AMBITIES, UITDAGINGEN & INTEGRALE

(GEBIEDS) AGENDA'S WOONVISIE

Ambitiedocument voor de gemeente Uden, versie 17 mei 2019

Janine Boers (Atrivé) en Ingrid van Lankvelt (gemeente Uden)



Zaakdossier D00154585
Stuknummer 19.186398

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00 - info@atrive.nl
www.atrive.nl - KvK: 17106411

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Wonen als katalysator 1

Hoofdstuk 2 Heldere ambities 3

2.1 Ambitie 1: Uden als circulaire parel van de regio; vormgeven van duurzame leefkwaliteit 3
2.2 Ambitie 2: een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei 5
2.3 Ambitie 3: een gezonde woningmarkt: meer diversiteit! 6
2.4 Ambitie 4: de juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans 7
2.5 Ambitie 5: **sturing & hechte samenwerkingen; de Udense aanpak** 9

Hoofdstuk 3 Gebiedsgerichte agenda's 10

3.1 Vergroten van de diversiteit in wijken en kernen 10
3.2 Levensloopbestendig maken / langer zelfstandig thuis 11
3.3 Verduurzamen bestaande voorraad 11
3.4 Transformatie en herbestemmen 12
3.5 Zoekgebieden nieuwe woonvormen 12
3.6 Woningbouw aanjagen en versnellen 12
3.7 Kansenkaart 14

Hoofdstuk 4 Dilemma's 15

Bijlage: gebruikte bronnen 17

Hoofdstuk 1

WONEN ALS KATALYSATOR

Wonen als katalysator voor een duurzame, circulaire en inclusieve Udense samenleving

Het beleidsdomein wonen is allang niet meer 'sec' het voorzien in de woonbehoefte van huishoudens. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als één van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden, het van belang is om opgaven in hun onderlinge samenhang te beschouwen én de opgaven zoveel als mogelijk te combineren. Dat vraagt om het domein wonen stevig te verbinden met thema's als vitaliteit van kernen, wijken in balans, veranderende woonzorglandschap, duurzaamheid en energie en klimaatadaptatie. We willen de woonvisie en het woningbouwprogramma een katalysator laten zijn voor een duurzame, circulaire en inclusieve Udense samenleving.

Ondertussen komt de Omgevingswet er aan en iedereen moet nu al in de geest van de Omgevingswet handelen. De wet beoogd belanghebbende vroegtijdig te betrekken, belangen op tafel te krijgen en op grond daarvan tot een afweging te komen. Vooral in de bestaande omgeving zijn de afhankelijkheden zo groot en de dynamiek zo sterk dat sturing en planvorming alleen in nauwe samenspraak en gericht tot stand kan komen. Daarbij gaat het om het vinden van de balans, waarbij elke belanghebbende over de eigen schaduw (lees: het eigen belang) leert heen springen.

Er liggen tal van kansen in de kernen Uden, Odiliapeel en Volkel en in de wijken om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. Er liggen tal van kansen om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen. Vanzelfsprekend zijn er dan ook dilemma's die verder moeten worden gebracht door bestuurders.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe woonvisie heeft de gemeente Uden vier zaken helder voor ogen:

1. de sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke-kwalitatieve opgaven vragen om een **integrale gebiedsgerichte benadering**. De wijk is steeds vaker de vindplaats voor werkzame oplossingen. Dat vraagt om specifieke gebiedsverkenningen, waarin accenten per gebied kunnen ontstaan op basis van de kwaliteiten van een gebied.
2. De sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke-kwalitatieve opgaven vragen om keuzes en belangenafweging. De zeggingskracht en realisatiekracht van een woonvisie neemt bovendien toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. Daarmee vraagt het ook om **realisme** en een heldere **rol en duidelijke sturing** van de **lokale overheid**. Waar sturen we **actief** op en waar stellen we ons **faciliterend** op?
3. We zien dat steeds meer **gezamenlijke uitvoeringskracht** nodig is om de complexe actuele woonopgaven te realiseren. Dat vraagt om **hechte samenwerkingsrelaties** met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangenvertegenwoordigers en met andere overheden (buurgemeenten en de provincie in haar rol als woningmarktregisseur).

