



STARTDOCUMENT

WOONVISIE MEIERIJSTAD

Ten behoeve van de Startconferentie op 27 juni 2017





Datum: juni 2017
Zaaknummer: 194831925
Documentnummer: 1948144361

Opdrachtgever: Directie gemeente Meierijstad

Uitvoering: Projectgroep Woonvisie

Projectleider: Frank van Geffen

Projectleden:

Annemie Hellings	Volkshuishuisvesting/Wonen
Richelle Geers	Burgerparticipatie
Christ van den Bogaard	Duurzaamheid, ruimte en economie
Nel van Elzelingen	Zorg en welzijn
Marion van Roessel	Communicatie

Externe leden:

Ralf Gulikers	Area Wonen
Karin Smeekens	Huis en Erf en Wovesto
Maarten Coolen	Brabant Zorg
Monique van Rijbroek	De makelaar van hier
Jochem van Kroon	De makelaar van hier

Steller rapport: Annemie Hellings



Inhoud

1. Voorwoord.....	5
2. Leeswijzer	6
3. Samenvatting	7
4. Kaders gemeentelijk Woonbeleid.....	9
Inleiding	9
Europees beleid	9
Landelijk beleid	9
Provinciaal beleid	9
Gemeentelijk beleid.....	10
De situatie in Meierijstad.....	11
Ontwikkelingen op dit thema.....	12
Uitdagingen, vragen en dilemma's	12
5. Thema 1: Aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, te werken en te recreëren	13
Inleiding	13
De situatie in Meierijstad.....	13
Ontwikkelingen op dit thema.....	14
Uitdagingen, vragen en dilemma's	14
6. Thema 2: Passend wonen / differentiatie / afstemming behoefte en aanbod / ouderen wonen langer zelfstandig.....	16
Inleiding	16
De situatie in Meierijstad.....	16
Bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling.....	17
Kenmerken huidige bevolkingssamenstelling	20
Kenmerken woningvoorraad	22
Ontwikkelingen op dit thema.....	25
Demografische ontwikkelingen, woningbehoefte	25
Wonen met zorg.....	25

Specifieke doelgroepen.....	26
Type woonvoorzieningen, ligging/spreiding, nieuwe woonvormen	26
Woonwensen	26
Algemeen	30
Uitdagingen, vragen en dilemma's	30
 7. Thema 3: Wijken/kernen met eigen identiteit en leefbaarheid	 32
Inleiding	32
De situatie in Meierijstad.....	32
Ontwikkelingen op dit thema.....	36
Uitdagingen, vragen en dilemma's	36
 8. Thema 4: Betaalbaar wonen	 37
Inleiding	37
De situatie in Meierijstad.....	37
Ontwikkelingen op dit thema.....	39
Uitdagingen, vragen en dilemma's	40
 9. Thema 5: Duurzaamheid.....	 41
Inleiding	41
De situatie in Meierijstad.....	41
Ontwikkelingen op dit thema.....	42
Energiebesparing	42
Opwekking duurzame energie	43
Los van aardgas.....	43
Circulair bouwen	43
Klimaatadaptatie	44
Duurzame verstedelijking.....	44
Uitdagingen, vragen en dilemma's	44
 10. Rollen, taken en verantwoordelijkheden	 46
Inleiding	46
De situatie in Meierijstad.....	46
Ontwikkelingen op dit thema.....	46
Uitdagingen, vragen en dilemma's	46

1. Voorwoord

De gemeente Meierijstad wil een breed gedragen, vernieuwende en ambitieuze woonvisie opstellen. In dat proces wil zij graag alle partijen (inwoners, belangengroeperingen, marktpartijen) proactief betrekken om burgers en bedrijven te betrekken bij de woon- en leefomgeving. De basis is gezond vertrouwen in burgers en partners. Dit leidt daarmee tegelijk tot een optimaal draagvlak voor een visie die toekomstbestendig is en waar betrokkenen aan de uitvoering daarvan hun bijdrage willen leveren.

Aan de start van dit interactief proces ligt deze notitie voor. Hierin staan de thema's benoemd, die het bestuur van Meierijstad in de Woonvisie wil meenemen. De notitie schetst per thema een beeld van het thema op zich, welke ontwikkelingen op dat terrein vooral van invloed zijn, een eerste schets van de huidige situatie binnen Meierijstad en de uitdagingen, vragen en dilemma's welke er op dat deelterrein liggen.



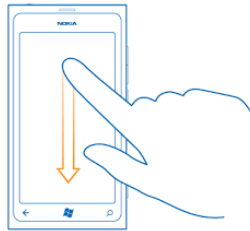
De verkenning van deze thema's willen wij met u delen en met u nagaan of u deze informatie herkent, welke aanvullende informatie u heeft en welke kijk u heeft op de betreffende vraagstukken. In een vervolproces willen we tot een verdieping komen op deze thema's en tot een visie op deze vraagstukken en op het toekomstig woonbeleid van Meierijstad.

Thema's

1. Aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, te werken en te recreëren;
2. Passend wonen / differentiatie / afstemming behoefte en aanbod / ouderen wonen langer zelfstandig;
3. Wijken/kernen met eigen identiteit en leefbaarheid;
4. Betaalbaar wonen;
5. Duurzaamheid.

2. Leeswijzer

Voor u ligt een document met veel informatie. Het is vooral bedoeld om met elkaar de discussie aan te gaan. In de samenvatting leest u de kern waar het allemaal om gaat. Het ene onderwerp zal u meer aanspreken dan het andere. Alles lezen is wellicht wat veel. Het wordt gewaardeerd als u van alle onderwerpen wat kennis neemt. Wilt u over een vraag waar u mee zit meer weten of denkt u 'over dat thema zou ik graag wat meer willen weten'? De inhoudsopgave wijst u de weg waar u meer informatie kunt vinden. Het document bevat ook veel weetjes. Scroll er doorheen en wellicht kunt u zich nog laten verrassen.



3. Samenvatting

We leven in een uitdagende tijd. Hoe vinden we een balans tussen velerlei belangen en wensen en kunnen we tot duurzame oplossingen komen?

Inbreiding boven uitbreiding?

Kleine kernen die willen groeien om hun jongeren aan de kern gebonden te houden en met extra woningen voldoende draagvlak voor voorzieningen willen houden. Maar die hun identiteit vooral ontlenuen aan het feit dat ze zo klein zijn. Een besef dat duurzaamheid belangrijker wordt, gestreefd wordt naar zuinig ruimtegebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed voorkeur heeft boven het bebouwen van weilanden en een rijks- en provinciaal beleid dat aan herontwikkeling van bestaand vastgoed voorkeur geeft op uitbreidingslocaties. Maar waar inbreiding ook andere vraagstukken met zich meebrengt als de vraag hoe de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en tot goede, duurzame en betaalbare invullingen te komen.

Voldoende (betaalbare) woningen?

Wachlijsten voor een sociale huurwoning en een tekort aan goedkope koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen om jongeren en middeninkomens te huisvesten. Een achterstand in het bouwen van woningen, niet alleen vanwege de crisis maar ook omdat de woningbouwplannen niet goed aansloten bij de veranderde woningbehoefte.

Individuele versus algemene belangen?

Belangen die soms met elkaar lijken te botsen. Aan de ene kant willen we betaalbare woningen voor woningzoekenden realiseren. Aan de andere kant is er de wens investeringen terug te verdienen en geld te genereren voor andere projecten door gemeente, grond- en vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en corporaties. Een woningbehoefte op korte termijn die mogelijk niet past bij de woningbehoefte op lange termijn met vergrijzing en bevolkingskrimp. Omwonenden van potentiële woningbouwlocaties die hun eigen en wellicht andere wensen hebben ten aanzien van die locaties waardoor plannen niet of pas later tot ontwikkeling kunnen komen.

Voor wie en hoeveel moeten we nog bouwen?

De gemiddelde leeftijd neemt nog steeds toe. Het aantal alleenstaanden blijft groeien. Die ontwikkelingen zorgen voor het grootste deel van de woningbehoefte die er is. We veronderstellen dat de gemiddelde leeftijd en het aantal alleenstaanden blijven toenemen. Dat roept de vraag op of we dan vooral voor die doelgroepen moeten gaan bouwen omdat zij een andere woonwens hebben dan gezinnen. Wat als de gemiddelde leeftijd niet meer toeneemt en er minder alleenstaanden gaan komen? Dan moeten we wellicht constateren dat er op termijn minder woningen nodig zijn. En welke woningen zijn er dan nog echt nodig en hoe voorkomen we dat we op termijn misschien wel leegstand krijgen in woningen. Iets wat we ons nu niet kunnen voorstellen. Maar eerder gold dat ook voor kantoren, boederijen, winkels en bedrijfsgebouwen.

Participatie, de meewerkende samenleving?

Ontwikkelingen in het sociale domein vanuit de gedachte dat iedereen meedoet, waar iedereen uitgedaagd wordt zoveel mogelijk uit zichzelf te halen, doet wat men zelf kan en meer en langer zelfstandig woont. Hebben we voldoende geschikte woningen voor hen die naast wonen ook een zorg- en/of begeleidingsbehoefte hebben? Zijn we daar met zijn allen voldoende op voorbereid en is er genoeg draagvlak? Niet alleen voor en bij de mensen die tot die doelgroep horen, maar ook bij de mensen om hen heen?

Verduurzaming: een unieke kans?

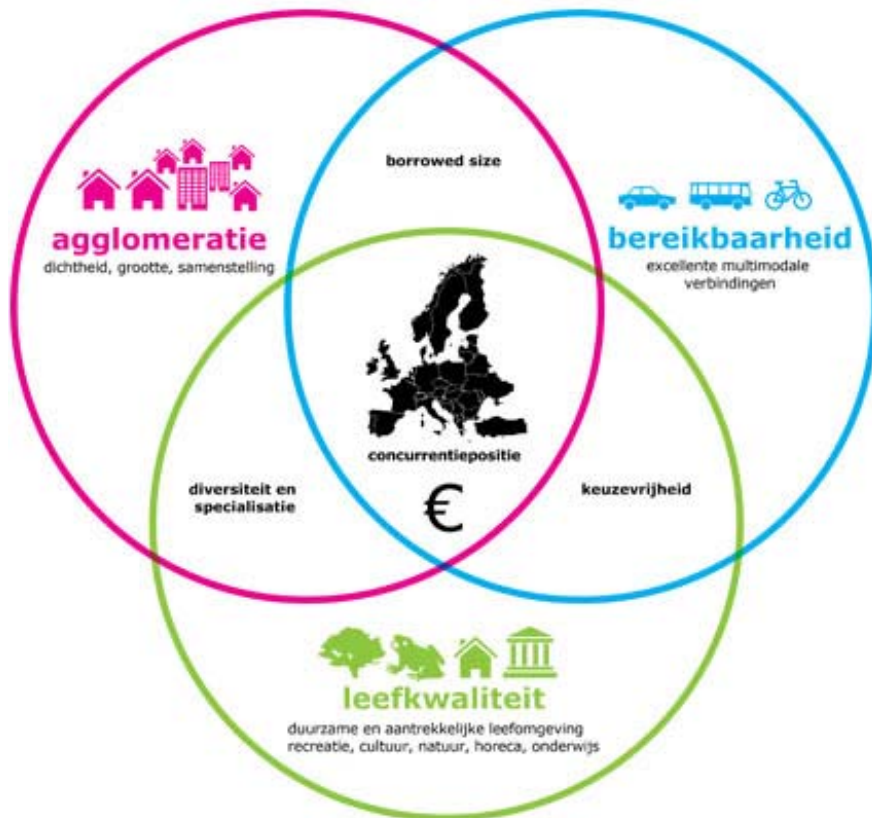
Op het gebied van verduurzaming komen er allerlei uitdagingen op ons af. Klimaatverandering en grondstoffentekort vragen om ingrepen in onze woonomgeving en woningen. Wat moet er allemaal gebeuren? Hoe hoog zijn onze ambities? Op welke manier zijn die het best haalbaar? Hoe geven we dat een plek in onze omgeving? En zijn we bereid om daarin te investeren?

Woningen: een verdelingsvraagstuk?

Meer dan voorheen vragen de bestaande woningen en de verdeling van woningen aandacht. De toevoeging van nieuwe woningen is maar beperkt: bijna 12% voor de komende 10 jaar in relatie tot onze woningvoorraad en 17% voor de periode tot 2040 ten opzichte van nu.

Toekomstbestendig?

Een toekomst waarin veranderingen steeds sneller gaan. Waarin er veel wensen en ambities zijn. De uitdaging aan ons allen om een visie te ontwikkelen waarin de nodige flexibiliteit en realiteitsgehalte zit.



Kortom:
uitdagingen, vragen en dilemma's waarop we samen een antwoord zoeken
en waarin we elkaar nodig hebben.

4. Kaders gemeentelijk Woonbeleid

Inleiding

Europese, landelijke en provinciale wet- en regelgeving beïnvloeden de mogelijkheden van lokaal woonbeleid. Een gemeente geeft daarbinnen richting aan haar eigen Woonbeleid.



Europees beleid

Vrijheid van vestiging is in Europese verdragen geregeld. Dat betekent dat een ieder zich overal zou kunnen vestigen en dat gemeenten alleen onder voorwaarden eigen bewoners voorrang mogen geven op hun plaatselijke woningmarkt.

Vanuit Europese wetgeving dienen sociale huurwoningen specifiek aan de laagste inkomens toegevoegd te worden.

Landelijk beleid

Nota ruimte: gemeenten hebben de mogelijkheid om voor eigen bevolkingsontwikkeling te bouwen, vooral in inbreidingslocaties.

De laatste Woonvisie van de rijksoverheid is van 2011. De rijksoverheid richt zich op meer eigen verantwoordelijkheid van de burger, het stimuleren van het kopen van een woning, een betere werking van de huurmarkt met meer marktconforme huren, minder sociale huurwoningen die zoveel mogelijk bewoond worden door de doelgroep van beleid (zij die niet zelf in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien) en het voorkomen van misstanden in woningen en woonomgeving (slechte woonomstandigheden en overlast) als gevolg van de grotere druk op de onderkant van de woningmarkt en de toenemende behoefte aan tijdelijke woonruimten.

In 2015 is de Woningwet aangepast: het taakveld voor en het toezicht op de woningcorporaties is aangescherpt en de relatie tussen gemeenten en corporaties heeft een stevigere basis gekregen. Met de invoering van de Woningwet is het land in woningmarktregio's verdeeld: Meierijstad maakt deel uit van de woningmarktregio Noordoost Brabant.

Provinciaal beleid

Verordening ruimte: gemeenten maken jaarlijks binnen hun regio afspraken over in ieder geval de aantallen te bouwen woningen per gemeente (kwantiteit) en mogelijk ook over de aard van de te bouwen woningen (kwaliteit) op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. In mei 2017 zijn de nieuwe prognoses door de provincie vastgesteld.

In de zomer van 2017 komt de provincie met de Brabantse Agenda Wonen. Ingezet wordt op verduurzaming (transformatiekansen voor leegstaand vastgoed benutten), zorgvuldig ruimtegebruik en meer uitgaan van de specifieke regionale situatie en behoeften ten behoeve van een goed functionerende regionale woningmarkt. Met de regio's wil de provincie de discussie aangaan over de sturing op de woningbouwprogrammering.

Gemeentelijk beleid

Visie gemeente Meierijstad

Een ambitieuze en bestuur krachtige gemeente met een gezonde economie met voldoende werkgelegenheid. Waar Wonen en Werken jeugd aantrekt en er een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven. Iedereen kan meedoen. Onze inwoners kennen elkaar, zijn betrokken bij elkaar en zorgen voor elkaar. Zij zorgen samen voor hun eigen identiteit. Het zelf organiserend vermogen is groot. Als gemeente treden we vooral verbindend op en niet als trekker. Er is ondersteuning waar die nodig is. Er is een divers woningaanbod.



Besturingsfilosofie 'Wij zijn Meierijstad'

Wij investeren in de kracht van de samenleving en hebben oog voor de menselijke maat. Meierijstad handelt in het belang van haar gemeenschap. De vele complexe maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een ontwikkelingsgerichte en flexibele wijze van besturen en om maatwerk.

Coalitieakkoord

Bij de ontwikkeling van stedelijk gebied is zuinig ruimtegebruik de ambitie, waarbij inbreiding vóór uitbreiding gaat, óók als dit extra investeringen vraagt door locatie gebonden herontwikkelkosten.

Meierijstad neemt de behoefte van de woningzoekenden als uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie. Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen. Passief grondbeleid is uitgangspunt, maar faciliterend grondbeleid wordt overwogen en meegenomen in een Nota Grondbeleid die aan de gemeenteraad van Meierijstad wordt voorgelegd.

Meierijstad heeft een ambitie dat burgers, organisaties en bedrijven meedoen en meebepalen en beschouwt de aankomende omgevingswet en woonvisie als een kans om hen te betrekken bij het inrichten van de woon- en leefomgeving.

Mijlpalen van Meierijstad 2017-2022

De leidende thema's voor alle beleidsterreinen zijn participatie, leefbaarheid, innovatie, duurzaamheid en gezondheid. De 5 thema's zijn leidende principes voor het handelen van alle betrokken partners van Meierijstad:

- Participatie

- o De basis is gezond vertrouwen in burgers en partners. Burger- en overheidsparticipatie passen we bewust toe zodat de burger maximaal betrokken wordt en zich betrokken voelt. We treden initiatieven van inwoners en ondernemers met openheid en enthousiasme tegemoet.
- Leefbaarheid
 - o Meierijstad biedt per kern voorzieningen op maat, afhankelijk van de vraag, behoefte en identiteit van de kern of wijk. Meierijstad stimuleert dat bedrijven in Meierijstad blijven en nieuwe bedrijven zich hier vestigen, dat jongeren hier naar school kunnen, stageplekken krijgen en hier kunnen werken. Iedereen moet mee (kunnen) doen op een zo volwaardig mogelijke manier.
- Innovatie
 - o Innovatie is een veelomvattend begrip maar is niet per definitie iets technisch of materiëls. Het is 'op een andere manier kijken, samenwerken en ontwikkelen'. Het durven experimenteren en leren buiten de bestaande kaders van vandaag de dag. Met vertrouwen en lef werken aan een gezondere samenleving en het optimaliseren van lokale leefbaarheidsdoelen. Ook het 'voorop' lopen in een ontwikkeling zien wij als innovatie.
- Duurzaamheid
 - o Meierijstad heeft een voorbeeldfunctie op het terrein van duurzaamheid en draagt dit actief uit. Duurzaamheid is een van de toetsstenen van alle beleid. Aandacht voor mens, milieu en klimaat, hergebruik van grondstoffen en zuinig omgaan met energie en financiële middelen.
- Gezondheid
 - o Wij zetten in op een gezonde leefomgeving. In Meierijstad gaan we uit van het begrip positieve gezondheid en zetten in op leefstijlverbetering.

