



### Aanbevelingen klankbordgroep 7 mei met reactie/standpunt college

| Thema                | Onderwerp                                                                                                                                              | Advies vanuit klankbordgroep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Reactie/ standpunt college                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dynamiek woningmarkt | Toenemend aantal tijdelijke en permanente arbeidsmigranten o.a. als gevolg van economische ontwikkelingen, gevolgen voor huisvesting, integratie, enz. | Neem dit onderwerp expliciet op in de woonvisie , met als doel om dit lokaal met partijen, en regionaal op te pakken. Woningbehoefte is groot en neemt toe. Graag aandacht daarvoor.                                                                                                                                                                                 | Er is een start gemaakt om dit projectmatig op te pakken. Is als actiepun toegevoegd in de Woonvisie (pag. 12).                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                      | Transformatieopdracht bestaand vastgoed zowel in de kernen/centrum als in het buitengebied.                                                            | Gemeente zou daar een visie op moeten ontwikkelen en daar uitvoering aan moeten geven.                                                                                                                                                                                                                                                                               | Was al in de concept-Woonvisie opgenomen: uitwerking van een transformatievisie (pag. 12).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      | Uitbreidingsmogelijkheden voor met name de 4 kleinere kernen. Groei is nodig om de leefbaarheid op peil te houden.                                     | Graag een uitspraak van het college hoe hier tegenaan gekeken wordt. Kleine kernen hebben meer behoefte aan uitbreiding dan op dit moment in de prognoses is opgenomen.<br>De kleinere kernen moeten ruimte krijgen om te groeien tot een bepaald minimum aantal woningen en de achterstand in bouwproductie kunnen inhalen om de leefbaarheid te kunnen garanderen. | Het college zet in op het realiseren van woningbouw. Voor alle kernen. De behoefte is evenredig verdeeld over de kernen (m.u.v. de kern Veghel). In alle kernen is er een achterstand in de realisatie van woningbouw. Daarom is gekozen voor de hoge woningbehoefte-prognose omdat die rekening houdt met het inhalen van die achterstand. Er is maatwerk mogelijk, waarbij de realisatiekansen van plannen |