4. Tot slot: de ambities die u leest in dit stuk zijn **richtinggevend** (stip op de horizon) en niet bedoeld als harde eisen, waar we vandaag al aan moeten voldoen. We benutten de kansen van vandaag of morgen, die helpen bij het bereiken van de ambities. Tegelijkertijd is de ontwikkeling van woningbouw een rijdende trein die we op de rails willen houden (lopende plannen moeten door). Bij nieuwe initiatieven willen we dat het een katalysator/middel is voor maatschappelijk meerwaarde. Woningbouw als middel en niet als doel.

Vijf ambities

Samen met woonpartners en inwoners en voortbordurend op de startnotitie zijn vijf **ambities** geïdentificeerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie:

1. De gemeente Uden wil een circulaire **parel in de regio** zijn: we geven hier vorm aan **duurzame leefkwaliteit** door te sturen op de kwaliteit voor de lange termijn, het oog gericht op toekomstige generaties. We beschouwen de opgaven in hun onderlinge samenhang en combineren waar mogelijk. Bij het zoeken naar oplossingen benutten we kansen om de ecologische footprint te verkleinen.
2. De gemeente Uden streeft naar een **gezonde woningmarkt**: we accommoderen de **stevige groei** door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen[1]. We benutten volop de kansen van transformatie en herbestemming en willen in nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten op wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden.
3. De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer **gevarieerd en flexibel woonaanbod**: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) passende en fijne woonruimte beschikbaar is.
4. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de **juiste plek**: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een **inclusieve samenleving en wijken in balans** én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen.
5. Heldere sturing en hechte samenwerkingsrelaties zijn absolute noodzaak: de **zeggingskracht** en **realisatiekracht** van een woonvisie neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. Dit vormt de kern van de **Udense aanpak**.

In het volgende hoofdstuk werken we de ambities verder uit.

Inclusieve samenleving

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-verdrag Handicap van kracht. Het verdrag gaat over vele thema's en terreinen, zoals: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking op voet van gelijkheid met andere kunnen meedoen aan de samenleving.
In het licht van de Woonvisie hanteren we een bredere interpretatie van inclusieve samenleving. Zonder dat we de groep mensen met een beperking of handicap en chronisch zieken te kort te doen, beschouwen we de inclusieve samenleving als een samenleving waarin iedereen ongeacht zijn achtergrond of huidige situatie er als vanzelfsprekend bij hoort. Het gaat nadrukkelijk over de insluiting van alle mensen.

[1] Inclusief bouwen: manier van bouwen zodat burgers optimaal kunnen deelnemen in de samenleving; jong en oud, beperkt en onbeperkt en met verschillende (sociaaleconomische) achtergronden.

Hoofdstuk 2

HELDERE AMBITIES

In dit hoofdstuk werken we de vijf ambities verder uit. Zoals gezegd zijn de ambities die u leest richtinggevend. Vanzelfsprekend stellen we onszelf met deze ambities ook voor de nodige uitdagingen: wat is er nodig om de ambitie waar te maken? Per ambitie hebben we enkele van die uitdagingen te verwoorden.

2.1 Ambitie 1: Uden als circulaire parel van de regio; vormgeven van duurzame leefkwaliteit

De gemeente Uden is voor inwoners en woningzoekenden straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.

De kracht van de gemeente Uden is én dorp én stad. Deze waarde willen we volop benutten.

Dit betekent, dat we…

- de sturing van de realisatie van woningbouw altijd doen op basis van de **actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen;**
- de opgaven in onderlinge samenhang beschouwen. Door opgaven te combineren, kunnen we ook meer rendement halen uit maatschappelijke investeringen;
- bouwen aan een gezond leefmilieu voor mens en natuur (meer groen, meer parken, meer natuur, water, minder asfalt en stenen);
- bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren;
- datgene toevoegen wat er nog niet is en op plekken waar het sociale en ruimtelijke meerwaarde biedt;
- investeren in een inclusieve samenleving en geven energie aan oude wijken.