De situatie in Meierijstad

Op dit moment zijn er per voormalige deelgemeente een Woonvisie en een uitvoerings- c.q. woningbouwprogramma. Voor Meierijstad totaal dient er nieuw beleid geformuleerd te worden.

In 2013 heeft de Rekenkamercommissie Meierijstad een onderzoek uitgevoerd naar de doelen en realisaties van de Woonvisies van de drie voormalige deelgemeenten. Daarbij hebben ze vooral het onderdeel woningbouw en het proces waarop een Woonvisie tot stand komt onder de loep genomen. De drie voormalige gemeenteraden hebben de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie onderschreven en hebben aangegeven die mee te nemen in het proces om te komen tot een Woonvisie voor Meierijstad.

Wat betreft de conclusies kan het volgende opgemerkt worden:

- Naast een concept-Woonvisie zal aan de gemeenteraad ook een uitvoeringsprogramma worden voorgelegd ter vaststelling;
- Binnen de Woonvisie is aandacht voor wat er nodig is. Bij de uitvoering zal meer nadrukkelijk gekeken worden naar de wijze waarop dat gerealiseerd kan worden;
- De raakvlakken met het sociaal en het financieel beleid van de gemeente komen in de thema's terug:
 - o op sociaal gebied de relatie met leefbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg en de specifieke doelgroepen;
 - o op financieel gebied de dilemma's die er zijn tussen enerzijds de liggende plannen en gewenste ruimtelijke en woon-technische kwaliteit en anderzijds het bouwen voor ook toekomstige en specifieke behoefte;
- De betrokkenheid van de raad bij de prestatieafspraken met de corporaties zal bij het onderdeel rollen, taken en verantwoordelijkheden aan bod komen. Overigens vormt de Woonvisie de basis voor het maken van prestatieafspraken;
- De positie van de huurdersbelangenorganisaties is inmiddels versterkt, zij zijn nu structureel betrokken bij het maken van prestatieafspraken en worden in het proces van de Woonvisie

betrokken. Dat laatste geldt ook voor burgers, makelaars en projectontwikkelaars en andere professionele en belangenorganisaties;

- Bij het in beeld brengen van de woningbehoefte en bouwopgave zal ook aandacht zijn voor het aandeel sociale huurwoningen wat nodig is.

Ten aanzien van de aanbevelingen:

- De lokale woningmarkt en de provinciale bevolkings- en woningbehoefte worden bij de verkenning meegenomen;
- In het proces zijn de beleidsterreinen als zorg, duurzaamheid, gebiedsontwikkeling en economisch beleid betrokken. Afstemming met deze beleidsterreinen gebeurt niet alleen in de Woonvisie;
- De Woningwet wordt gezien als kader voor het opstellen en uitvoeren van beleid;
- De positie van de huurdersbelangenorganisaties wordt in het onderdeel rollen, taken en verantwoordelijkheden meegenomen;
- Met het breed ingezette proces voor de totstandkoming van de Woonvisie willen we een breed draagvlak creëren;
- Voor wat betreft het al dan niet nakomen van prestatieafspraken: dit nemen we mee bij de rollen en verantwoordelijkheden.

Ontwikkelingen op dit thema

Na de landelijke verkiezingen komt er een nieuwe regering. Nog onduidelijk is welke positie en inhoud het 'Wonen' in het nieuwe regeerakkoord krijgt.

Er wordt steeds meer aangestuurd op regionale samenwerking. De verstedelijkingsopgave leidt ertoe dat uitbreidingsplannen steeds kritischer bekeken worden.

Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdagingen

Bouwen in alle kernen: we hebben een vol woningbouwprogramma welke wat woningtypen betreft wellicht niet voldoende aansluit bij de toekomstige woningbehoefte. Durven we keuzes te maken en plannen te schrappen of om te vormen tot plannen die harder nodig zijn?

Inbreiding is relatief duurder dan uitbreiding. Hoe realiseren we toch voldoende betaalbare woningen en een gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Hoe geven we rollen, verantwoordelijkheden en samenwerken met elkaar vorm.

Vragen

Is het woningbouwprogramma voor de kern Veghel een realistisch programma?

In hoeverre mag betaalbaar wonen ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit?

Dilemma's

Ruimtelijke kwaliteit en inbreiding versus betaalbare woningen waar behoefte aan is.

Korte termijn behoeften en belangen versus lange termijn behoeften en algemeen belang.

5. Thema 1: Aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, te werken en te recreëren

Inleiding

Wat maakt wonen in Meierijstad aantrekkelijk? Hoe kunnen we dat versterken? Hoe zorgen we er voor dat Meierijstad ook in de toekomst aantrekkelijk blijft voor onze inwoners om er te blijven wonen? Wat voor de een aantrekkelijk is, kan er voor een ander heel anders uitzien.

Duurzaamheid komt specifiek in hoofdstuk 5 aan de orde.

Gezondheid: wij zetten in op een gezonde leefomgeving. In Meierijstad gaan we uit van het begrip positieve gezondheid en zetten in op leefstijlverbetering. Een goede woon- en leefomgeving kan positief bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners door onder meer aanwezigheid van groen en water en door mogelijkheden om bewegen te stimuleren.

Bereikbaarheid: niet alleen van voorzieningen, maar ook van recreatieve mogelijkheden en werkgelegenheid.

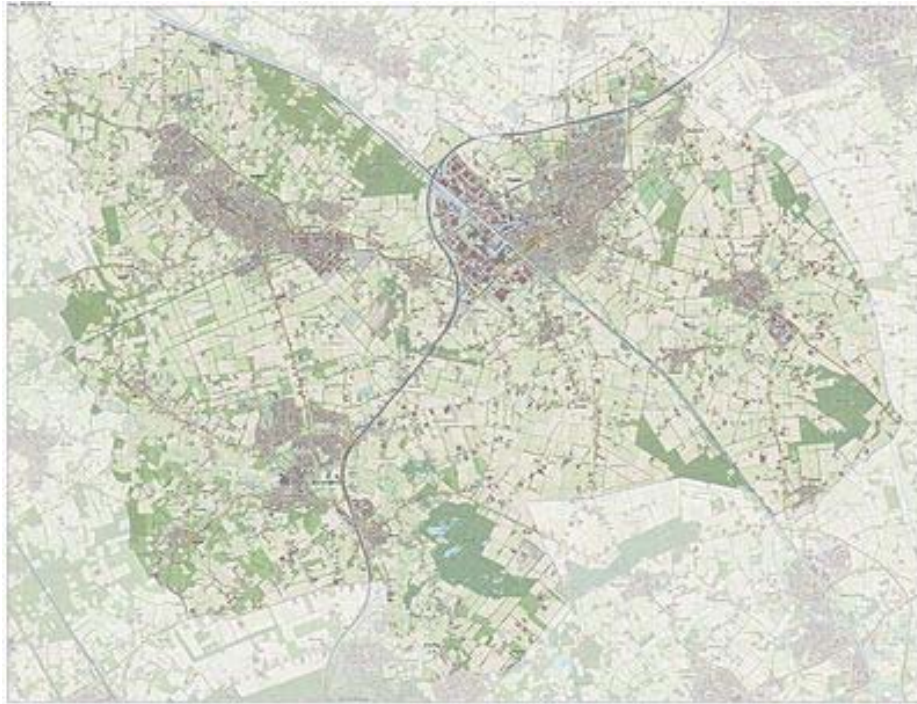


De situatie in Meierijstad

Wat maakt Meierijstad aantrekkelijk? Meierijstad is een 'dorpenstad'; een groene, middelgrote gemeente met aantrekkelijke dorpen. Meierijstad heeft het beste van twee werelden. Enerzijds het dorpse karakter, waar mensen dicht bij elkaar zijn, elkaar kennen en voor elkaar zorgen. Anderzijds een sterke economische motor, goede recreatieve mogelijkheden en 'stadse' voorzieningen.

Het kenmerkt zich doordat het uit vele kernen bestaat die ieder hun eigenheid hebben. Diversiteit is juist de kracht. Verschillende woonmilieus, zodat er keuze is. Van dorpse samenlevingen naar meer stedelijke woonmilieus in wijken. Enerzijds meer de nabijheid van groen en ruimte, anderzijds meer de nabijheid van voorzieningen.

Naar de specifieke kenmerken van de dorpen en wijken en hoe de inwoners hun woongebied ervaren is geen specifiek onderzoek gedaan. Een aantal, met name kleine kernen, hebben daar wel zelf beschrijvingen van gegeven.



Ontwikkelingen op dit thema

Meerijstad is een werkgelegenheidsgemeente. Economische ontwikkelingen hebben hun invloed, niet alleen op werk, maar ook op investeringsmogelijkheden en financiële mogelijkheden voor huishoudens. De kosten voor wonen kunnen onder druk staan. In directe zin door hypotheeklasten en huren, in indirecte zin door bijkomende woonlasten als energiekosten of investeringen in de woning voor onderhoud, kwaliteit, verduurzaming van de woning, energetische of milieu technische maatregelen (besparing of overschakelen naar gasloos wonen, waterbesparing, isolatie en/of verwijdering asbest). Een tweedeling in de maatschappij tussen de minder en de meer draagkrachtigen kan invloed hebben op de leefbaarheid. Hoe zien de inkomens van onze inwoners er uit en hoe ontwikkelen die zich?

Naar dat laatste wordt de komende maanden onderzoek gedaan.

Maar ook ontwikkelingen als webwinkels en schaalvergroting van detailhandel en andere voorzieningen hebben hun invloed. Enerzijds kan alles thuis be- en verzorgd worden, anderzijds wordt het belang van ontmoetingsmogelijkheden duidelijker voelbaar.

De ontwikkeling van flexwerken heeft invloed op de woonvraag. Meer thuiswerken kan invloed hebben op de ruimte in huis die nodig is voor een werkplek. De behoefte aan tijdelijke woonvormen of snel beschikbare woningen is toegenomen. De mogelijkheden van woon-werkverkeer zijn in relatie tot duurzaamheid, bereikbaarheid en gezondheid van toenemend belang.

Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdagingen

- Hoe houden we een aantrekkelijke woonomgeving ook betaalbaar;
- Woningen hebben op zichzelf weinig flexibiliteit in zich. Ze worden gebouwd voor lange tijd. Als je op korte termijn woonruimte nodig hebt, zijn je keuzes (afhankelijk van je financiële mogelijkheden) beperkt;
- Bereikbaarheid, woon-werkverkeer dat gezond is voor mens en milieu.

Vragen

- Hoe kunnen we het aanbod in de woningvoorraad beter afstemmen op tijdelijke behoeften en flexibeler inzetten om aan veranderende woningbehoeften te voldoen?

- Kijken we naar de woningbehoefte/woonwensen van niet alleen onze inwoners, maar ook van hen die in onze gemeente werken?
- Wat maakt het aantrekkelijk om in Meierijstad te wonen?
- Wat is minder aantrekkelijk in het wonen in Meierijstad?
- Wat voor extra impulsen zijn nodig?
- Wat is de specifieke woonbehoefte van buitenlandse arbeiders/medewerkers en wat voor knelpunten worden daarin ervaren?

Dilemma's

- De individuele wensen in relatie tot de maatschappelijke opgaven (algemeen belang en lange termijn).
- Als betaalbaarheid onder druk staat, accepteren we dan ook minder kwaliteit?



6. Thema 2: Passend wonen / differentiatie / afstemming behoefte en aanbod / ouderen wonen langer zelfstandig

Inleiding

De behoefte van woningzoekenden is uitgangspunt bij het formuleren van lokaal woningbouwbeleid. Het gaat niet alleen om de huidige maar ook om de toekomstige behoefte. En niet alleen om de aantallen, maar ook om de woonkwaliteiten, type, prijs en ligging.

Door de crisis heeft de woningbouwproductie de afgelopen jaren in de meeste gemeenten een achterstand opgelopen. Nu de woningmarkt aantrekt is er in die productie een versnelling merkbaar. Het aanbod op de woningmarkt neemt daardoor op de korte termijn toe. Dat leidt tot meer beweging op de woningmarkt waardoor meer mensen over passende woonruimte kunnen beschikken.

Woningzoekenden hebben hun aandacht vooral op de kortere termijn gericht. Vanuit het maatschappelijk belang dienen we ook te kijken naar de woningbehoefte voor de langere termijn om daar tijdig op in te kunnen spelen. Het aanbod komt vooral en steeds meer vanuit de bestaande woningvoorraad. Voor het aanvullend aanbod zal meer nadrukkelijk gekeken moeten worden naar wat er echt nodig is, naar wat er ook op langere termijn onvoldoende beschikbaar is of komt in de bestaande woningvoorraad. Daarbij zullen we er ook rekening mee moeten houden dat er op termijn sprake is van bevolkingskrimp. De bestaande woningvoorraad zal zo effectief mogelijk moeten worden ingezet.

Passend wonen heeft niet alleen te maken met het type woning, de prijs en de ligging, maar ook of de woning past bij de levensfase waarin men verkeert en de vraag of die woning ook beschikbaar is. En of de woning met aanpassingen en zorg aan huis geschikt te maken is voor een veranderende woonbehoefte. En of de bewoner en de buren er ook veilig zijn. Kortom: is de gezochte woning geschikt, betaalbaar en beschikbaar.



De situatie in Meierijstad

Veel gegevens zijn bekend op basis van de drie voormalige gemeenten. Om de specifieke kenmerken van deze drie deelgebieden te laten zien, is gekozen om voor bepaalde informatie de gegevens niet alleen in zijn totaliteit maar ook op basis van die deelgebieden te laten zien. De gegevens zijn afkomstig van:

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses van mei 2017 (peildatum 1-1-2016) (zie <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/>) en
- de regionale woningmarktmonitor (zie <https://public.tableau.com/profile/rwmm#!/vizhome/RegionaleWoningmarktMonitor2013-2016/RegionaleWoningmarktMonitor2013-2016>), met als peildatum 1 januari 2016. Als er gegevens van de regio aangegeven worden betreft dit de totallen van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Heusden, Haaren, Vught, Boxtel, Sint Michielsgestel, Schijndel, Sint Oedenrode, Veghel, Bernheze, Uden, Maasdonk en Oss;

- om gegevens van Meierijstad te vergelijken met landelijke gegevens is gebruik gemaakt van het Woononderzoek (zie <https://www.woononderzoek.nl/home> , peildatum 1 januari 2016) en van de woningmonitor op www.waarstaatjegemeente.nl (peildatum 2014).

Er is een beschrijving gemaakt van de huidige woningmarkt en de verdeling van de woningvoorraad. Cijfers verschillen wel eens van elkaar vanwege de verschillende peildata van de diverse onderzoeken en door afrondingsverschillen. Ondanks de (geringe) verschillen geeft het wel een goed beeld van de grote lijn.

Bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling

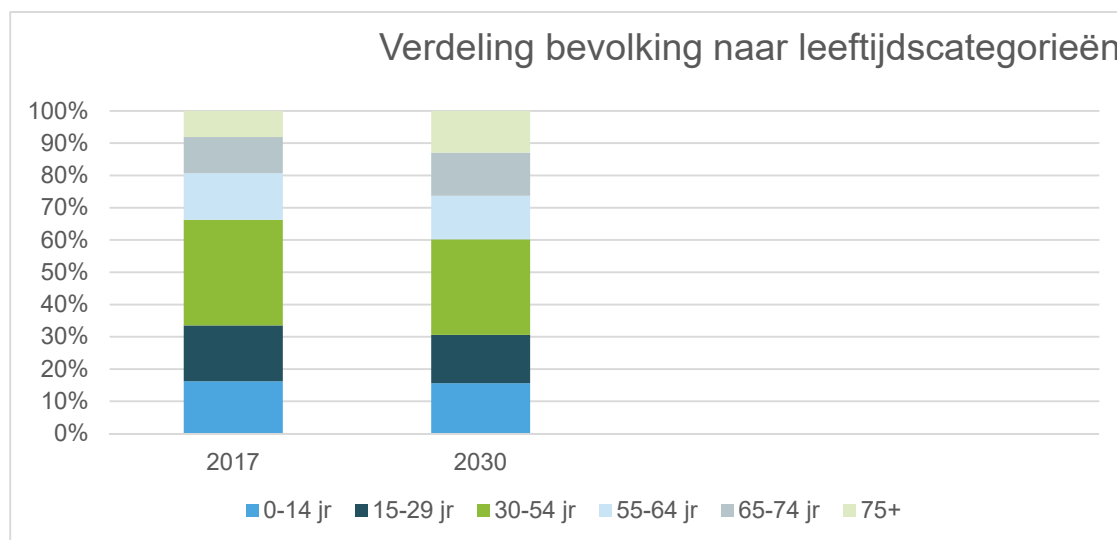
Deze gegevens komen uit de provinciale prognoses die in mei 2017 zijn vastgesteld op basis van de bevolkingscijfers van 1 januari 2016.

Toename bevolking

Afgerond heeft Meierijstad op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%.