|  |                                                                                                         |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                         |                                                                                                                                                         | meegewogen wordt. Uit woonwensen-onderzoeken komt niet naar voren dat er zoveel mensen in de kleine kernen willen wonen als de dorpsraden in het kader van de leefbaarheid wenselijk achten. Het toevoegen van woningen geeft geen garanties dat de leefbaarheid op peil gehouden wordt. Woningbouw is niet de enige oplossing voor leefbaarheidsproblemen. |
|  | Doelgroep beschermd wonen en de behoefte aan meer uitstroom naar zelfstandig(begeleid, verzorgd) wonen. | Komt in de conceptvisie onvoldoende tot uitdrukking. Graag opnemen in de visie en wellicht in de uitvoeringsafspraken.                                  | Deze behoefte is meegenomen in de bepaling van de woningbehoefte (pag. 9, 3 <sup>e</sup> alinea onder 'behoefte sociale huur') en de ontwikkelingen (pag. 14). Tekst is ter verduidelijking aangevuld.                                                                                                                                                      |
|  | Leegstand in de centra bevordert niet de aantrekkelijkheid om er te gaan wonen.                         | Neem maatregelen om de aantrekkelijkheid voor het wonen in de centra te verhogen.                                                                       | In de Woonvisie is aandacht voor het vergroten van de aantrekkelijkheid. Er lopen projecten om het centrum van Veghel te vergroten (tekst toegevoegd in de Woonvisie) en er komt een transformatievisie hoe om te gaan met leegstaand en te verwachten leegkomend vastgoed.                                                                                 |
|  | Doorstroom bevorderen.                                                                                  | Om doorstroom te bevorderen zouden juist kleinere woningen gebouwd moeten worden, zodat zowel starters als uitstromers daarin gehuisvest kunnen worden. | In de Woonvisie is opgenomen dat we meer nieuwe woonvormen willen bieden aan ouderen die willen doorstromen en doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen willen bevorderen (pag. 15). In relatie tot de constatering dat de groeiende groep senioren op de top                                                                                  |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                 | van hun woon carrière zitten, impliceert dit dat er meer kleinere woningen gebouwd gaan worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                        | Scheefwonen Op dit moment woont 25% van de bewoners van sociale huur binnen de gemeente scheef. Hiervoor zijn de maatregelen beperkt. In de praktijk is het moeilijk om mensen te stimuleren om te verhuizen. Er is te weinig alternatief. | Deze problematiek duidelijker opnemen in de woonvisie.                                                          | Tekst is aangepast en verduidelijkt (pag. 9, onder 'behoefte sociale huur').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wonen, welzijn en zorg | Levensloopbestendigheid van woningen.                                                                                                                                                                                                      | Aandacht voor de verschillende gradaties van levensloopbestendig wonen en ook de rol van de corporaties daarin. | Tekst is aangepast. Meer aandacht voor kleinere, gelijkvloerse woningen voor de groeiende groep ouderen. Het realiseren van deze woningen is niet alleen voorbehouden aan corporaties. Het gaat ook om het aanpassen van bestaande woningen. Voor nieuwbouw zal het eerder gekoppeld worden aan type woningen en locatie, dan alleen aan het feit of het een sociale huurwoning betreft. Alle woningen rolstoeltoe- en doorgankelijk (hoogste mate van levensloopbestendig) te maken heeft ook financiële consequenties en een negatief effect op de betaalbaarheid van het wonen. Wordt verder onder uitvoering meegenomen. |
|                        | Pagina 14: behoefte verzorgd wonen percentage woningen.                                                                                                                                                                                    | De formulering in het concept rapport is niet duidelijk. Graag aanpassen.                                       | Tekst is aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                        | Blijverslening.                                                                                                                                                                                                                            | Kan dat opgenomen worden of hoort dat in het uitvoeringprogramma?                                               | Is een mogelijk uitvoeringsinstrument wat ingezet kan worden. De afweging in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|              |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      | hoeverre deze bijdraagt aan onze ambities in relatie tot andere mogelijkheden dient nog onderzocht te worden. Hoort bij uitvoering.                                                                                                                                                        |
|              | De ambities op het terrein van wonen, welzijn en zorg zijn erg algemeen.                                                              | Kan dat niet wat concreter?                                                                                                                          | Verdere concretisering komt in het uitvoeringsprogramma.                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | Toenemende behoefte aan vrijwilligers, aantal neemt af als gevolg van hogere pensioenleeftijd.                                        | Neem dat als aandachtspunt op in de visie en geef in het uitvoeringsprogramma aan, hoe je daar invulling aan gaat geven.                             | Onderwerp maakt onderdeel uit van de visie Sociaal Domein en wordt daarin verder uitgewerkt.                                                                                                                                                                                               |
|              | Grondpositie corporaties wordt steeds beperkter waardoor het moeilijker wordt om uitvoering te geven aan de sociale huisvestingstaak. | Beschrijf dit in de visie en laat het vraagstuk in het uitvoeringsprogramma terugkomen.                                                              | Grondbeleid vindt zijn uitwerking in de Nota Grondbeleid waarbij de corporaties worden betrokken bij de totstandkoming van dit beleidsveld.<br>Toegevoegd is onderzoek naar de mogelijkheid een volkshuisvestingsfonds in te stellen ten behoeve van de realisatie van sociale woningbouw. |
| Duurzaamheid | Relatie duurzaamheid met economie en financiën.                                                                                       | Zorg dat in de duurzaamheidsvisie een goede afweging gemaakt wordt tussen duurzaamheidsdoelstellingen, economische factoren en financiële aspecten.  | Aandacht voor de uitvoerbaarheid van de duurzaamheidsvisie zal in de uitwerking van de duurzaamheidsvisie worden meegenomen.                                                                                                                                                               |
|              | Deelname in duurzaamheidsvisie.                                                                                                       | Enkele deelnemers zouden het op prijs stellen om op dezelfde wijze betrokken te worden in de duurzaamheidsvisie, als dat gebeurd is in de woonvisie. | In te traject van een op te stellen Duurzaamheidsvisie worden externe partijen betrokken. Mogelijk dat dit niet helemaal dezelfde partijen zijn als die bij het proces van de Woonvisie zijn betrokken geweest.                                                                            |
|              | Nog erg abstract.                                                                                                                     | Concretiseren in de duurzaamheidsvisie.                                                                                                              | Onze visie op duurzaamheid wordt op de eerste plaats uitgewerkt in de                                                                                                                                                                                                                      |