De belangrijkste uitdagingen:

1. We hebben scherp voor ogen welke maatschappelijke doelen we willen behalen: een schoner, hechter en rijker gemeente Uden (rijk in de zin van: meer kwaliteit op alle domeinen). We benutten kansen om circulariteit te vergroten (hergebruik van materialen; flexibel inzetten van gebouwen). Circulariteit is nu nog zeker geen gemeengoed, maar de ontwikkelingen op dat gebied gaan razend snel. Er komt een moment dat circulair bouwen geen belemmering (in tijd, geld) vormt.
2. In onze droom wordt de gemeente Uden een laboratorium voor ‘flexibel’ ontwerpen, bouwen en organiseren. De uitdaging daarbij zit het veelal in het goed organiseren van initiatieven.

3. Bij het toevoegen van nieuwbouw willen we gaan sturen volgens het principe ja, graag en vooral ook bijdrage aan maatschappelijke meerwaarde. We willen ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. We willen een instrument ontwikkelen dat initiatiefnemers uitdaagt tot creativiteit. “Hoe kan ik mijn plan verbeteren om nog beter op de woningbehoefte én maatschappelijke wensen in te spelen?”.
4. We willen de bestaande woningvoorraad optimaal benutten er ligt een uitdaging om de (bestaande) woningen meer seniorgeschikt te maken (bijv. door financieringsmogelijkheden).
5. Er ligt een uitdaging om in 2050 klimaatbestendig en in 2035 energieneutraal te zijn. Besparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren.
6. We weten in welke wijken de kansen liggen t.a.v. levensloopvriendelijkheid en toegankelijkheid van de woonomgeving, klimaatadaptatie en verduurzaming.
7. Als we denken in termen van transitie van kantoren en werkgebieden dan is er nog potentieel in de gemeente Uden. We willen deze transformatie en herbestemmingslocaties, ‘lelijke’ plekken in en om het centrum, zoals voormalige PTT en PNEM, aanpakken en benutten.
8. Er ligt een uitdaging in het behouden van een vitaal platteland (buitengebied). We bieden bijvoorbeeld ruimte voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen[2] in aangegeven zoekgebieden én voor omschakeling naar plattelandswoningen[3].
9. We hebben uiterlijk eind 2021 een warmtetransitieplan voor de gehele gemeente en koppelen hier de fasegewijze overgang op duurzame energie voorziening aan.
10. We gebruiken volop de kansen van bewustwording en stimulering (leningen SvN, benutten indien mogelijk het idee van een ‘dakenwet’ (minimaal aandeel zonnepanelen per dak)).
11. We geloven in regionale kracht, we zoeken afstemming in en met de regio en gaan ervoor om de regionale energiestrategie zoveel als mogelijk te vertalen naar de lokale Omgevingsvisie.
12. We verbinden de woonvisie met de lokale omgevingsvisie en andere beleidsstukken.

[2] Ruimte-voor-ruimte regeling: regeling waarbij per 1000 m2 gesloopte stal én inlevering milieurechten één woningbouwkavel mag worden ontwikkeld. Daarmee wordt het bijvoorbeeld mogelijk om in het buitengebied in aangegeven zoekgebieden waar niet gebouwd mag worden toch woningen te bouwen.

[3] Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Uitzondering op de mogelijkheid van ‘realisatie’ van een plattelandswoning zijn (bedrijfs)woningen gelegen in het Landbouwontwikkelingsgebied (Log).

2.2 Ambitie 2: een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei

In de gemeente Uden zijn er voldoende en passende woningen beschikbaar.

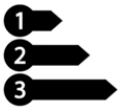
Voor de crisis was er een aanbiedersmarkt, tijdens de crisis kwam de bal bij de overheid om te blijven investeren, nu ligt er een gezamenlijke opgave om ondanks de aanbiedersmarkt 'kwalitatief, duurzaam en inclusief' te blijven bouwen.



Aanjagen
- Locatiekeuze
- Snel te ontwikkelen



Versnellen
- Bekende locaties
- Naar realisatie



Prioriteren
- Bekende locaties
- Niet alles tegelijk



Herprogrammeren
- Bekende locaties
- Ander woonprogramma

Dit betekent, dat we

- de **stevige groei** accommoderen door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen;
- de kansen van transformatie en herbestemming volop benutten;
- nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten op wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden;
- zorgen dat onze jongeren hier kunnen blijven wonen en dat er voor de groeiende groep senioren fijne en passende woningen zijn (gastvrij);
- de realisatie van woningbouw altijd op basis van **actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen** plaats laten vinden. Zie leidraad hieronder.