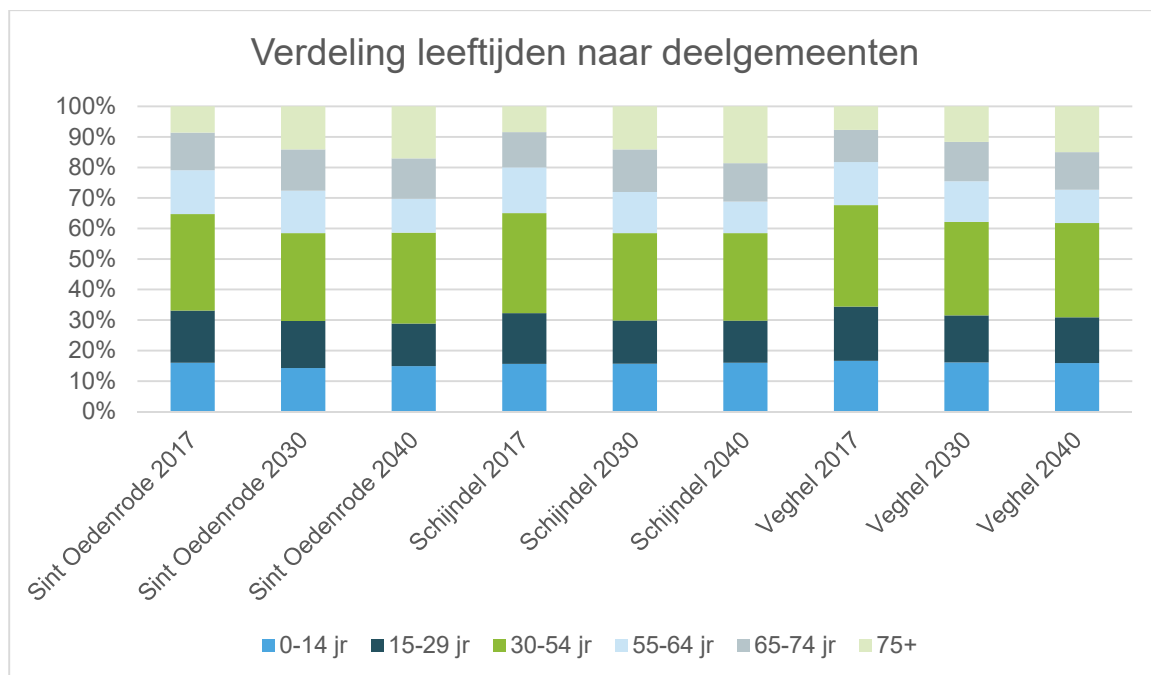
De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.

Verdeling bevolking naar leeftijdscategorieën



Het aandeel jongeren neemt af, het aandeel 55-plussers neemt toe.

De verdeling naar leeftijdscategorieën over de drie deelgemeenten ziet er als volgt uit.

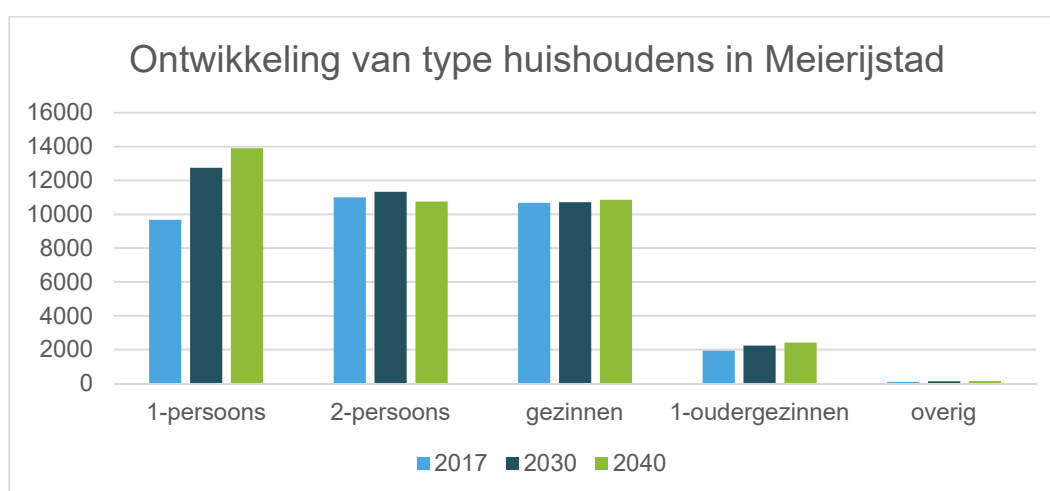


In alle drie de deelgemeenten neemt het aandeel 55-plussers toe. De verdeling kent kleine verschillen als je de drie deelgemeenten met elkaar vergelijkt. Meest opvallend is de stijging van het aandeel van de 75-plussers die in alle 3 de deelgemeenten duidelijk toeneemt.

Omvang en verdeling van de huishoudens

Afgerond heeft Meierijstad op 1 januari 2017 33.375 huishoudens. Naar verwachting zal het aantal huishoudens toenemen naar 37.145 huishoudens in 2030. Een toename van circa 11%. Deze groei is relatief sterker dan het percentage waarmee het aantal inwoners toeneemt vanwege de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

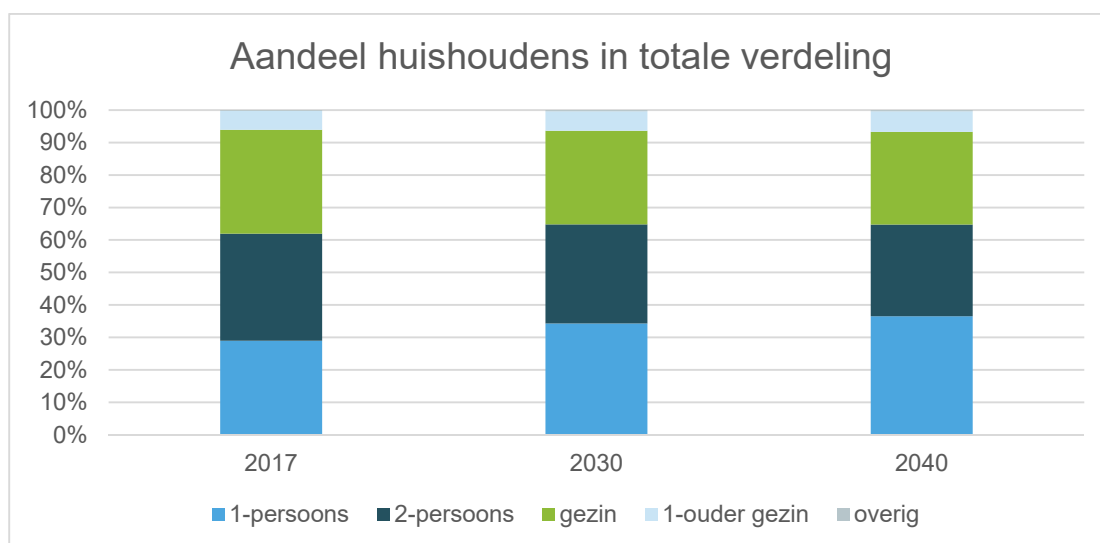
De jaren daarna blijft ook het aantal huishoudens in Meierijstad groeien, maar evenals het aantal personen wordt de groei steeds kleiner. Namelijk met bijna 2,5% naar 38.060 huishoudens in 2040.



* Overig: kamerbewoners, broers/zussen die woning delen.

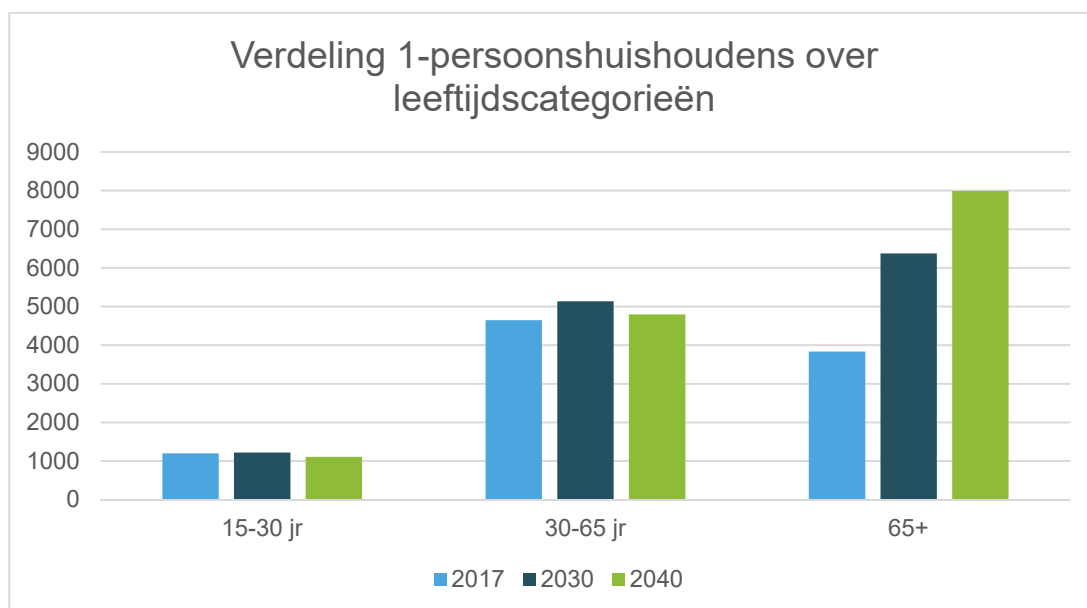
Het aantal 1-persoonshuishoudens en 1-oudergezinnen nemen toe, het aantal gezinnen en 2-persoonshuishoudens blijven nagenoeg gelijk.

Kijken we naar de relatieve verdeling dan zien we het volgende.



Het aandeel 1-persoonshuishoudens stijgt naar meer dan 1/3 van het totale aantal huishoudens. Deze bevolkingsgroep heeft over het algemeen een andere woonbehoefte en woonwens dan meer-persoonshuishoudens. Zie paragraaf over woonwensen (pagina 26 e.v.).

Het aantal 1-persoonshuishoudens groeit het hardst. Kijken we naar een verdeling naar leeftijd dan zien we het volgende.



De meeste 1-persoonshuishoudens zijn nu te vinden in de leeftijdscategorie van 30 tot 65 jaar. De komende jaren neemt het aantal 1-persoonshuishoudens in die leeftijd af, maar neemt die onder 65-plussers behoorlijk toe en leidt zelfs tot een verdubbeling. Dit heeft invloed op de vraag naar woningen.

Woningbehoefte

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose van mei 2017 zou de prognose voor het hoge scenario (het woningtekort wordt daarbij helemaal weggewerkt) voor Meierijstad betekenen dat de volgende aantallen woningen in de betreffende jaren nodig zijn.

Benodigd aantal woningen	2017	toe-name	2027	toe-name	2030	toe-name	2040
Sint Oedenrode	7.408	719	8.127	167	8.294	174	8.468
Schijndel	9.910	974	10.884	174	11.058	-75	10.983
Veghel	15.839	2.271	18.110	498	18.608	839	19.447
Meierijstad	33.150	3.970	37.120	840	37.960	935	38.895

Voor de woningbouwprogrammering zijn de aantallen in de derde kolom van belang: de woningen die per voormalige gemeente de komende 10 jaar aan de woningvoorraad zouden moeten worden toegevoegd om geheel in de woningbehoefte te voorzien. Voor Meierijstad in totaal zijn dat maximaal 3.970 woningen. Uit de prognose valt op te maken dat de bevolkingskrimp als gevolg van demografische ontwikkelingen als eerste in Schijndel merkbaar zal zijn.

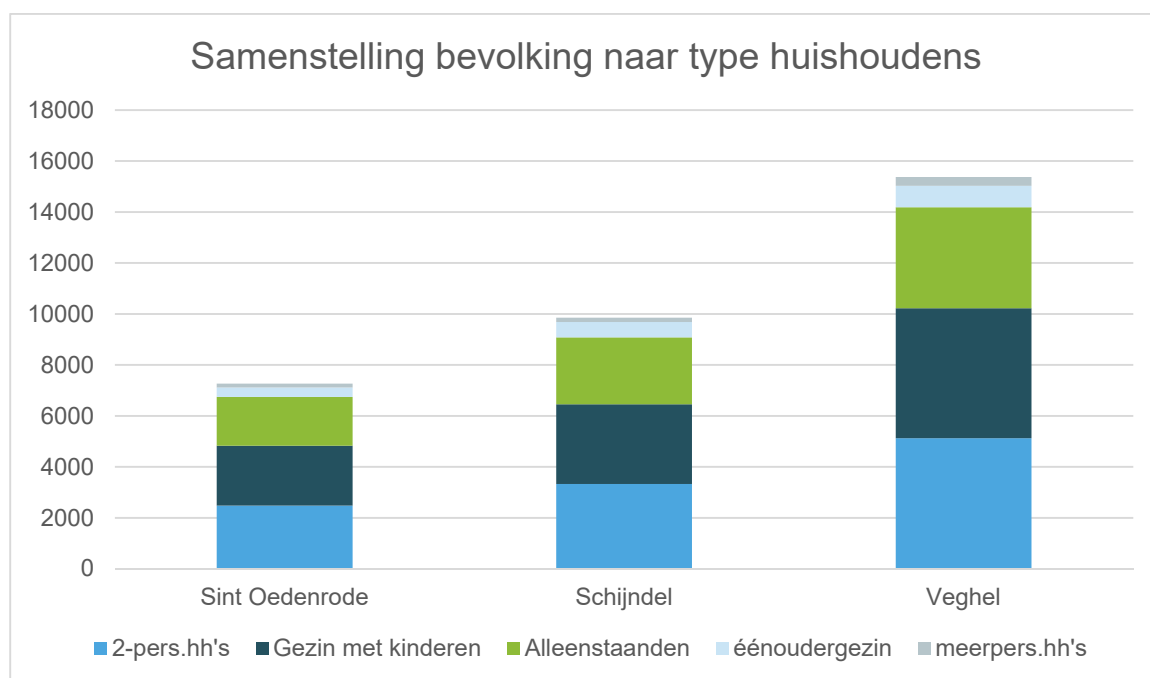
Kenmerken huidige bevolkingssamenstelling

De hierna volgende gegevens komen uit de Woningmarktmonitor en hebben als peildatum 1-1-2016.

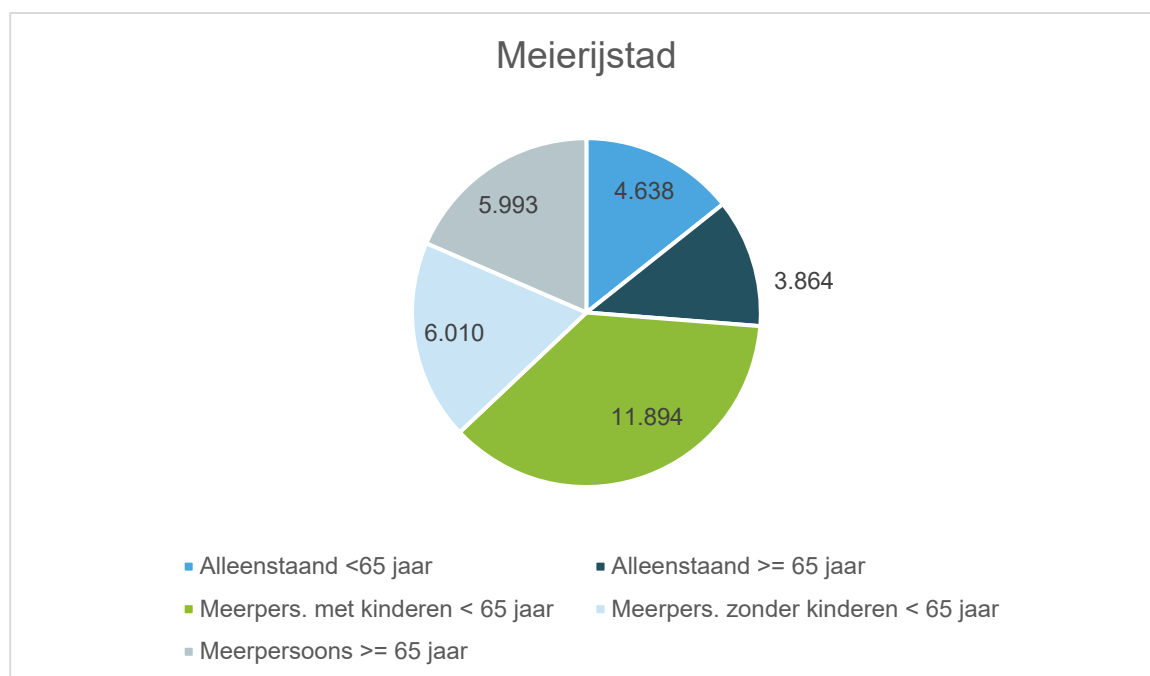
Wat betreft de bevolkingssamenstelling zijn er de volgende kenmerken:

- Groei bevolking:
in de periode van 2013 t/m 2016 is de bevolking gegroeid, gemiddeld in de regio met 5%:
 - o In Sint Oedenrode en Veghel met 4% in Schijndel met 8% (dit is te verklaren doordat in Schijndel er in die periode relatief meer woningen zijn gebouwd dan in de andere gemeenten);
- Leeftijd:
 - o aandeel huishoudens < 30 jaar in de regio bedraagt 10%, in Meierijstad ligt dit lager namelijk op 6% in alle drie de deelgemeenten;
 - o het aandeel ouderen > 75 jaar ligt lager dan in de regio: in de regio op 16%, In Sint Oedenrode op 15%, Schijndel 14% en Veghel 13%;
 - o meer ouderen wonen in een koopwoning: van 2013 tot 2016 nam dit toe van 52% naar 56%. Deels komt dit door toenemend woningbezit onder jongere ouderen, deels omdat ouderen langer thuis blijven wonen en minder vaak uitstromen naar een verzorgingshuis;
- Inkomen:
 - o Het gestandaardiseerd inkomen is een maat voor de welvaart van (leden van) een huishouden. Het is geen gemiddeld inkomen. Inkomens van verschillende typen huishoudens worden met behulp van equivalentiefactoren (schaalvoordelen als gevolg van het voeren van een gemeenschappelijke huishouding komen daarin tot uitdrukking) herleid tot het inkomen van een eenpersoonshuishouden. Op deze wijze zijn de welvaartsniveaus van huishoudens onderling vergelijkbaar gemaakt;
 - o Het gestandaardiseerde huishoudinkomen lag in 2013 in de regio tussen € 23.900 en € 28.100;
 - o In Sint Oedenrode bedroeg deze € 25.100, in Veghel € 25.000 en in Schijndel € 24.200;
- Alleenstaanden:
 - o Van alle huishoudens in de regio bestaat 30% uit alleenstaanden. Zij wonen beduidend vaker in een huurwoning dan tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Zo woont 53% van alle alleenstaanden in een huurwoning. Bij paren en gezinnen is dit aandeel 23%. Alleenstaanden zijn vooral gericht op de betaalbare huurwoningenvoorraad. Binnen de sociale huurvoorraad worden 49% van de woningen door alleenstaanden bewoond.