|                           |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         | Duurzaamheidsvisie daar het niet alleen met wonen te maken heeft. Binnen de Woonvisie is wel de link gelegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Leefbare kernen en wijken | Uitbreidingsmogelijkheden voor met name de 4 kleinere kernen. Groei is nodig om de leefbaarheid op peil te houden. | Graag een uitspraak van het college hoe hier tegenaan gekeken wordt. Kleine kernen hebben meer behoefte aan uitbreiding dan op dit moment in de prognoses is opgenomen. | Zie eerdere reactie. Het meewerken aan woningbouwplannen biedt geen garanties dat de woningen ook gerealiseerd worden en dat als de woningen gebouwd worden daarmee de leefbaarheid op peil gehouden en voorzieningen in stand gehouden worden. Ervaringen elders in het land laten zien dat de leefbaarheid ook op andere wijze op peil gehouden kan blijven. Met de dorpskernen willen we breder kijken naar de mogelijkheden die er zijn om de leefbaarheid op peil te houden en dat niet beperken tot woningbouw. |
|                           | Bouwgrondprijzen.                                                                                                  | Maak een onderscheid tussen bouwgrondprijzen.                                                                                                                           | Hoort thuis in de nota Grondbeleid. De Woonvisie maakt deel uit van de input om te komen tot een visie op grondbeleid, volkshuisvestelijke en andere belangen worden met elkaar afgewogen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                           | Concrete plannen.                                                                                                  | Leg de focus op concrete plannen.                                                                                                                                       | Wij leggen de focus op de realisatie van plannen (zie pag. 12).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                           | Mogelijkheden voor particulieren om te bouwen.                                                                     | Men mist aandacht voor particulier initiatief, mensen die zelfstandig en in eigen beheer willen bouwen.                                                                 | Waar gesproken wordt over 'ontwikkelaars', worden zowel project-ontwikkelaars, als corporaties als particulieren bedoeld. Het kan daarbij om 1 of om meerdere woningen gaan. De                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                             |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                             |                                                                                                                         | kaders van de Woonvisie gelden voor alle ontwikkelaars.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Wat betekent bouwen naar behoefte.          | Geef aan wat daar mee bedoeld wordt. Is bouwen naar behoefte gebaseerd op demografische ontwikkelingen of op ambities.  | Bouwen naar behoefte is gebaseerd op de demografische ontwikkeling met de ambitie in te zetten op de hoge prognose van de provincie, waarvan wij ons realiseren dat dit om extra inspanning vraagt. Deze ambitie stond in de uitgangspunten woningbouwprogrammering (pag. 11) maar is alsnog ter verduidelijking toegevoegd in de ambitie (pag. 7).                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Integraliteit.                              | Er is behoefte aan integraal oppakken van leefbaarheidsproblemen.                                                       | In het Coalitieakkoord hebben we 'leefbaarheid' genoemd als een van de thema's die in al onze specifieke beleidsvelden worden meegenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Mis visie van de gemeente op kleine kernen. | Geef als gemeente aan wat de visie is op kleine kernen en de ontwikkeling daarvan om de leefbaarheid op peil te houden. | We zien dat alle kernen hun eigenheid en eigen karakter hebben en dat maatwerk in deze aan de orde is. Samen met de dorpsraden willen we per kern kijken naar wat er nodig en mogelijk is om de leefbaarheid op peil te houden. Wij kijken daarbij breder dan alleen woningbouw en zetten in op plannen met realisatiekracht. Ook de dorpsraden en de eigen inwoners hebben een eigen verantwoordelijkheid om de leefbaarheid in de eigen kern op peil te houden. De gemeente biedt wel ruimte maar ontwikkelt en realiseert zelf geen woningbouwplannen, dat zal vanuit |

|                   |                             |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                             |                                                                                                                            | particulieren en ontwikkelaars moeten komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                   | Wonen in de kleine kernen.  | Stimuleer dat mensen binnen Meierijstad en van buiten Meierijstad in de kleine kernen komen wonen.                         | Wij stimuleren dat mensen van buiten Meierijstad in Meierijstad komen wonen door Meierijstad als aantrekkelijke woongemeente (diversiteit aan woonvormen, gezond, landelijk wonen nabij grote steden) te profileren. Onze ambitie om Meierijstad als woongemeente te profileren zal ook ten goede komen aan de kleine kernen. Wij hebben daarbij niet alleen de korte maar ook de lange termijn voor ogen. |
|                   | Verschillen in de kernen.   | Benadruk dat maatwerk vereist is om recht te doen aan de eigenheid van de kernen.                                          | Zie vorig punt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Uitvoeringskracht | Blokkades in de procesgang. | Zorg dat de procesgang (m.b.t. woningbouwplannen) verbeterd wordt door middel van kortere procedures en accountmanagement. | Dit betreft uitvoering. Binnen de organisatie wordt dit opgepakt en er komt meer informatie op de site zodat proces en beleidsstukken c.q. afwegingscriteria voor ieder duidelijk en toegankelijk zijn.                                                                                                                                                                                                    |