Leidraad kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (2018-2025) en lange termijn (2018-2040)[4]

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens[5]	Huur tot liberalisatiegrens[6]	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot €185.000	Koop €185.000-€275.000	Koop €275.000>
Korte termijn (2025)										
Lange termijn (2040)										

Legenda
- kansrijk
- enigszins kansrijk
- enigszins risicovol
- risicovol

[4] Op basis van het woonwensenonderzoek (gemeente en Area) en recente aanwijzingen geeft de matrix weer wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling.

[5] Huur tot aftoppingsgrens: de 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Per 1-1-2019 ligt de hoge aftoppingsgrens op € 651,03.

[6] Huur tot liberalisatiegrens: de bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld. Alle zelfstandige woningen die een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, worden geliberaliseerde woonruimte genoemd of vrije sector woningen. Per 1-1-2019 ligt de liberalisatiegrens op € 720,42

De belangrijkste uitdagingen:

1. 2.140 woningen tot 2030[7] erbij. Dat betekent werk maken van aanjagen, versnellen en prioriteren.
2. Hiervan worden er tot 2025 300-350 sociale huurwoningen[8] toegevoegd. We houden de vinger aan de pols en monitoren scherp de ontwikkeling van slaagkansen voor jong en oud en anticiperen op ontwikkelingen (behoefteprognones).
3. Er moeten meer betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens).
4. We willen in elke kern voldoende en passend aanbod dat aansluit op de vraag. Grote prioriteit ligt in Volkel.
5. We bieden ruimte aan Area om naast het sociale huursegment ook het middeldure huursegment te bedienen.
6. We stellen in de regio Noordoost-Brabant een 'Manifest' Middenhuur op met kwaliteitseisen en verhuurcriteria. Dit draagt bij aan woningen die duurzaam toegankelijk zijn en blijven voor de doelgroep waar het segment voor is bedoeld.

2.3 Ambitie 3: een gezonde woningmarkt: meer diversiteit!

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.

Dit betekent, dat we…

- bij nieuwe initiatieven in de nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten op wat de bestaande voorraad niet kan bieden (maatschappelijk meerwaarde). Het gaat hierbij om diversiteit:
  - in soort woningen, met name gericht op het bieden van alternatieven in wonen;
  - in en tussen doelgroepen (tussen gelijkgestemden of juist in de mix);
  - in prijsklassen, vooral gericht op betaalbare woningen;
  - in woonomgeving;
  - tussen bewezen concepten en 'radicaal' nieuwe concepten;
- in de toekomst over een meer **gevarieerd en flexibel woonaanbod** willen beschikken. Meer diversiteit in het woningaanbod is nodig om doorstroming te kunnen benutten. Daarbij maken we gebruik van de mogelijkheden die zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad ons biedt;
- openstaan voor (innovatieve) initiatieven die maatschappelijk meerwaarde bieden;
- zetten in op goede geschiktheid en toegankelijkheid van nieuwe én bestaande woningvoorraad (koop en huur) zodat langer zelfstandig thuis wonen mogelijk is.

De belangrijkste uitdagingen:

1. We willen openstaan voor innovatieve projectvoorstellen van initiatiefnemers/ondernemers die maatschappelijke meerwaarde bieden: we gaan hier ruimte voor bieden in het nieuwe

[7] Bron: provinciale woningbehoefteprognose, mei 2017

[8] Bron: Woningbehoefteraming 2030, RIGO 2017

afwegingskader. Tijdelijke woonvormen, tiny-housing[9], co-housing[10]: het zijn enkele voorbeelden waar we blij van worden. We willen ook in het koopsegment tijdelijke woonvormen toevoegen.