De samenstelling van de huishoudens verdeeld over de drie deelgemeenten ziet er als volgt uit.

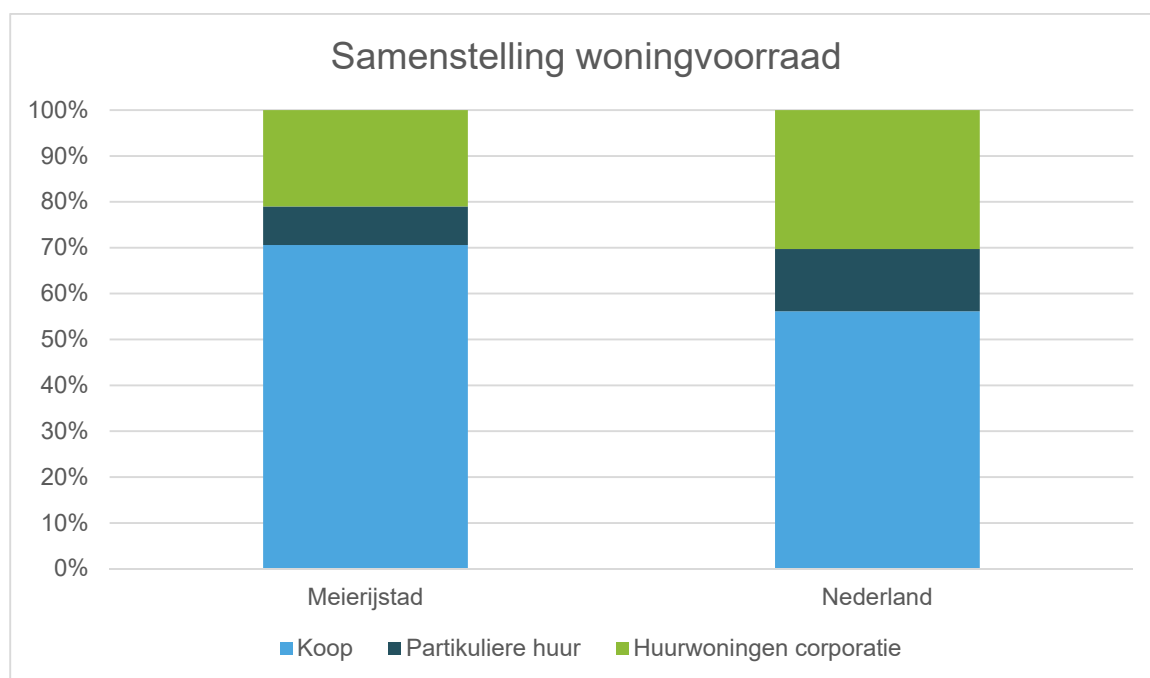


* Meerpersoonshuishoudens zijn personen die als zelfstandige huishoudens samen een woning delen (bijv. kamerbewoners en broer-zus of inwoning van 3^e generatie binnen 1 woning).

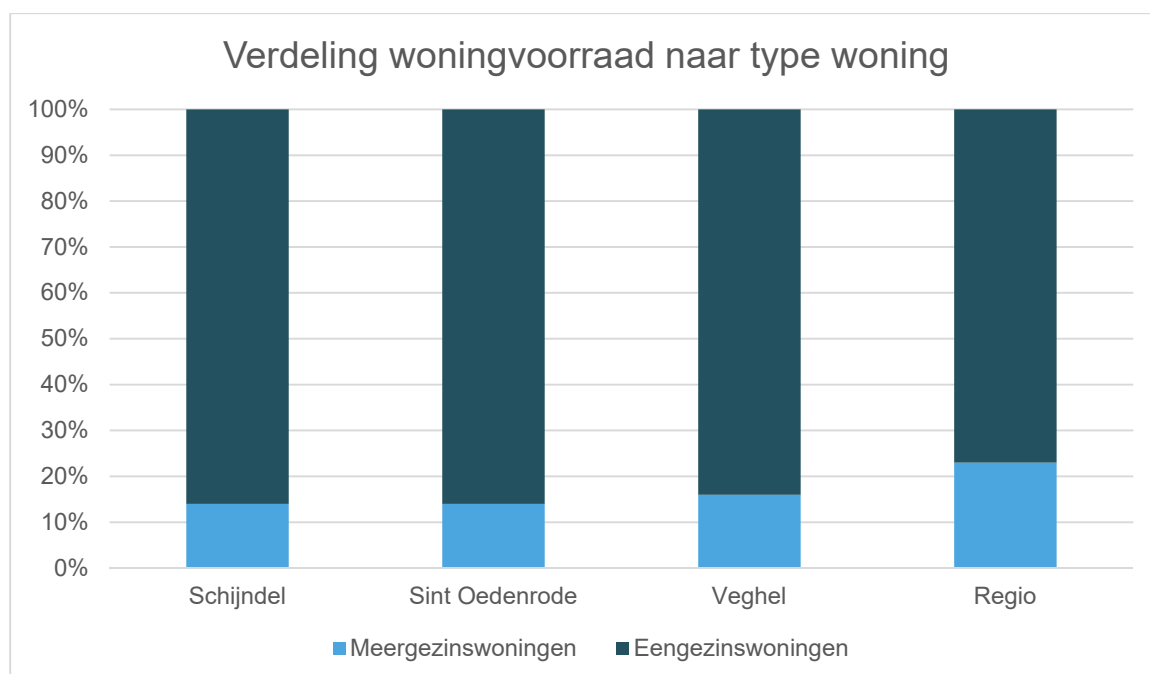


De groep gezinnen (meerpersoons huishoudens met kinderen) en meerpersoonshuishoudens te samen zijn ongeveer gelijk, de groep alleenstaanden omvat nu nog minder dan een derde van de totale bevolking. Maar die laatste groep blijft naar verwachting groeien.

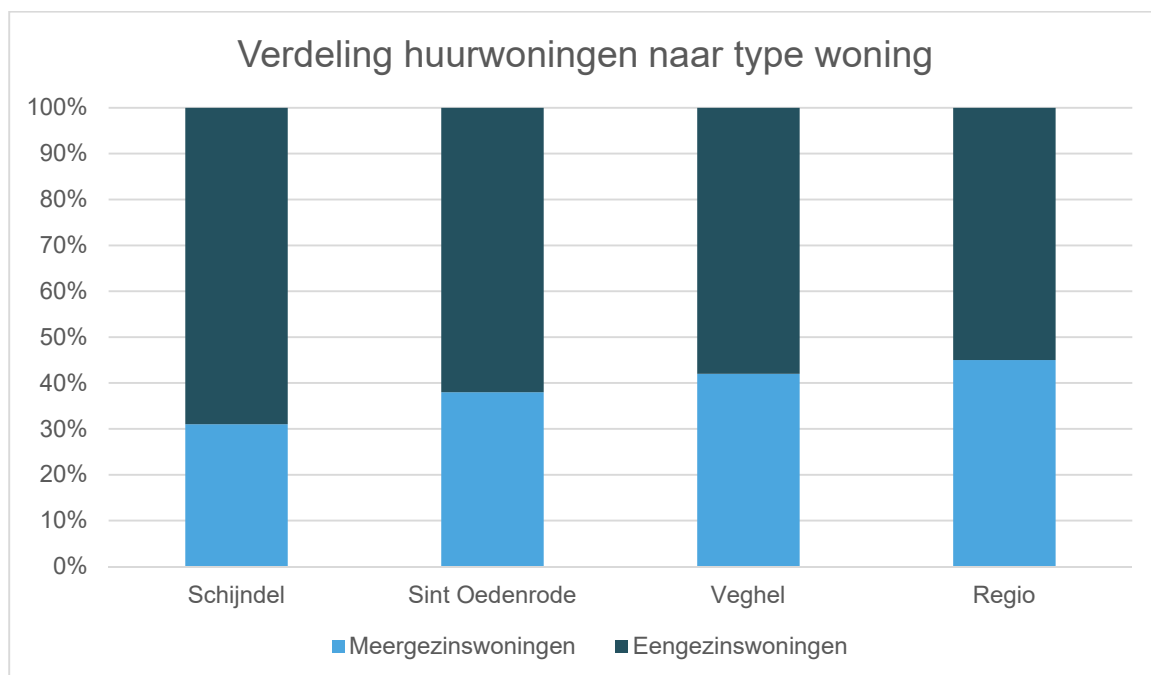
Kenmerken woningvoorraad



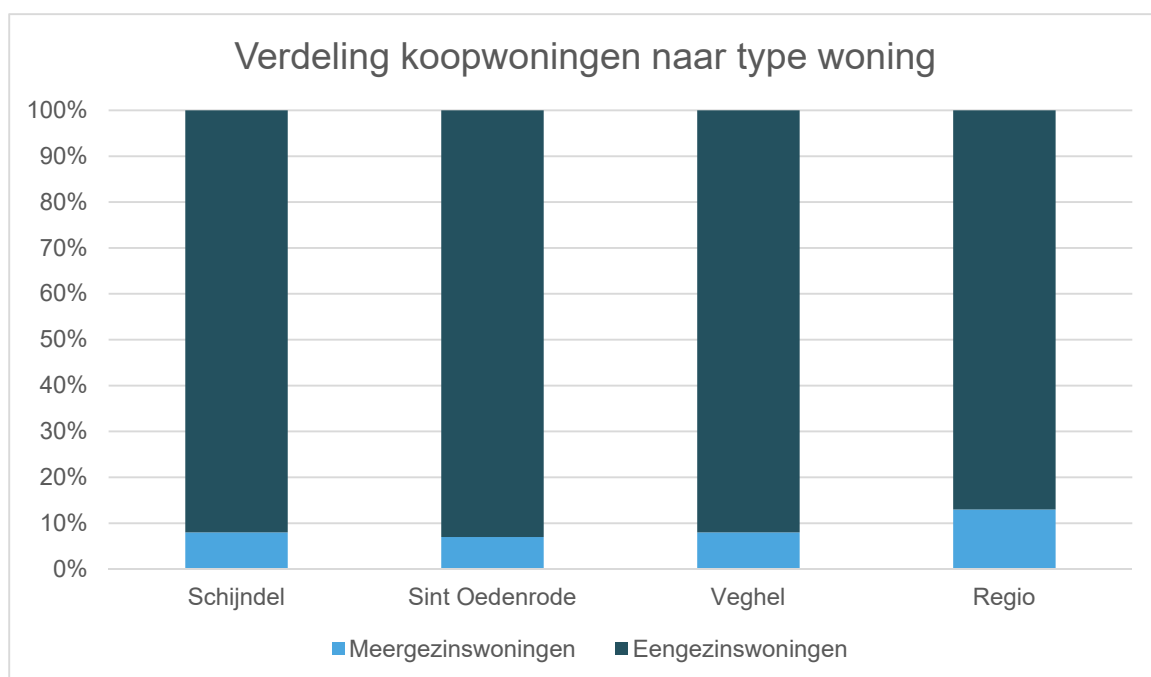
Meierijstad heeft ten opzichte van het landelijk gemiddelde meer koopwoningen en minder huurwoningen, zowel sociale huur als geliberaliseerde huurwoningen.



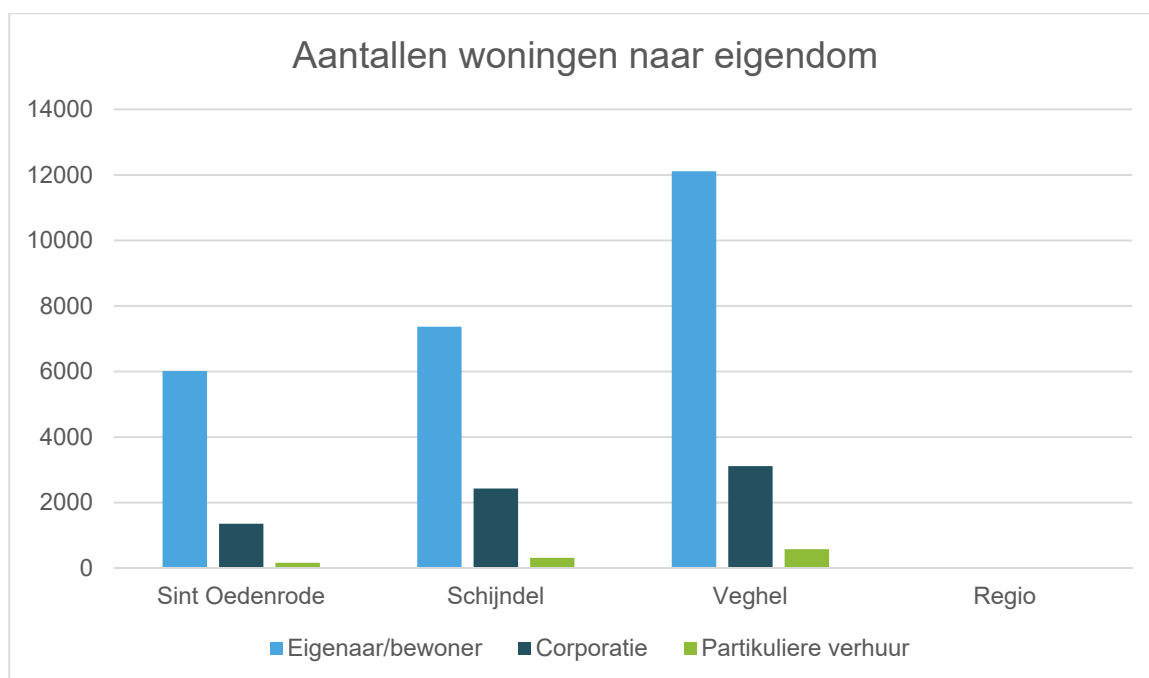
Meierijstad (resp. 14%, 14% en 16%) heeft relatief minder meergezinswoningen (appartementen) dan het gemiddelde van de gemeenten in de regio. Buurgemeenten Boxtel (26%) en Uden (23%) hebben relatief meer meergezinswoningen, Sint Michielsgestel (9%) en Bernheze (9%) minder.



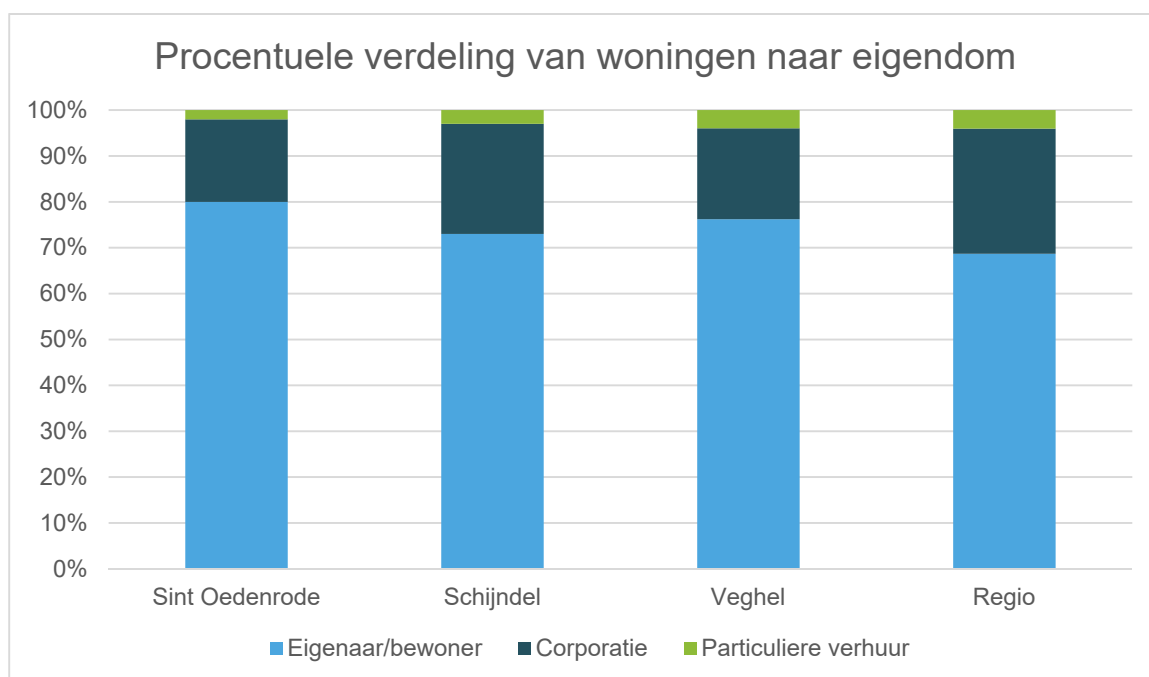
Binnen de huurwoningen ligt het aandeel meergezinswoningen tussen de 31% en de 42%. Ook hier ligt Meierijstad onder het regionale gemiddelde van 45%.



Binnen de koopwoningen ligt het aandeel meergezinswoningen tussen de 7% en 8% en ook hier onder het regionale gemiddelde van 13%.



De omvang van het aantal woningen in de drie deelgemeenten is in absolute aantallen terug te vinden in de verdeling naar eigendom: in alle categorieën is het aantal groter naarmate de deelgemeente groter is in omvang. De absolute aantallen binnen de regio zijn niet meegenomen omdat de grafiek anders onduidelijk zou worden.



Kijken we naar de procentuele verdeling dan valt op dat Veghel relatief gezien een lager aandeel corporatiewoningen (sociale huurwoningen) heeft dan Schijndel en de regio en heeft Sint Oedenrode het laagste percentage. Veghel heeft wel een hoger percentage particuliere huurwoningen, even groot als in de regio.

