms maar niches), zoals nieuwe huur/koopconstructies (huren met een kooprecht), grondgebonden woningen voor senioren (hofjes concept), appartementen in en rondom centrum, ecowijk, tiny-housing, woning delen, tussenvormen op gebied van woonzorg, short-stay en mid-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten.
- En wat we niet moeten vergeten, is de **toegankelijkheid** van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw voor mensen met een zorgvraag.

Het stelt ons onherroepelijk voor de vraag: wat zijn dan goede plekken? (waar)

- We gaan in eerste instantie uit van het principe: inbreiding boven uitbreiding.
- We benutten kansen op transformatie- en herontwikkelingslocaties (inclusief lelijke plekken) met name in en rond het centrum, de noordelijke entree, gebied rondom het Retraitehuis én kansen in buitengebied (hoe dicht bij de kern, hoe meer mogelijk).
- Daar bovenop willen een woon(zorg)carrière in elke wijk (toegankelijke woning, woningsplitsing, samenvoegen, sloop/nieuwbouw, herbestemming vastgoed (winkels, kantoren etc.) mogelijk maken. Ook in nieuwbouwwijken willen locaties zoeken waar kleinschalige woonvormen voor huurders met een ondersteuningsvraag, bediend kunnen worden.
- We sluiten we de optie van nieuwe uitleg niet uit.

3. Tot slot: wederzijdse afhankelijkheid in uitvoeringskracht.

Onze ambities én onze prioriteiten waarmaken vraagt gezamenlijke uitvoeringskracht: lokale initiatieven, grondbezitters en inwoners in de kernen, Area, ontwikkelaars, zorgpartijen en gemeente. En daarbij zullen alle mensen nog meer moeten leren over hun eigen belang heen te springen.

Tijdens de **WoonArena** gaan we hierover met de gemeenschap en elkaar in gesprek. Waar zit de energie, tot waar reikt de polsstok en, welke allianties willen jullie met wie sluiten?

We verwachten dat deze sessie ons meer zicht biedt op de kansen die we (op korte termijn) kunnen verzilveren. En het helpt wanneer de gemeente aan de aanwezigen een krachtig signaal afgeeft over waar wij als gemeente voor willen gaan en staan.

Zoals gezegd moeten we de kansen die er liggen benutten.