2. Voor jongeren en starters zijn er te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen (bij voorkeur grondgebonden) met een koopprijs in de bandbreedte van € 150.000 -< € 200.000. Dit woningtype meer opnemen in nieuwbouwplannen.
3. We willen meer woningen voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven én nieuwe initiatieven (op daarvoor geschikte locaties) voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/dorpscentra.
4. We willen meer woningen voor kwetsbare senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: woon-zorgvormen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, zoals vitale senioren dan wel andere doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden. We initiëren een diversiteit in woonzorginitiatieven (in prijs, doelgroep, omgeving) en proeftuinen.
5. Meer woningen, meer diversiteit voor senioren en starters maakt het mogelijk om doorstroming (beter) te benutten.
6. Door clustering van mensen met dezelfde problemen in sommige buurten of straten kunnen leefbaarheidsproblemen ontstaan. Via 'slimme toewijzing', goede begeleiding en differentiatie van buurten willen we deze leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk voorkomen.
7. Werkgebieden kunnen multifunctioneler worden door ook woon- en werkfuncties te combineren.

2.4 Ambitie 4: de juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans

In de gemeente Uden willen we er zoveel mogelijk voor zorgen dat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben.

In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de **juiste plek**: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een **inclusieve samenleving en wijken in balans** én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde).

[9] Een tiny house is een volledig uitgeruste woning, met een beperkte oppervlakte. Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoelt om het hele jaar door bewoond te worden.

[10] Centraal wonen of cohousing is een alternatieve woonvorm waarbij een groep bewoners in verschillende woningen van meerdere, gemeenschappelijke voorzieningen gebruikmaken. Dit kan bijvoorbeeld een centrale ontmoetingsruimte zijn, een washok, een werkplaats en/of een gemeenschappelijke tuin. Een woning in een centraal wonen project kan een koopwoning zijn, maar ook een huurwoning.

Dit betekent, dat we…

- de mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft;
- zorgen dat elke kern vanuit zijn eigenheid een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt heeft. Dat vraagt maatwerk, verschillende aanpakken van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging (splitsing, samenvoegen, tijdelijk);
- het mogelijk maken om een 'woonzorgcarrière' te maken in de eigen woonomgeving van zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom. En de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen aan de toenemende zorgbehoefte of ondersteund te worden bij de afweging om te verhuizen naar een geschikte woning;
- arbeidsmigranten[11] de mogelijkheid bieden om te in de gemeente te verblijven/wonen (actualiseren beleid, short-stay-voorzieningen);
- de leefomgeving bij zowel nieuwbouw als herinrichtingslocaties inrichten op basis van de 5 G's (groen, gezond, gezellig, gastvrij en gezamenlijk), waardoor onder andere nieuwe ontmoetingsmogelijkheden ontstaan.

Daarmee zijn we er niet. Het is belangrijk dat je je prettig voelt in je eigen buurt. Dan helpt het als je makkelijk anderen kunt ontmoeten. Dit sociale aspect van langer of weer thuis wonen betekent dat er plaatsen moeten zijn waar mensen anderen kunnen ontmoeten. Dat vereist fysieke toegankelijkheid, zoals zo min mogelijk drempels en trappen en een bankje om uit te kunnen rusten, een aantrekkelijke plek om even te vertragen voor een praatje. Het vereist ook sociale toegankelijkheid: voel ik me veilig in een wijk? Kan ik er mensen ontmoeten? Voel ik me als mens gehoord en gezien?

De belangrijkste uitdagingen:

1. Meer diversiteit in de bestaande wijken en buurten: spiegelbeeldig bouwen. Minder sociale huur in wijken waar al een concentratie is, meer sociale huur in koopwijken en vice versa. De diversiteit in de bestaande wijken en buurten vergroten is een langzaam proces en vraagt tijd.
2. Tot de kern komen: samen met de dorpsgemeenschappen en woningzoekenden in Volkel en Odiliapeel komen tot (gebieds)ontwikkelingen.
3. Ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten die de aanwezige sociale verbanden en ontmoetingsplekken benutten, zodat ontmoeting laagdrempelig kan ontstaan.
4. Integrale gebiedsopgave Hoevenseveld en/of Bitswijk als leer en experimenteer programma voor de aanpak in andere wijken.
5. Bewustwording Langer Zelfstandig Thuis.
6. Actualiseren van beleid t.a.v. huisvesting van arbeidsmigranten en voorzien in kwalitatief goede short-stay-voorziening(en) voor o.a. arbeidsmigranten.
7. Kwetsbare bewoners: niet voor iedereen is wonen in de wijk weggelegd, al of niet tijdelijk. Er zijn inwoners die (tijdelijk) beter wonen in een omgeving met meer rust. Dat vraagt om maatwerk. Daarnaast zouden woon-zorgcirkels kunnen passen bij de kwetsbare doelgroep: een zelfstandige woning nabij een steunpunt of beschermde woonvorm.
8. Verbinden woonvisie met andere beleidsstukken.