Ontwikkelingen op dit thema

Demografische ontwikkelingen, woningbehoefte

Op 31 mei 2017 zijn de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoeften bekend geworden. De belangrijkste ontwikkelingen die daarin geconstateerd worden zijn:

- Bevolkingsgroei tot 2030 naar 83.375 inwoners, de groei wordt jaarlijks minder en in deelgebieden zal er al een afname van de bevolking plaatsvinden voor 2040;
- Een vergrijzende bevolking: het aandeel 65-plussers neemt toe. Nu nog niet erg manifest, maar komt er wel aan;
- Een verandering in huishoudens: een toename van het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens;
- De toename van de woningbehoefte wordt vooral veroorzaakt door de toename van alleenstaanden en van het aantal ouderen (hogere gemiddelde leeftijd).

Wonen met zorg

We zien een ontwikkeling waarbij de verzorgingsstaat zich ontwikkelt naar een participatiesamenleving. Daarbij worden vormen van beschermd wonen geleidelijk afgebouwd. Meer mensen blijven langer zelfstandig wonen, ook al is er een zorgbehoefte. Deze kan steeds beter aan huis geleverd worden. Er wordt vaker een beroep gedaan op zorg vanuit de omgeving. Vanuit veiligheid en leefbaarheid is aandacht nodig voor de integratie van mensen met een zorg- c.q. begeleidingsbehoefte. Daarnaast zien we een ontwikkeling naar een verder gaande scheiding tussen wonen en zorg. Het aantal dementerende ouderen neemt toe en zij zullen niet allen in verpleeghuizen komen te wonen.

Het gaat in Meierijstad specifiek om een verandering voor de volgende doelgroepen

(bron: QuickScan Companen 2017):

- o Ouderen: een lichte afname van het aantal plaatsen in verpleeghuizen voor ouderen na 2030, maar daarentegen een sterke toename van de behoefte aan verzorgd wonen met 450 woningen waar ook zorg geleverd kan worden (anders dan in de eigen woning voor onder meer de groeiende groep dementerende ouderen);
- o Verstandelijk beperkten: een afname van beschermd wonen voor verstandelijk beperkten met zo'n 50 personen tot 2030, maar een toename van ongeveer 40 personen voor begeleid wonen;
- o De doelgroep binnen de geestelijke gezondheidszorg: een kleine toename voor beschermd wonen (van 115 naar 130 tot 2030) en een toename van de behoefte aan geclusterd begeleid wonen met 50 plaatsen.

Dit laatste dient nog in relatie tot de afbouw van beschermd wonen (de regionale visies Beschermd Wonen van 's-Hertogenbosch en Oss) nader onderzocht te worden naar de betekenis van deze cijfers.



Specifieke doelgroepen

Naast de reguliere woningzoekenden en de doelgroepen die zorg nodig hebben (ouderen en mensen met een beperking) zijn er ook nog de jongeren/starters, statushouders, arbeidsmigranten, de spoedzoekers en de woonwagengewoners. Ontwikkelingen die hier van belang zijn, zijn:

- Veiligheidssituaties elders in de wereld en vluchtelingenstromen die tot een hogere instroom van statushouders kan leiden;
- Flexibilisering van de arbeidsmarkt die om meer kleine snel beschikbare woningen vraagt;
- Echtscheidingen e.d.;
- Het recente rapport van de Nationale ombudsman 'Woonwagengewoner zoekt standplaats'.

Type woonvoorzieningen, ligging/spreiding, nieuwe woonvormen

Meerijstad heeft diverse woonvoorzieningen voor specifieke doelgroepen. Een inventarisatie van deze voorzieningen en de plannen die de eigenaren hebben met deze voorzieningen is gewenst en wordt in de verdiepingsslag dan wel in het kader van een Uitvoeringsprogramma Wonen meegenomen bij het bepalen van wat er is, wat er behouden blijft en wat er aanvullend nodig is.

Woonwensen

De woningbehoefte kan op basis van demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in woonvoorzieningen gedeeltelijk voorspeld worden. Wat mensen specifiek graag willen, hoe ze willen wonen, wordt met woonwensenonderzoeken verder in beeld gebracht.

Landelijk wordt er iedere drie jaar een woononderzoek uitgevoerd. Plaatselijk kent iedere gemeente zijn eigen woonwensenonderzoek.

WoonOnderzoek Nederland 2015

Elke drie jaar voert het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek een Woononderzoek uit. De resultaten van het laatste onderzoek zijn te vinden in het rapport 'wonen in beweging', zie voor informatie: www.rijksoverheid.nl/woon. De belangrijkste bevindingen zijn hier weergegeven.

Nederlanders zijn tevreden over hun woning en woonomgeving.

De Nederlandse woningvoorraad bestaat voor 60% uit koop- en voor 40% uit huurwoningen. Het aandeel geliberaliseerde huurwoningen is gestegen sinds 2009 naar 16%.

Gezinnen en paren wonen meestal (van 70% gestegen naar 83%) in koopwoningen.

Ouderen wonen steeds vaker in een koopwoning (in 2005 woonde 40% van de ouderen in een koopwoning, in 2015 is dat bijna 70%).

Alleenstaanden en eenoudergezinnen huren meestal (62% van deze doelgroep woont in een huurwoning).

Het huishoudinkomen van huurders (-4%) en kopers is gedaald (-3%). De woonlasten voor huurders zijn gestegen met 2%, die van kopers gedaald met 13%. De netto woonquote (kwam daarmee voor huurders uit op 36%, voor kopers op 27%).

Het aantal goedkope scheefwoners (te hoog inkomen voor een sociale huurwoning) is afgenomen terwijl dure scheefheid (de huur te hoog in relatie tot inkomen) is toegenomen.

Ten opzichte van 2009 is er in 2015 beduidend minder verhuist. Starters verhuizen nog steeds, doorstromers veel minder. Er is wel een groeiende behoefte aan verhuizing. Naarmate men ouder wordt neemt de verhuiswens af. Maar ondanks de toenemende vergrijzing neemt de verhuisgeneigdheid wel toe. Er zijn steeds minder potentiële kopers en huurders voor woningen van babyboomers. Verhuisgeneigden hebben iets meer voorkeur voor koop dan voor huur.

Woonwensenonderzoek Sint Oedenrode 2014

Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren. Over het algemeen zijn bewoners (zeer) te spreken over de woonomgeving waarin zij wonen. Belangrijkste punt van aandacht is openbaar vervoer. In de kleine kernen speelt ook het niet aanwezig zijn van winkels voor dagelijkse boodschappen.

De belangrijkste redenen van instromers om zich in de gemeente te vestigen is vanwege natuur, rust en ruimte, de kleine schaal van de gemeente, sociale binding of beschikbaarheid van woningen.

Verhuisgeneigdheid:

- Redelijk op peil, maar lijkt minder urgent.
- De crises heeft invloed bij het bepalen of bijstellen van de woonwens. Doorstroming is sterk afhankelijk van de kooprijsoontwikkeling. Verhuismotieven zijn heel plausibel.
- Vestigers komen vanwege rust/ruimte en/of zijn sociaal verbonden.
- Bijna alle verhuisgeneigden hebben een voorkeur voor de kern Sint Oedenrode.

Verhuisprofielen:

- Starters hebben een vrij ambitieuze woonwens; een koop gezinswoning tot 2,5 ton.
- Een- en twee persoonshuishoudens tot 55 jaar: opstromen van rij naar (half)vrij, van huur naar koop, van appartement naar gezinswoning.
- Een- en twee persoonshuishoudens vanaf 55 jaar: afstromen van koop naar huur, sterke voorkeur voor gestapelde woning en iets minder grondgebonden seniorenwoningen.
- Kleine kernen: vraag van ouderen is nadrukkelijk aanwezig, van koop naar huur.
- 70% van alle huishoudens geeft aan in hun woning te kunnen blijven wonen, al dan niet met aanpassingen aan de woning en/of zorg aan huis, als men zorgbehoevend wordt. Indien men niet meer thuis kan blijven wonen, verhuist men het liefst naar een woon-zorgcomplex.



Woonwensenonderzoek Schijndel 2015

Uitkomsten van dit onderzoek:

- Doelgroep: 27% van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep, 14% tot de secundaire doelgroep. Alleenstaanden en 65-plussers horen relatief vaak tot de doelgroep.
- Er is een tekort geconstateerd aan circa 100 sociale huurwoningen. (N.B.: in 2015 zijn er 58 en in 2016 6 sociale huurwoningen gerealiseerd en in 2017 zijn er 42 sociale huurwoningen in aanbouw).
- Bewoners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. Huurders zijn kritischer over hun woonsituatie dan eigenaar-bewoners. Dit heeft vooral te maken met hun zorgbehoefte, aanpasbaarheid en prijs van de woning. Voor de woonomgeving betreft het vooral de verkeersveiligheid en onvoldoende parkeergelegenheden, winkels en speelplekken.

- Verhuiscapaciteit: 30% van de zelfstandige huishoudens en 65% van de jongeren wil (mogelijk) verhuizen. Starters en doorstromers zijn niet erg optimistisch over hun kans van slagen. De ouderen vinden met name de vrije sectorhuur te duur.
- Er is weinig belangstelling van huurders om hun huidige woning te kopen. Ruim de helft van de doorstromers en 37% van de starters wil kopen. 51% van de doorstromers en starters wil grondgebonden wonen. De belangstelling voor grondgebonden woningen neemt af naarmate de leeftijd stijgt.
- Wonen in of nabij het centrum is vooral door 65-plussers gewenst.
- Doorstromers blijven graag in Schijndel wonen. Starters geven vaker aan dat zij naar een gemeente in de regio willen verhuizen.
- Er is een theoretisch tekort aan huurappartementen, deze vraag komt vooral van doorstromers vanaf 65 jaar en starters.
- Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen (78%). Passendheid van de woning bij de zorgbehoefte zal de komende jaren steeds belangrijker worden. Als men wel verhuist, laten ouderen doorgaans een ruime, grondgebonden koopwoning achter. 65-plussers die verhuizen willen het liefst een klein appartement, bij voorkeur huur (56%), maar een deel wil ook wel kopen (46%). De helft van de kopers geeft de voorkeur aan dure woningen vanaf € 350.000.

Woonwensenonderzoek Senioren Schijndel door de Seniorenraad 2017

De Seniorenraad heeft in 2016 een eigen onderzoek onder alle huishoudens met een lid ouder dan 55 jaar uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dat onderzoek waren:

- De meeste ouderen geven aan niet te willen verhuizen (ruim 68%);
- Een groot percentage van de senioren die wel willen verhuizen heeft de voorkeur om te wonen in een appartement (49%), op de tweede plaats gevolgd door voorkeur voor een seniorenwoning (26%);
- De belangrijkste redenen om te verhuizen is dat men gelijkvloers wil wonen (26%), een kleinere woning wil (23%), de tuin te groot vindt (15%) of vanwege gezondheidsredenen (16%);
- Er is een voorkeur om te wonen in het centrum van Schijndel. 20% wil in de eigen wijk blijven wonen.
- Wonen in het centrum heeft enerzijds te maken met de aanwezigheid van algemene voorzieningen en anderzijds met de nabijheid van een zorgcentrum.



Woonwensenonderzoek Veghel 2014

Uit deze onderzoeksresultaten kwam het volgende.

Vestiging en vertrek:

- Sociale binding en beschikbaarheid van woningen zijn de belangrijkste reden om zich (opnieuw) in Veghel te vestigen.
- Pendelaars zijn niet of nauwelijks te verleiden: men woont nu ook goed, reisafstand is goed te doen en sociale binding waar men nu woont.
- Vertrekkers verhuizen vanwege relatievorming of vanwege werk/studie (OV-situatie is slecht).

Verhuigeneigdheid:

- Verhuigeneigdheid redelijk op peil, maar lijkt minder urgent.
- Crisis speelt vooral bij verhuigeneigden eigenaar-bewoners een rol, doorstroming is sterk afhankelijk van de kooprijsoontwikkeling.
- Een groot deel van de verhuigeneigden denk na over huren in plaats van kopen.
- Verhuigeneigdheid ligt in enkele kleine kernen duidelijk onder het gemeentelijk gemiddelde (Boerdonk, Keldonk, Mariaheide en Eerde) en in Zijtaart en Erp daarentegen net iets hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

Binding:

- Van de verhuigeneigden zoekt 86% een woning binnen de gemeente.
- De binding met de wijk in kern Veghel is gemiddeld veel geringer, positieve uitschieters zijn Centrum en Ven.
- In de kleine kernen ligt de binding gemiddeld hoger, Mariaheide vormt hierop een uitzondering.
- Centrum, Bunders en Ven staan bij jonge huishoudens en gezinnen in de belangstelling, Centrum vooral ook bij ouderen.

Verhuisprofielen:

- Starters: circa 55% wil huren en 45% kopen. De groep die wil huren zoekt vooral een appartement of eengezinswoning met een huur tot € 560 of een koopwoning tot € 225.000.
- 1-2-persoonshuishoudens tot 35 jaar: wil graag de stap van huur naar koop maken en doorverhuizen naar een grotere woning. Huur tot € 700, koop tot € 275.000 of tussen € 275.000 en € 350.000.
- 1-2-persoonshuishoudens van 35-55 jaar: grote vraag naar eengezinswoningen en appartementen met huur tot € 560 en koop tot € 275.000.
- Gezinnen: voorkeur voor huren neemt toe, met name naar eengezinswoningen tot € 560 en tussen € 560 en € 700. In de koopsector richt deze groep zich sterk op (half)vrijstaande woningen in alle prijssegmenten.
- 1-2-persoonshuishoudens 55-75 jaar: nadrukkelijke voorkeur voor huren. Grote vraag naar appartementen tot € 560 en tussen € 560 en € 700. In de koopsector is er een relatief sterke vraag naar appartementen boven de € 185.000.
- 1-2-persoonshuishoudens 75+: voorkeur voor huren neemt (nog) sterker toe. De groep geeft aan te zoeken naar een appartement in alle prijsklassen: zowel in het sociale als het geliberaliseerde segment (boven € 700).

Uit het onderzoek kwam ook het volgende naar boven. Kwetsbaar is het gegeven dat Veghel moeilijk mensen kan aantrekken en vasthouden. Binnenlands migratieverlies is voor een groot deel gecompenseerd door buitenlandse migratiewinst (arbeidsmigranten). Voordeel van Veghel is dat men makkelijk aan een woning kan komen als vestiger. De OV-situatie wordt wel vaak als minder beschouwd. Het is niet eenvoudig om invulling te geven aan de stedelijke opvangambities die in de provinciale prognoses zijn opgenomen.

Voor de lokale behoefte ligt er op de langere termijn een uitdaging om nieuwbouw deels af te stemmen op de vraag van senioren, maar ook senioren bewust te maken over lang zelfstandig thuis te blijven wonen in de eigen woning, ook als er sprake is van een hulp- of zorgvraag.

Algemeen

Ontwikkelingen als individualisering en groeiende tegenstellingen in de samenleving. Mensen zijn kritischer voor wat betreft onmogelijkheden en keuzes en vragen daarom meer om maatwerk.

Huurbeleid en passend toewijzen leiden tot meer vraag naar en druk op de geliberaliseerde huurwoningenmarkt.



Uitdagingen, vragen en dilemma's

Onderverdeling per sub thema

- **Demografische ontwikkelingen, woningbehoefte**
 - o Toekomstige bevolkingskrimp met een lagere woningbehoefte: hoe geven we de behoefte voor de komende 20 jaar vorm?
 - o Wat voor invloed heeft de toename van alleenstaanden en ouderen voor de betekenis van de woningvoorraad en de opgave om woningen toe te voegen?
 - o Door de vergrijzing komen er de komende decennia dure koopwoningen vrij en zijn er o.a. door de toename van 1-persoonshuishoudens meer kleine betaalbare woningen nodig. Waarom bouwen we nog dure koop-/gezinswoningen?
- **Wonen met zorg**
 - o Hoe integreren we woon-zorgcomplexen in de omgeving?
 - o Welke locaties zijn geschikt en aan welke voorwaarden dienen die te voldoen?
 - o In hoeverre kunnen bestaande complexen daarvoor ingezet worden?
 - o Welke doelgroepen kunnen gemengd wonen?
 - o Wat voor eisen stelt het zelfstandig wonen aan de betrokkenen, de woning en de woonomgeving?
 - o Is integratie van belang en hoe doen we dat dan?
- **Specifieke doelgroepen**
 - o Zou er in elke kern / wijk een taak/ verantwoordelijkheid liggen voor het huisvesten van specifieke doelgroepen?
 - o Wat betekent dat voor de verhouding met reguliere woningzoekenden?
 - o Wat betekent dat voor de leefbaarheid?
 - o Hoe verdelen we deze groepen over de wijken en kernen?

- o Willen we in elke wijk en elke kern sociale huurwoningen hebben?
 - o Welke groepen krijgen voorrang bij de verhuur van sociale huurwoningen?
 - o Woonruimteverdeling: wie heeft daarin welke rol en verantwoordelijkheid?
 - o Dilemma: voorrang voor specifieke doelgroepen versus reguliere woningzoekenden.
- Type woonvoorzieningen, ligging/spreiding, nieuwe woonvormen
 - o Welke nieuwe woonvormen zijn gewenst?
 - o Welke omgeving zou daarvoor het meest geschikt zijn?
 - o Welke vernieuwende ideeën zijn er die tegemoet komen aan de veranderende woonbehoeftes?
- Woonwensen
 - o Dilemma: individuele wensen in relatie tot algemeen en toekomstige belangen en behoeften;
 - o Uit woonwensenonderzoek voor ouderen komt naar voren dat veel ouderen graag in het centrum en in appartementen willen wonen: kan dat gelet op de beperkte beschikbaarheid van ruimte in de centra van de kernen Veghel, St. Oedenrode en Schijndel en wat betekent dat voor de (leefbaarheid) in de centra?
 - o Of zouden we juist moeten kiezen voor het creëren van geschikte woonruimte voor ouderen in wijken en wat betekent dat dan voor de voorzieningen in die wijken?
- Afstemming vraag en aanbod
 - o Hoe zorgen we voor voldoende keuzevrijheid met een goede prijs-kwaliteitverhouding voor iedereen?