[11] Op basis van de toolkit 'Inschatting aantal EU-migranten op gemeentelijk niveau' (Ministerie van BZK e.a., 2012) kan het aantal EU-arbeidsmigranten binnen een gemeente worden geschat. Het model is geen sluitend model, maar een reële schatting. Op basis van dit model zouden er in 2018 tussen 900 - 1000 EU-arbeidsmigranten in de gemeente Uden wonen.

2.5 Ambitie 5: sturing & hechte samenwerkingen; de Udense aanpak

De sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke-kwalitatieve opgaven vragen om keuzes en belangenafweging. Dat vraagt om een heldere rol en duidelijke sturing van de lokale overheid. Waar willen we actief op sturen en waar nemen we een faciliterende rol? Tegelijkertijd zien we dat steeds meer gezamenlijke uitvoeringskracht nodig is om de complexe actuele woonopgaven te realiseren. Dat vraagt om hechte samenwerkingsrelaties.

- Het is van belang dat de Udense woningcorporatie Area, marktpartijen, initiatiefnemers en gemeente elkaar de komende jaren **actief uitdagen** om kwaliteit, maatwerk, snelheid en koppelkansen te creëren bij planontwikkelingen.
- We gaan voor een aanpak waarin het **woningbouwprogramma** een **katalysator** is voor een duurzame, circulaire en inclusieve Udense samenleving (maatschappelijke meerwaarde).
- We willen ons onderscheiden in de **uitvoering** van onze stevige ambities.

De belangrijkste uitdagingen:

1. Een integraal afwegingskader vormgeven (WPG-tool en Maatschappelijke waarde toets (Lankes) als inspiratiebronnen), waarbij we sturen volgens het principe ja, graag en vooral ook bijdrage aan maatschappelijke meerwaarde. We willen ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. We willen een instrument ontwikkelen dat initiatiefnemers uitdaagt tot creativiteit. “Hoe kan ik mijn plan verbeteren om nog beter op de woningbehoefte en maatschappelijke wensen in te spelen?” De gedachte is dat de gemeente in eerste instantie in dialoog gaat met de initiatiefnemer om samen tot een optimaal plan te komen en toetst uiteindelijk of- en op welke wijze de gemeente hieraan kan meewerken én meer ruimte willen bieden aan lokaal initiatief.
2. Het huidige facilitaire grondbeleid biedt meer mogelijkheden om te sturen op maatschappelijke meerwaarde dan we nu benutten. We kunnen dit instrument slimmer inzetten. Bijvoorbeeld door beter te benoemen wat we gewenste maatschappelijke ontwikkelingen vinden. Het huidige grondbeleid biedt namelijk de kans tot gemeentelijke sturing om (maatschappelijke) doelen te bereiken.
3. Versnellen, aanjagen en makelen vraagt (ook binnen de praktijk van uitnodigingsplanologie) meer regie, en daarmee meer tijd en capaciteit.
4. Herijking woningbouwprogramma.
5. Vormgeven intrekkingsbeleid vergunningen.
6. Herijken beleid buitengebied: hoe dichter bij de kern, hoe meer woonfunctie, hoe verder weg, hoe meer functie natuur en landbouw. We bieden bijvoorbeeld ruimte voor plattelandswoningen en ruimte-voor-ruimte woningen.
7. Monitoren en vormgeven jaarlijkse dialoog partners.
8. Tot de kern komen: een gebiedsdialoog met de kernen Volkel en Odiliapeel.

Hoofdstuk 3
GEBIEDSGERICHTE AGENDA'S

Het vorige hoofdstuk biedt inzicht in de ambities en uitdagingen die we onszelf en anderen stellen. Juist in de verbinding van de thema's (kwaliteit bestaande voorraad, transformatie, een comfortabel thuis, energietransitie en klimaatadaptatie, een leefomgeving met (sociale) kwaliteit, sociale kwaliteit) liggen grote kansen om de leefomgevingskwaliteit in de gemeente Uden te vergroten.