7. Thema 3: Wijken/kernen met eigen identiteit en leefbaarheid

Inleiding

Meerijstad biedt per kern voorzieningen op maat, afhankelijk van de vraag, behoefte en identiteit van de kern of wijk. Meerijstad stimuleert dat bedrijven in Meerijstad blijven en nieuwe bedrijven zich hier vestigen, dat jongeren hier naar school kunnen, stageplekken krijgen en hier kunnen werken. Iedereen moet mee (kunnen) doen op een zo volwaardig mogelijke manier.

In het navolgende worden de kernen op een aantal kenmerken en gegevens ten aanzien van de leefbaarheid beschreven.



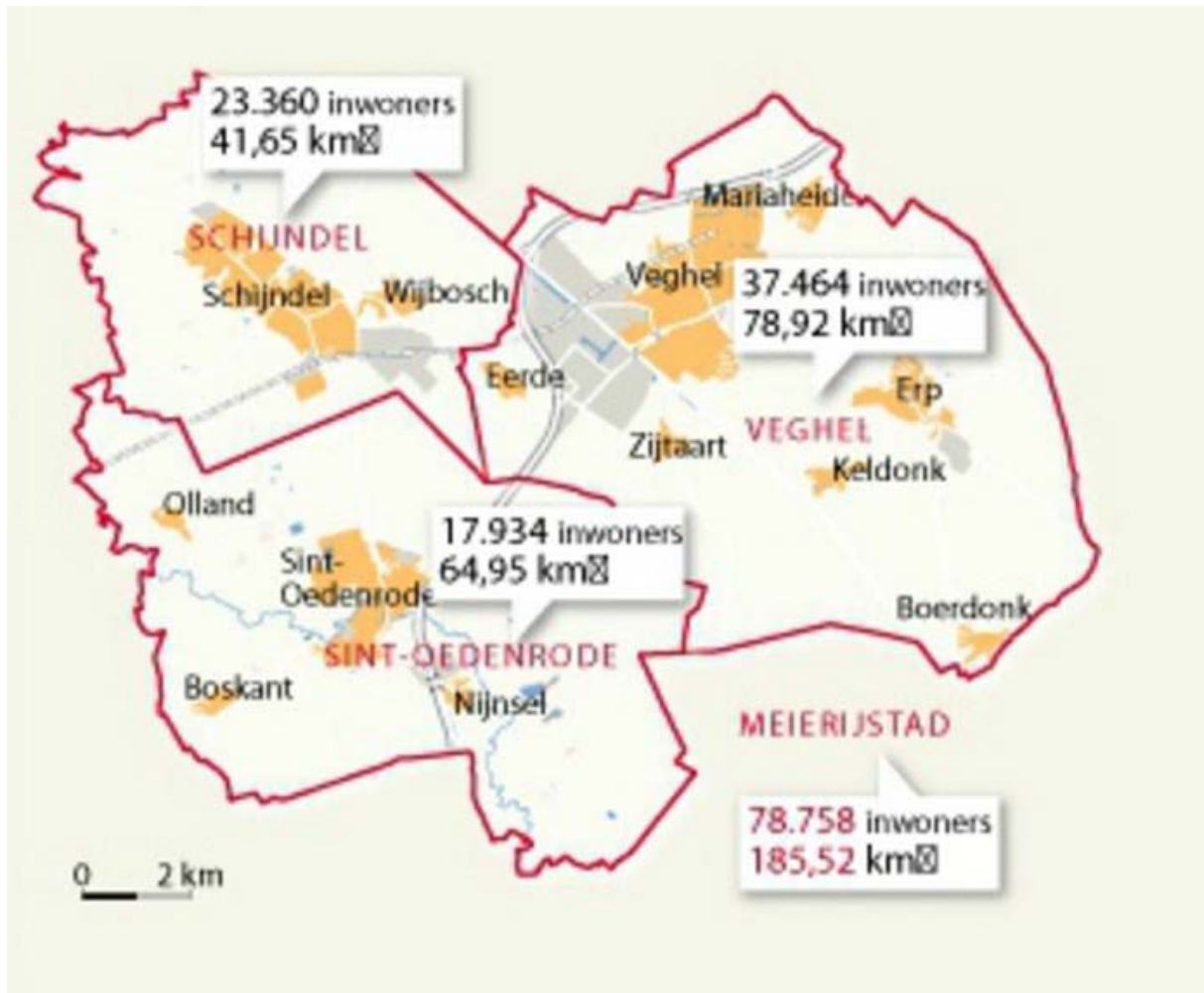
De situatie in Meerijstad

Kenmerken van de kernen

De gemeente Meerijstad is gezien haar inwoneraantal een middelgrote gemeente. Doordat het een samenvoeging is van 13 kernen heeft het niet alle kenmerken van een middelgrote gemeente. Platform 31 heeft gemeenten naar omvang onderzocht en uit dat onderzoek zijn een aantal kenmerken te halen hoe Meerijstad zich verhoudt tot middelgrote gemeenten en het landelijk gemiddelde van alle gemeenten:

- Een minder grote bevolkingsgroei dan andere middelgrote gemeenten en lager dan het landelijk gemiddelde;
- Een negatief migratiesaldo (-0,6), lager dan die van middelgrote gemeenten (0,8) en het landelijk gemiddelde (1,1);
- Een aandeel jongeren tot 25 jaar wat gelijk ligt aan die van middelgrote gemeenten (28,4%), lager dan het landelijk gemiddelde (29%);
- Een lager aandeel in de leeftijdsgroep 25-45-jarigen (23,3%) dan in middelgrote gemeenten (24%) en landelijk gemiddeld (25,1%);
- Een hoger aandeel 45-65 jarigen (30%) dan in middelgrote gemeenten (28,7%) en gemiddeld in Nederland (28,1%);
- En een aandeel 65 plussers (18,3%) dat lager ligt dan in middelgrote gemeenten (18,9%) maar hoger dan landelijk gemiddeld (17,8%);
- Een aantal arbeidsplaatsen (491 per 1.000 inwoners) dat hoger ligt dan in middelgrote gemeenten (472) en landelijk gemiddeld (459);
- Wat opleidingsniveau betreft er,
 - o meer laag opgeleiden zijn (28%) dan in middelgrote gemeenten (24%) en landelijk gemiddeld 23%;

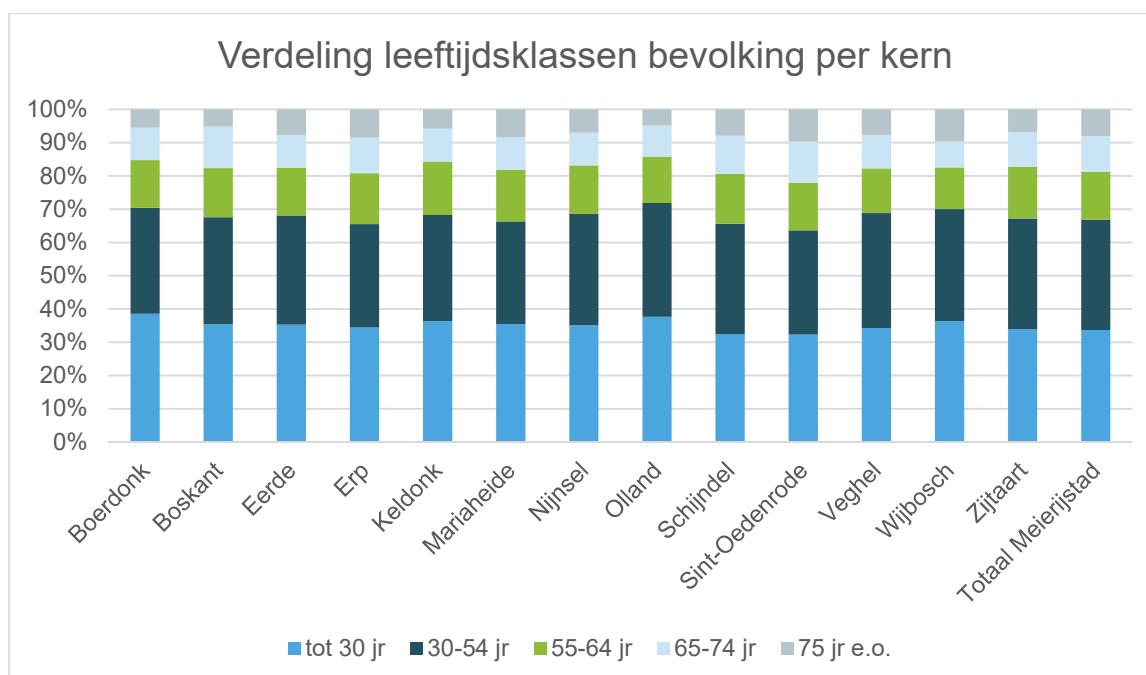
- o ongeveer een gelijk deel een midden opleiding heeft (Meerijstad 45%, middelgrote gemeenten 46% en landelijk gemiddeld 43%) en;
- o er minder hoog opgeleiden zijn (27%) dan in middelgrote gemeenten (30%) en landelijk gemiddeld (34%);
- de arbeidsparticipatie is er hoger (71,3% t.o.v. 69,6% en 70,1%) en de werkloosheid lager (6,0% t.o.v. 7,3% en 7,4%).



Uit een landelijk onderzoek naar gemeten Woonklimaat (aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving) scoort Meerijstad 99,2 punten op een totaal van 140 punten. Een middenmoot in het landelijk beeld en ongeveer gelijk met aangrenzende gemeenten.

Op de duurzaamheidsbalans scoort Meerijstad op Woonomgeving en maatschappelijke participatie hoger dan het landelijk gemiddelde, op Kunst en cultuur, Infrastructuur en bereikbaarheid en Natuur en landschap lager dan het landelijk gemiddelde.

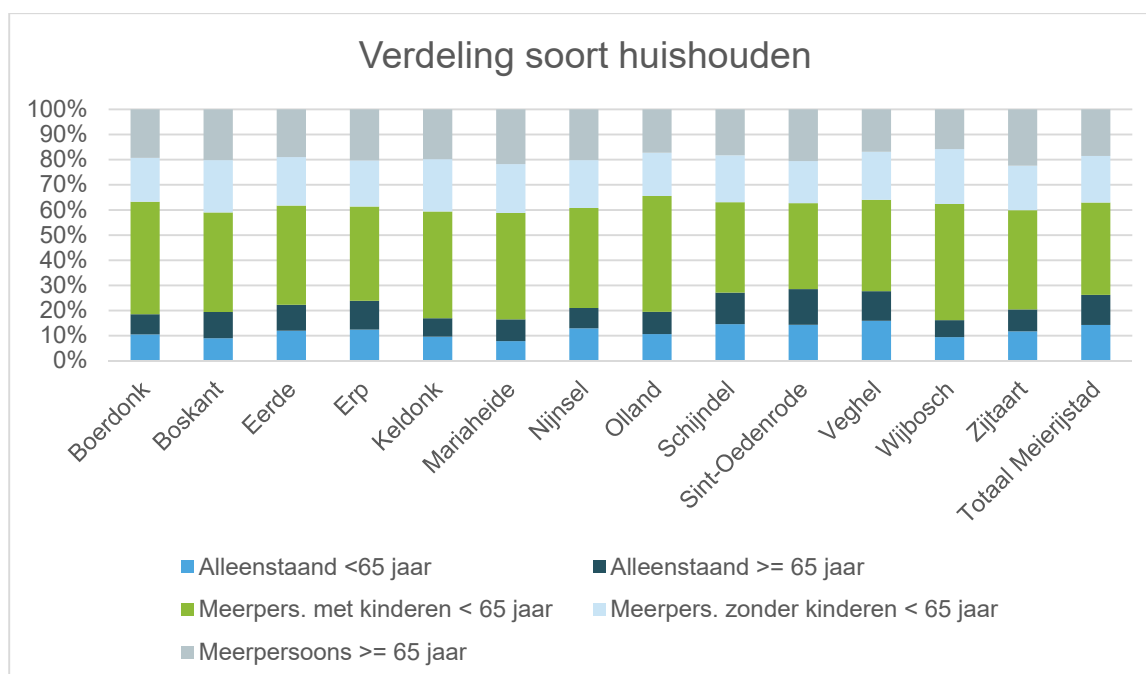
Een beschrijving van de identiteit van alle wijken/kernen is er niet. Wel zijn er enkele statistische gegevens kernen.



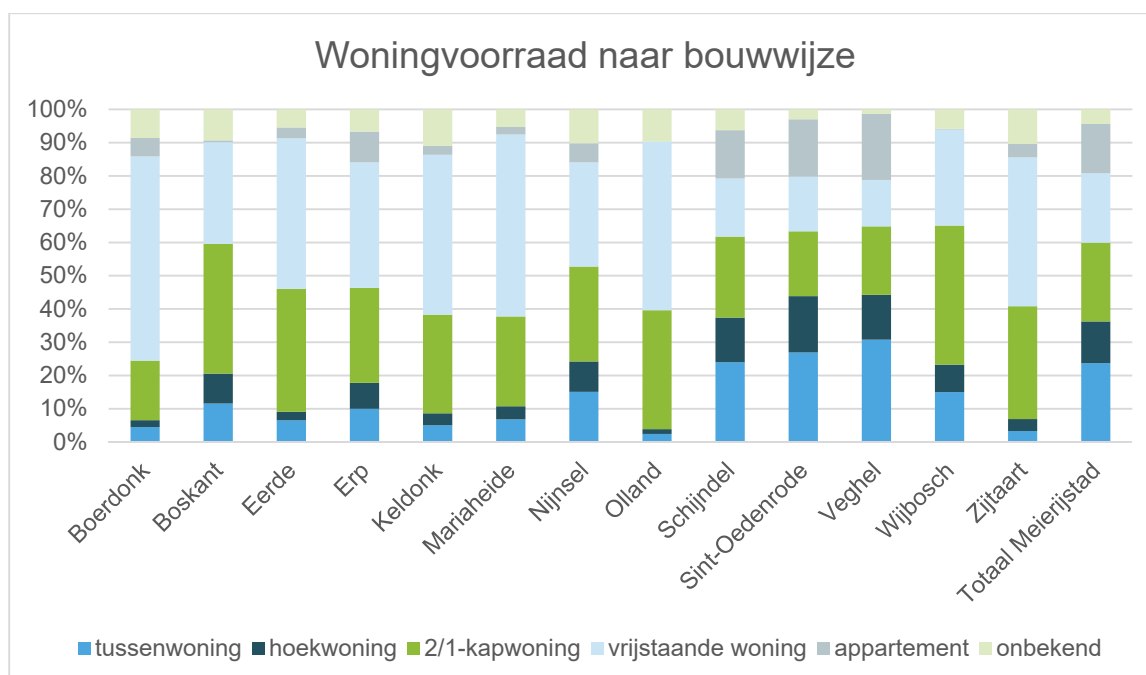
* Kernverdeling is op basis van de wijkindeling van het CBS.

In Sint Oedenrode en Schijndel is het aandeel ouderen het hoogst. In de grotere kernen Veghel, Erp en Zijtaart is die ook hoger dan in de kleinste kernen. De aanwezigheid van voor ouderen geschikte woningen en woon-zorgcomplexen speelt hierbij een rol.

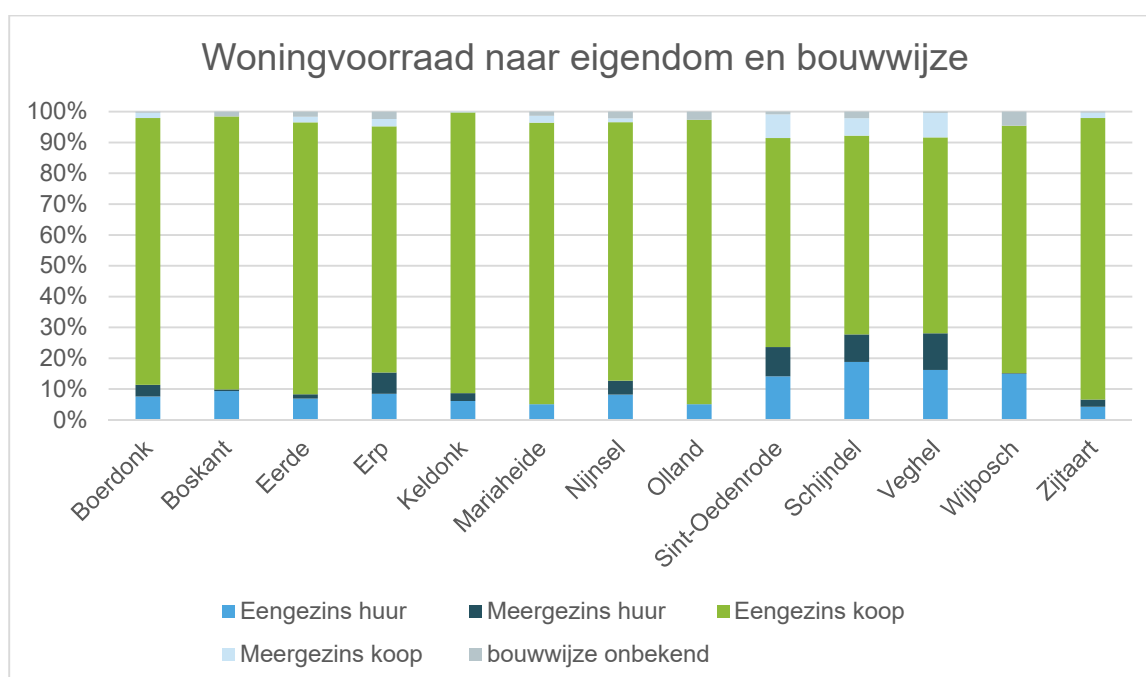
Het aandeel jongeren is daarentegen in de kleinste kernen juist groter.



In de kleine kernen zijn relatief meer gezinnen te vinden, in de grote kernen meer alleenstaanden.



In de kleine kernen zijn relatief heel veel vrijstaande woningen en tweekappers. De grote kernen hebben relatief meer rijwoningen en appartementen.



In de grote kernen zijn relatief meer huur en meer meergezins koopwoningen.

Leefbaarometer

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties doet onderzoek naar de leefbaarheid in de Nederlandse gemeenten. De volgende informatie is over 2014 en is nog naar de drie voormalige gemeenten, zie www.leefbaarometer.nl

De leefbaarheidssituatie is in Meierijstad ruim voldoende, in Schijndel en Sint Oedenrode zelfs goed. De onderdelen woningen, bewoners, veiligheid en fysieke omgeving worden ten opzichte van het landelijk gemiddelde als positiever ervaren. Op het onderdeel voorzieningen lager dan landelijk gemiddeld. In het totaal voor wat betreft leefbaarheid tellen voorzieningen en veiligheid meer mee dan de andere aspecten. Voor Schijndel en Sint Oedenrode geldt dat het onderdeel woningen minder scoort, onduidelijk is wat de reden daarvan is (mogelijk de beschikbaarheid van woningen). De score op veiligheid is het hoogst bij alle drie de voormalige gemeenten.

Op gemeentelijk niveau is er nauwelijks sprake van een verandering van de leefbaarheidssituatie. Dat geldt overigens voor bijna alle gemeenten in het land. Op het niveau van de wijken en buurten zal dit naar verwachting anders kunnen zijn.

Ontwikkelingen op dit thema

Verstedelijking heeft invloed op de samenstelling van de bevolking: jongeren die naar de stad trekken zorgen voor een groot aandeel jongeren in steden dan in dorpen. Dit beïnvloedt de demografische prognoses.

Steden die hard groeien, een dun bevolkt platteland waar mensen eerder vertrekken dan er bijkomen. Buurten of complexen met een eenzijdig woningbestand en bevolkingssamenstelling die mogelijk effecten merken van het strengere toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen.

Inbreiden boven uitbreiden kan leiden tot meer bewoners in een eenzelfde gebied. Een verdichting die kan leiden tot minder leefruimte en tot meer sociale interacties.

Meer en langer zelfstandig wonen waardoor meer mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte in reguliere woningen komen of blijven wonen.

Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdagingen

- Hoe de leefbaarheid op peil te houden als uitbreiding van de woningvoorraad niet of beperkt mogelijk is of er juist sprake is van verdichting van woningen.
- Een juiste balans te vinden van wat voor woningzoekenden nodig is en wat bewoners willen.

Vragen

- Is de beschrijving van de wijk/kern herkenbaar?
- Wordt de huidige situatie ervaren als voldoende leefbaar i.r.t. wonen?
- Wat is de invloed van demografische ontwikkelingen op de identiteit van de kern / wijk?
- Welke bedreigingen ziet u op u afkomen?
- Welke kansen ziet u ?
- Wat is er nodig om wijken/kernen leefbaar te houden?
- Kan uitbreiding van kleine kernen ook ten koste gaan van de leefbaarheid c.q. de eigen identiteit?
- Kan uitbreiding van specifieke woningen voor specifieke doelgroepen de draagkracht en leefbaarheid van een wijk te boven gaan?

Dilemma's

- Het afstemmen c.q. in stand houden van voorzieningen versus de wensen en behoeften van de inwoners van wijken en kernen;
- Bouwen voor de woningbehoefte van woningzoekenden of voor de bewoners van kleine kernen om de leefbaarheid op peil te houden.

8. Thema 4: Betaalbaar wonen

Inleiding

Voor iedereen is het belangrijk om goed en passend te wonen. Ook als het om de betaalbaarheid van het wonen gaat. Gelijke kansen voor een ieder is gewenst. Voor de lagere inkomens is de keuze voor wonen vaak beperkt. Van belang is dat er ook voor deze groepen voldoende woningen zijn. In de jaren 2002 tot 2015 is het aandeel huishoudens met betaalrisico in de huursector toegenomen van circa 5% naar zo'n 17%, de risico's zaten vooral in de groep huurtoeslaggerechtigden met inkomen beneden sociaal minimum. Voor eigenaar-bewoners bleef het risico nagenoeg gelijk (rond de 5%).

Door het passend toewijzen van sociale huurwoningen, strengere financieringseisen bij een koopwoning en de afbouw van de hypotheekrenteaftrek is de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen toegenomen.



De situatie in Meierijstad

Sociale huurwoningen

Met de corporaties is een onderzoek in gang gezet naar de inkomensverdeling onder onze inwoners en de ontwikkeling daarin met een drietal scenario's (economische groei, stilstand of achteruitgang). De resultaten van dat onderzoek worden deze zomer verwacht.

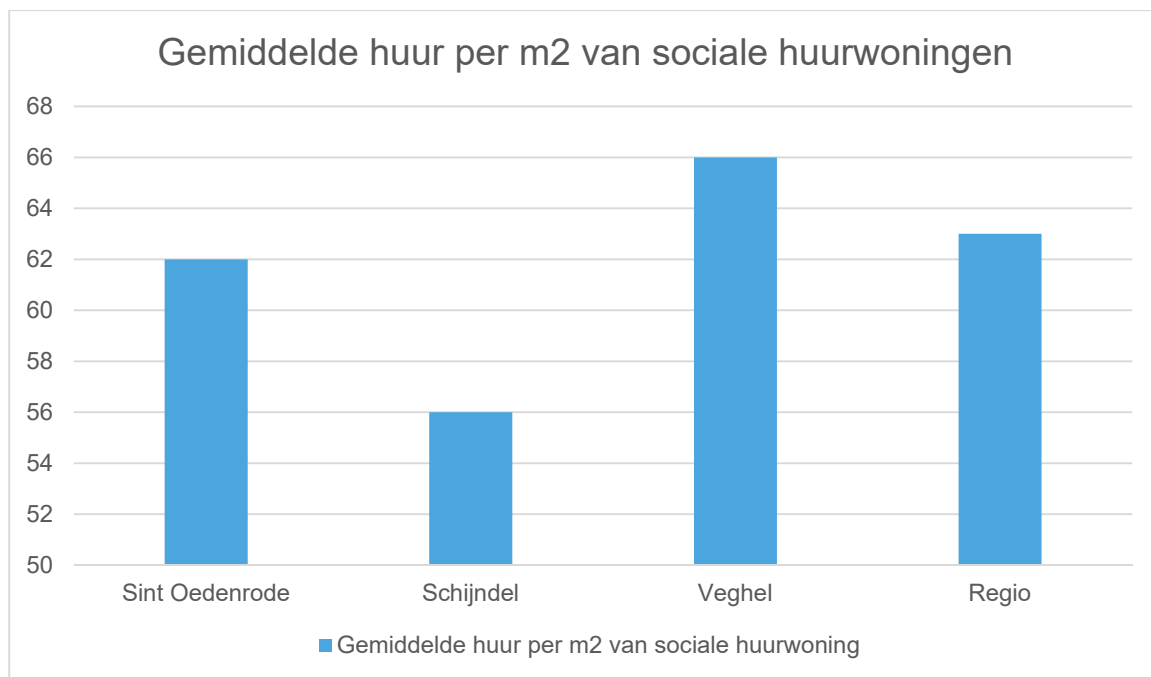
Het aandeel huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen ligt in Meierijstad lager dan het Nederlands gemiddelde: in Meierijstad 11,6%, in Nederland 15,3%.

Eind 2014 is door de corporaties in de regio onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen onder de doelgroep van woningcorporaties. Aanleiding vormden de toenemende woonlasten voor de huurders als gevolg van het huurbeleid van de rijksoverheid en de gestegen woonlasten, ondanks investeringen in verduurzaming van de woningen.

Uit het onderzoek kwam naar voren:

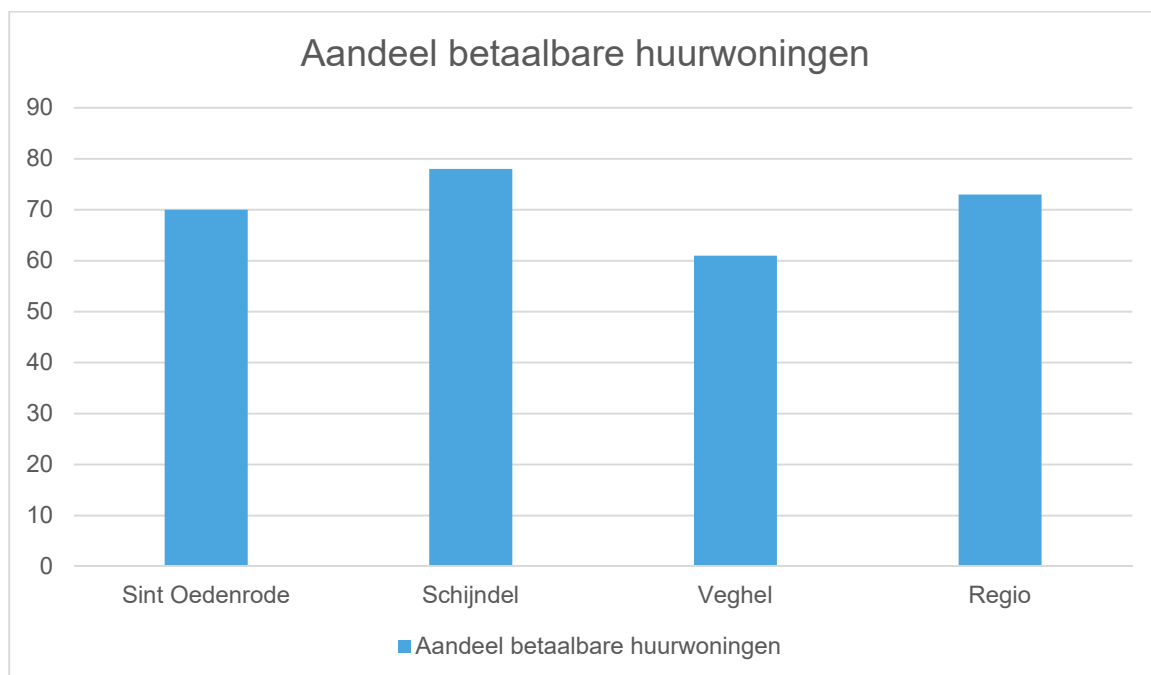
- Dat 11% van de huishoudens in corporatiewoningen in de regio Noordoost-Brabant betaalbaarheidsrisico's ondervinden wanneer uitgegaan wordt van de basisbehoeftegrens (het bedrag dat noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale uitgaven om in elementaire behoeften te voorzien) en nog eens 11% moet bezuinigen op uitgaven voor sociale participatie;
- dat meerpersoonshuishoudens (voornamelijk met kinderen) de grootste betaalbaarheidsrisico's hebben;
- dat er sprake lijkt van een verdelingsprobleem. Enerzijds zijn er voldoende betaalbare woningen, anderzijds is er sprake van serieuze betaalbaarheidsrisico's bij een deel van de huurders. De vraag hoe een betere afstemming te krijgen tussen de financiële mogelijkheden van een huishouden en een daarbij passende type en prijsklasse van een woning.

Kijken we naar de huur- en kooprijzen binnen Meierijstad in relatie tot de omliggende gemeenten, dan zien we het volgende.



De gemiddelde huur per m2 bij sociale huurwoningen laat verschillen zien.

Het aandeel betaalbare huurwoningen binnen de sociale huurwoningen (dit zijn woningen met huren tot de eerste aftoppingsgrens) is van belang voor de slaagkansen van de laagste inkomens.



Mogelijk is er enige relatie tussen de gemiddelde huren en het aandeel betaalbare huurwoningen. In 2017 wordt nader onderzoek gedaan naar de inkomensverdeling en de ontwikkeling daarin en de benodigde voorraad sociale huurwoningen.

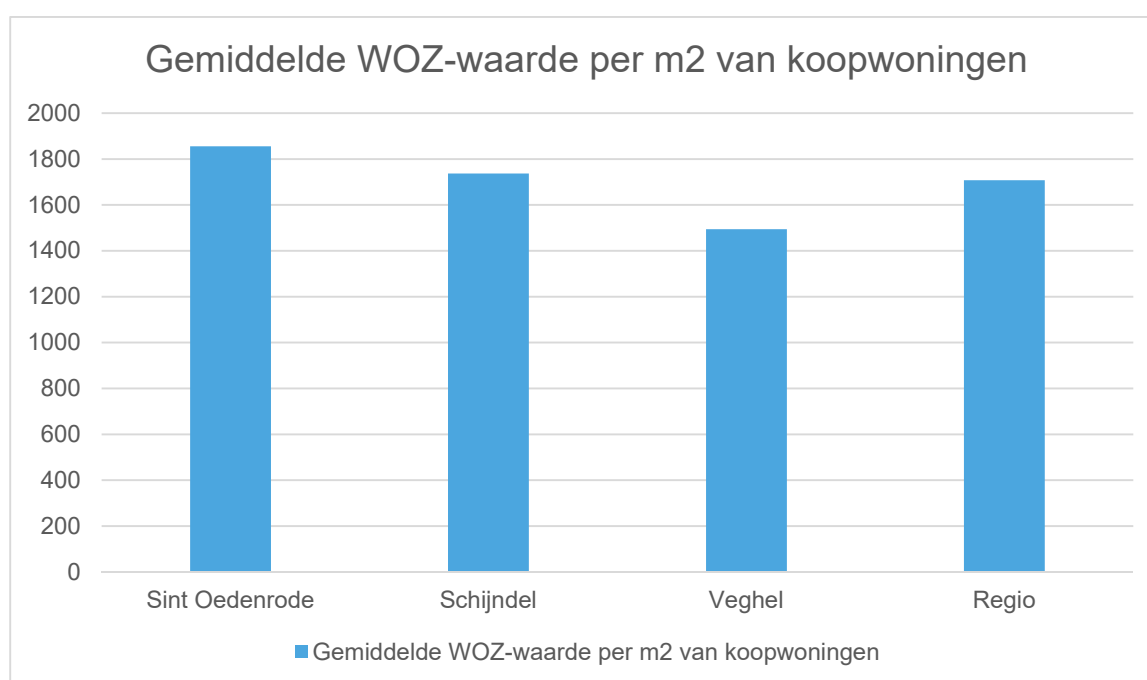
Geliberaliseerde huurwoningen

Door STEC is onlangs een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar middeldure huurwoningen (van 710 tot 900 euro huur/maand, prijspeil 2017) in onze regio (Oss, Den Bosch en Meierijstad en tussenliggende en aangrenzende gemeenten). De voorkeur van verhuisgeneigden in onze regio is van 9%

in 2009 naar 14% in 2015 gestegen. Toevoegen van middeldure huurwoningen kan de doorstroming op de woningmarkt bevorderen, kapitaalkrachtige, jonge mensen aantrekken dan wel behouden en voor meer differentiatie op de woningmarkt zorgen. De effecten zijn in kleinere gemeenten anders dan in grote gemeenten. In kleinere gemeenten, waar de vergrijzing doorgaans sterker is dan in steden, kan het vooral effectief ingezet worden in de vorm van kleinschalige appartementencomplexen en (nultreden) patiowoningen, om doorstroming van ouderen te bevorderen. In grotere gemeenten vooral voor doorstromers van scheefwoners in sociale huurwoningen en jongere hoogopgeleiden die nog niet kunnen kopen.

De regio Noordoost Brabant (3%) en Meierijstad (2 tot 3%) hebben minder middeldure huurwoningen dan het landelijk gemiddelde (6%). De vraag is groter dan het aanbod. Nu komt die vraag nog meer vanuit de woningbehoefte van gezinnen. Die behoefte neemt de komende jaren af en komt er vanwege de vergrijzing meer vraag naar appartementen en patiowoningen met middeldure huur. De vraag naar dure huurwoningen (> 1.000 euro/maand) is beperkt.

Koopwoningen



De verschillen tussen de prijzen van huur en koop zijn in Veghel het kleinst.

De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen ligt in Meierijstad op € 297.800, in Nederland op € 255.800 (prijspeil 2014).

De gemiddelde woonquote (het deel van het netto besteedbaar inkomen dat een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten, huur plus energie, water en heffingen) in Meierijstad lag in 2014 op het landelijk gemiddelde, zijnde 32,1%.

Ontwikkelingen op dit thema

Ontwikkeling: de huidige koopwoningenmarkt trekt aan. Er zijn wel verschillen per regio/gemeente en de verkoopkansen zijn niet in alle prijsklassen gelijk. De lage rente op hypotheeklen maakt het kopen van een woning nu gemakkelijker. Maar doordat de vraag hoger is dan het aanbod zal dit een prijsopdrijvend effect hebben. Er zal een nieuw evenwicht ontstaan.

De betaalbaarheid van woningen is vooral een item voor starters op de woningmarkt en met name voor jongeren. Maar ook voor de uitstromers/doorstromers vanuit intramurale woon-zorgcomplexen en de maatschappelijke opvang en gedeeltelijk ook voor hen wiens relatie is beëindigd (de eenoudergezinnen).

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is niet alleen om financiële redenen toegenomen. Daar spelen ook een aantal andere, meer maatschappelijke drijfveren een rol. Door flexibilisering van maatschappij en arbeidsmarkt zijn huishoudens minder plaatsgebonden waardoor ze huren verkiezen boven het vastzitten aan een koopwoning. Maar ook dat ze vaker werken met tijdelijke contracten en daardoor moeilijker een koopwoning gefinancierd krijgen.

De deeleconomie en het denken in gebruik in plaats van bezit maakt dat vooral jonge, hoogopgeleiden vaker geneigd zijn om te huren. Deze groep zal wel eerder in meer stedelijke gebieden te vinden zijn.

De vergrijzing en huishoudensverdunding zorgen voor een afnemende behoefte aan de traditionele grondgebonden koopwoning. Een meer flexibel, onderhoudsvrij (huur-)concept past beter bij kleine huishoudens, zowel oud als jong.

Er is door de corporaties en de gemeente een onderzoek in gang gezet naar de inkomensverdeling van onze inwoners (lage, midden en hoge inkomens) en de ontwikkeling daarin en daaruit afgeleid de behoefte aan sociale huurwoningen. In dit onderzoek worden 3 scenario's voor de economische ontwikkelingen (groei, stilstand of achteruitgang) meegenomen.

Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdagingen

- prijzen op de koopwoningenmarkt komen tot stand via marktwerking; ingezette maatregelen kunnen onbedoeld een prijsopdrijvend effect hebben. Instrumenten om bepaalde doelgroepen te ondersteunen in hun woonvraag kunnen een negatief effect hebben op de doelgroep in zijn geheel en/of op andere doelgroepen;
- Waar en in welke mate wil je als overheid sturen op de woningmarkt.

Vragen

- Hoe kunnen woningen betaalbaar gehouden worden?
- Zijn er voldoende woonmogelijkheden voor mensen met de laagste inkomens?
- Wat voor oplossingsmogelijkheden zijn er om dit vraagstuk op te pakken?
- Wil je als overheid de rol van financierder op je nemen?

Dilemma's

- Overheidsbemoeienis daar waar de marktwerking leidt tot tekorten en/of minder kansen voor bepaalde doelgroepen versus een samenleving die zelf zorgt voor wat er nodig is.

9. Thema 5: Duurzaamheid

Inleiding

De gemeente Meierijstad heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het is één van de leidende thema's voor alle beleidsvelden, dus ook voor wonen.

Onder duurzaamheid wordt verstaan: bij alles wat we doen, rekening houden met de effecten op 'el- ders' en 'later'. We handelen vanuit de gedachte 'think global, act local'. We zoeken de balans tussen aandacht voor mens, maatschappelijke en culturele waarden, milieu en (financiële) middelen. Duurzaamheid is geen op zichzelf staand thema maar komt terug in alles wat er in deze gemeente ge- beurt. Van bijvoorbeeld energiebesparing en -opwekking tot afvalverwerking, van werkgelegenheid stimuleren tot het bieden van gelijke kansen voor alle inwoners.

Voor het thema wonen is zowel fysieke duurzaamheid (energie, materialen, omgeving en locatie) van toepassing als sociale duurzaamheid (voldoende passend aanbod, slimme combinaties van functies). De sociale duurzaamheid van wonen wordt al uitgebreid behandeld in de andere hoofdstukken. Dit hoofdstuk richt zich daarom meer op de fysieke duurzaamheid van wonen.

Gezondheid is ook een belangrijk thema: zowel mentale als fysieke gezondheid. Een woning moet de inwoner niet ziek maken. Inwoners moeten zich prettig voelen in hun woning en woonomgeving en het binnenklimaat moet gezond zijn.



De situatie in Meierijstad

De gemeente stelt in 2017 een nulmeting energieneutraal op. Daaruit blijkt hoeveel energie er be- spaard moet worden en hoeveel er dan nog duurzaam opgewekt moet worden. De gebouwde omge- ving is een belangrijk onderdeel van deze nulmeting (bedrijven en woningen).

Ook moet er in 2017/2018 een duurzaamheidsvisie en beleid worden opgesteld, door de gemeente samen met allerlei partners uit de samenleving. Daarin worden ook andere thema's dan 'energie' meegenomen, zoals circulaire economie.

Op allerlei andere terreinen wordt ook beleid ontwikkeld waarin duurzaamheid een prominente plek krijgt en die ingrijpen op het thema 'wonen'. Zoals het riolerings- en waterplan, klimaatadaptatie, afval en mobiliteit.

In de gemeente Meierijstad wordt het regionaal Convenant duurzaam bouwen toegepast en loopt er een stimuleringsproject isolatie bestaande particuliere woningen. Er lopen diverse projecten waarbij

bestaand vastgoed wordt omgevormd tot een nieuwe gebruiksfunctie, meestal voor wonen. Er is een traject gestart in de wijk De Leest van grootschalige renovatie en verduurzaming naar Beng (Bijna-energieneutraal) van 100 grondgebonden particuliere woningen. Corporaties hebben hun eigen groot-onderhouds- of renovatieprojecten waarbij zij streven om woningen naar gemiddeld een energielabel B niveau te brengen.

Ontwikkelingen op dit thema

Energiebesparing

In het energieakkoord van 2013 zijn afspraken gemaakt over energiebesparing in de gebouwde omgeving hebben zowel betrekking op de koop- en huursector als op de vastgoedsector. De doelen zijn als volgt omschreven:

- “Partijen streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050, die leidt tot terugdringing van CO₂-emissies, verlaging van woon- en bedrijfslasten en vergroting van de werkgelegenheid in de bouw-, technologie- en installatiesector en aanpalende sectoren. Die ambitie kan alleen gerealiseerd worden als gebouweigenaren en -gebruikers fors gaan inzetten op energiebesparing in combinatie met duurzame decentrale energieopwekking;
- Voor 2030 wordt voor gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A. Volgens de richtlijn EPBD moeten lidstaten ervoor zorgen dat eind 2020 alle nieuwe gebouwen bijna-energieneutraal zijn.”

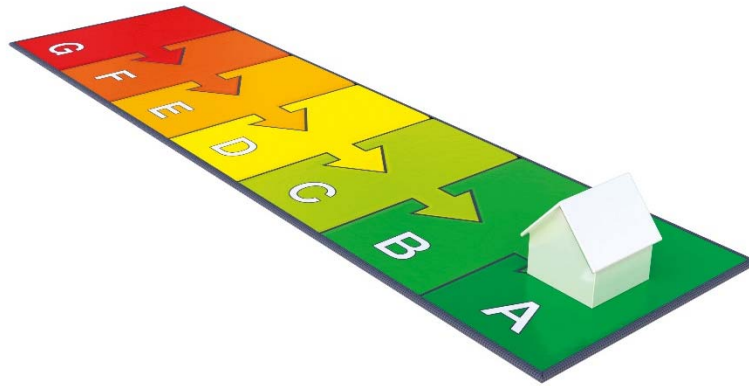
In de praktijk zijn er al verschillende voorbeelden van technieken die individuele huizen of huizenblokken energieneutraal maken. Zoals Nul op de Meter-woningen (all electric), passief huizen en gebruik van restwarmte.



Ook wordt ingezet op het zogenaamde ‘labelspringen’, met name door woningbouwcorporaties. Woningen worden flink gerenoveerd met energiebesparende maatregelen, waardoor het energielabel enkele stappen beter wordt. Steeds meer aandacht komt er voor ‘no-regretmaatregelen’. Een renovatie moet de doorgroei naar een energieneutrale woning op korte termijn niet in de weg staan. Dus alle maatregelen die nu worden toegepast in een woning, moeten bijdragen aan het helemaal energieneutraal maken van een woning, zowel technisch als qua investering.

In het energieakkoord wordt de transitie naar schone energie heel duidelijk gekoppeld aan toename van werkgelegenheid in deze sector:

“Het Energieakkoord leidt tot aanzienlijke werkgelegenheidskansen in bijvoorbeeld de bouw- en installatiesector. Daarnaast zal de groeiende vraag naar schone energietechnologieën en -diensten en vormen van energiebesparing leiden in potentie tot de creatie van nieuwe banen in de CleanTech in Nederland.”



Opwekking duurzame energie

Gemeente Meierijstad wil in 2050 energieneutraal zijn. Dat betekent enerzijds dat het energieverbruik teruggedrongen moet worden, anderzijds dat er meer duurzame energie opgewekt moet worden. De meest gangbare technieken voor opwekking van duurzame energie zijn nu windenergie, zonne-energie, biomassa en geothermie. Eerste studies laten zien dat alle vormen van opwekking van duurzame energie in grote mate nodig zijn om de doelstelling in 2050 te halen. Dat betekent dat de opwekking van duurzame energie ingepast moet worden in onze leefomgeving. Zowel in buitengebied als de bebouwde omgeving. Denk daarbij aan het plaatsen van windmolens, het realiseren van (kleinschalige) biomassacentrales, warmtepompen met eventueel warmtenetten. Dat heeft impact op het aanzicht van onze gebouwen en buitengebied en daarmee mogelijk op de woonbeleving.

Los van aardgas

Het kabinet heeft de uitspraak gedaan om in 2050 geen aardgas meer te verbruiken in Nederland. Dat betekent dat onze huizen anders verwarmd moeten worden. En voor een groot aantal huishoudens betekent het dat met een andere warmtebron gekookt moet worden. Dit heeft impact in vrijwel ieder huishouden.

Circulair bouwen

Bij de bouw van nieuwe woningen, moet worden nagedacht over de ‘afdankfase’, zoals dat ook al veel gebeurt met gebruiksproducten. Woningen moeten circulair en biobased gebouwd worden. Ofwel betekent grondstoffen en materialen zo hoogwaardig mogelijk gebruiken en maximaal hergebruiken.

Circulair bouwen kan de materiaalbehoefte helpen verminderen. Door efficiënter te ontwerpen, multifunctioneel te bouwen en de levensduur van gebouwen en bouwdelen te verlengen. Nieuwbouw biedt een goede gelegenheid om kritisch naar gebruik te kijken.

Fossiele grondstoffen zijn eindig. Als we er niet zuiniger mee omgaan, ontstaat er een tekort en gaan de prijzen omhoog. Ze kunnen zelfs helemaal opraken. Koper is bijvoorbeeld nog maar ongeveer zestig jaar voorradig. Biobased materialen hernieuwen zichzelf binnen de kringloop van een gebouw of zijn een duurzaam alternatief voor grondstoffen. Er bestaan twee soorten biobased materialen: natuurlijke materialen (zoals bamboe of hout) en kunstmatige producten (zoals een plantaardige dakpan of biologisch afbreekbaar plastic).

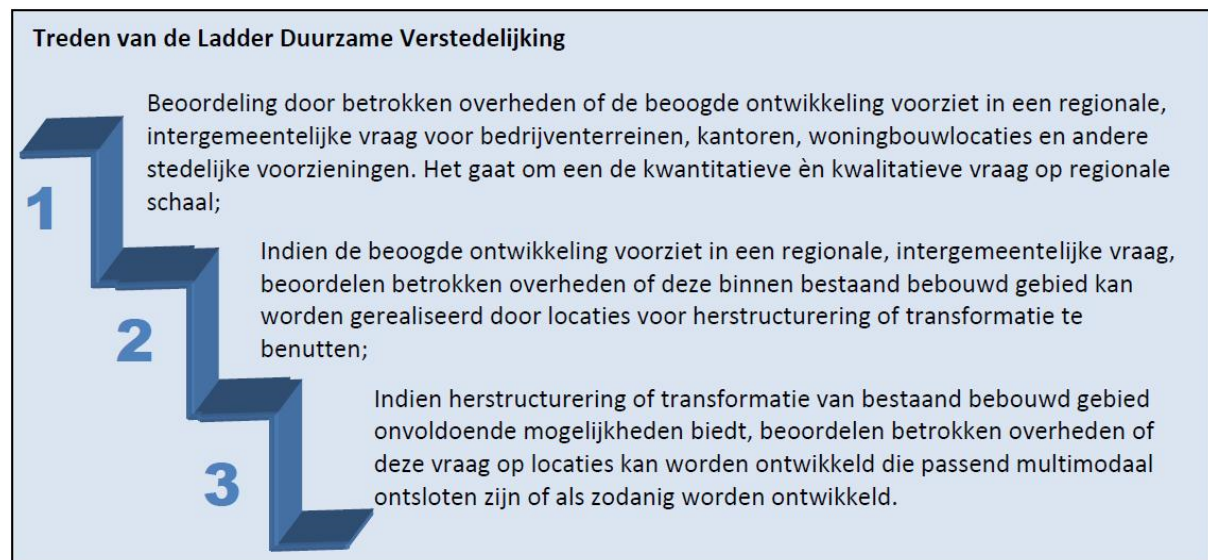
Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan. Met als doel om de schade die gepaard kan gaan met klimaatverandering te beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt te benutten. Denk daarbij aan het tegengaan van wateroverlast, hittestress en fijnstof. Landelijk is de doelstelling om het bebouwde gebied in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust in te richten.

Dat heeft invloed op de woonomgeving en op de woningen zelf. Er zal in de woonomgeving meer ruimte moeten komen voor waterberging en meer groen om te koelen en schadelijke stoffen af te vangen. Individuele woningen zullen ook aanpassingen moeten ondergaan. Zoals het beter opvangen van regenwater, door bijvoorbeeld de regenpijpen aan te sluiten op een regenwaterriool, minder verharding in de tuin of opvang van water op het perceel of gebouw zelf. Een groen dak draagt bij aan het afvangen van fijn stof, het isoleren van gebouwen, het verminderen van hittestress in steden, het bufferen van water en het vergroten van de biodiversiteit.

Duurzame verstedelijking

Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Voor het onderdeel 'wonen' zijn aspecten van belang als: 'past de ontwikkeling bij de (woning)behoefte' en 'wordt het binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld'. Bij de behoeftebepaling wordt ook nadrukkelijk naar de lange-termijn gekeken. Zo is het inzetten van leegstand vastgoed voor hergebruik vanuit duurzaamheid wellicht beter dan het bebouwen van weilanden.



Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdagingen

- Hoe geven we vorm aan de tijdelijke extra woningbehoefte in de richting naar toekomstige krimp van de bevolking, zonder desinvesteringen te doen (qua financiën en materialen)?
- Hoe gaan we inwoners overtuigen van nut en noodzaak van energieverbeteringen aan hun huis (verbetering comfort, gezondheid en energielasten)? En ervoor zorgen dat ze overgaan tot actie?

- Hoe gaan we de woningen verduurzamen van de inwoners die dat zelf niet kunnen financieren?
- Hoe gaan we onze inwoners klaar maken voor de (duurzame) veranderingen in hun woonomgeving de komende decennia? (bijv. opwekking duurzame energie, klimaatadaptatie, los van aardgas?)

Vragen

- Hoe haalbaar en aantrekkelijk zijn Nul op de Meter woningen? En welke alternatieven zijn acceptabel?
- Wat is voor inwoners de belangrijkste drijfveer voor verduurzaming? Lagere energierekening? Meer comfort in huis? Hogere waarde van het huis? Bijdrage aan het milieu?

Dilemma's

- Als we de woningvoorraad niet verduurzamen en toch energieneutraal willen zijn als samenleving, moet er meer energie opgewekt worden. Dat kan betekenen meer windmolens, zonnepanelenvelden en biomassacentrales in onze gemeente.
- Inbreiding leidt mogelijk tot minder ruimte voor waterberging, groen, recreatie. Gaat de keuze voor inbreiding i.p.v. uitbreiding ten koste van leefbaarheid in verstedelijkt gebied?
- Geld steken in labelspringen (stapsgewijze aanpak), of nog even doorsparen en investeren in direct helemaal energieneutraal renoveren.
- Huizen waar een renovatie nuttig en nodig is vanuit gezondheid, comfort en energielasten, maar waarvan inwoners het belang van investeringen niet altijd zien of opbrengen en twijfels hebben bij de opbrengsten en besparingen.



10. Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Inleiding

In Meerijstad zijn er verschillende partijen die een rol vervullen waar het gaat om wonen en bouwen. Primair gaat het om de inwoners, die willen wonen in een passende, betaalbare woning in een fijne woonomgeving. Andere partijen (woningcorporaties, makelaars, financierders, projectontwikkelaars, zorgorganisaties, bouwondernemingen, gemeente) zorgen er voor dat er gewoond, verhuisd en gebouwd kan worden. Ook zijn er partijen die ervoor zorgen dat de belangen van de bewoners (en specifiek de bijzondere doelgroepen) behartigd worden of hen helpen bij het zelfstandig kunnen blijven wonen.

Ieder heeft daar zijn eigen taak en verantwoordelijkheid in. Het gezamenlijke belang is dat de inwoners van Meerijstad zo goed mogelijk gehuisvest zijn en vanuit die basis mee kunnen doen. De kunst is om rollen, taken en verantwoordelijkheden zodanig op/met elkaar af te stemmen dat wat uiteindelijk gerealiseerd wordt bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoefte en aan gezond wonen en plezierig leven in Meerijstad.



De situatie in Meerijstad

In de besturingsfilosofie van de Gemeente Meerijstad staat aangegeven op welk wijze zij wil besturen en hoe zij de samenleving daarbij wil betrekken.

Gemeente Meerijstad streeft naar breed gedragen besluitvorming in raad en samenleving, waarbij de democratische legitimiteit van het lokale bestuur wordt gewaarborgd. Inwoners voelen zich betrokken bij het bestuur en ervaren ruimte om mee te praten en mee te doen op die onderwerpen. De bestuurders van Meerijstad zijn herkenbaar, betrokken en staan dicht bij de inwoner.

Het zelf organiserend vermogen van onze inwoners is groot. Als gemeente treden we vooral verbindend op en niet als trekker. Er is ondersteuning waar die nodig is.

Ontwikkelingen op dit thema

Steeds meer ontstaat het besef, dat kwaliteit van besluitvorming wordt bepaald door de gedragenheid vanuit de partijen. Steeds meer nemen inwoners zelf het initiatief om zaken te organiseren die voor hen van belang zijn. Ook de gemeente realiseert zich dat binnen de samenleving veel kwaliteit aanwezig is die nodig is om de juiste besluiten te nemen. Allemaal redenen waarom de Gemeente Meerijstad bovenstaand in haar besturingsfilosofie heeft opgenomen.

Uitdagingen, vragen en dilemma's

Uitdaging

De grote uitdaging is om tot een woonvisie te komen, die onderschreven wordt door alle partijen in de samenleving en waarin ieder haar verantwoordelijkheid neemt om aan die visie uitvoering te geven.

Vragen

- Tot hoever kan de gemeente gaan in het vaststellen van kaders?
- Wat is de verantwoordelijkheid van projectontwikkelaars, bouwbedrijven en grondeigenaren bij het realiseren van betaalbare woningen voor alle doelgroepen?
- Hoe verhoudt die verantwoordelijkheid zich tot die van de woningcorporaties?
- Hoe kunnen we ervoor zorgen dat alle betrokkenen samenwerken?
- Wat voor taken en verantwoordelijkheden hebben dorpsraden op het terrein van wonen?
- Welke taken en verantwoordelijkheden horen bij de gemeente te liggen?
- Op welke wijze kun je er voor zorgen, dat iedere partij zijn verantwoordelijkheid neemt voor de doelstellingen die gezamenlijk zijn geformuleerd?

Dilemma's

- Gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit versus woonbehoefte en betaalbaarheid.
- De gemeente in haar rol als ontwikkelaar versus proces-facilitator



Meerijstad, juni 2017.