Vanuit die gedachte hebben we de belangrijkste ambities laten 'landen' op de kaart. Hierdoor koppelen we de ambities aan meer integrale gebiedsgerichte agenda's. In welke gebieden ligt een meer integrale aanpak voor de hand? Waar liggen kansen die we kunnen verzilveren? Waar moeten we prioriteren? Deze werkwijze / oefening helpt om ambitie en realiteit dichter bij elkaar te brengen en vormt de opmaat naar een meer integraal en gebiedsgericht afwegingskader. Hieronder de belangrijkste uitkomsten tot nu toe.

3.1 Vergroten van de diversiteit in wijken en kernen

Onder diversiteit verstaan we eerst en vooral de variatie in eigendomsvorm (huur/koop), in gezinssamenstelling (jong, oud, gezin, alleenstaand, samenwonend) en sociaal economische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/ vitaal). Het vergroten van de diversiteit in wijken en kernen raakt de ambities 'een gezonde woningmarkt: meer diversiteit!' en 'juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans'. Vanuit deze invalshoek springen er enkele gebieden uit die idealiter naar de toekomst toe diversifiëren:

- De Bitswijk: een diversiteit in woonzorginitiatieven, meer eengezinswoningen geschikt voor 'langer zelfstandig thuis', minder eengezinswoningen, meergeneratiewoningen, meer koop.
- Hoevenseveld: minder sociale huur, meer koop, meer seniorproof, duurzamer.
- Flatwijk: versterken sociaal economische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/vitaal) door vergroten diversiteit in wonen en wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken (bijv. door samenvoegen appartementen).
- Odiliapeel: van grote woningen op grote kavels naar meer kleinere woningen op dezelfde kavel (splitsen kavels), mogelijk maken co-housing en woningsplitsing.
- Volkel: meer woningen voor jongeren en senioren en daarmee doorstroming op gang brengen.

3.2 Levensloopbestendig maken / langer zelfstandig thuis

Steeds meer mensen willen én moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Het vraagt o.a. om nog meer inzet op bewustwording bij eigenaar-bewoners en/of hun kinderen en hen stimuleren om tijdig te investeren in woningaanpassingen. Dit raakt de ambities 'een gezonde woningmarkt: meer diversiteit!' en 'juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans'. Door de combinatie van vergrijzing én een minder gemakkelijk geschikt te maken woningvoorraad[12] vragen drie gebieden nadrukkelijk(er) om aandacht:

- Bitswijk
- Raam
- Volkel

3.3 Verduurzamen bestaande voorraad

We hebben de ambitie de circulaire parel van de regio te zijn. Een energieneutrale woningvoorraad in 2035 daar werken we naar toe. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO2) en daarom zijn de maatregelen die we willen nemen vooral gericht op het verminderen hiervan. Dit is allereerst een uitdaging voor particuliere woningeigenaren en Area. Aangezien 62% van de woningvoorraad in particuliere handen is, ligt daar de grootste opgave. Natuurlijk voelen we ons als gemeente hier ook verantwoordelijk voor en willen we deze transitie waar mogelijk stimuleren en onze bijdrage leveren (informatie, stimuleringslening).
Naast een woninggerichte aanpak is (voor 'van het gas af') ook een gebiedsgerichte aanpak nodig. Elke gemeente moet een warmtetransitieplan opstellen. Er liggen kansen voor gemeente en vastgoedeigenaren om aanpak en planning van onderhoud en vernieuwing op elkaar af te stemmen (rioleringen, werk aan openbare ruimte en meelift aanpak onderhoud en aanpak gebouwen). De momenten waarop het bestaande netwerk aan gasleidingen vervangen moet worden zijn hiervoor een belangrijke leidraad.

- Samen met onder andere Area willen we komen tot een warmtetransitieplan, met daarin de route naar een energie-/klimaatneutrale[13] woningvoorraad.
- Bovendien willen we afspraken maken over mogelijkheden voor particuliere woningeigenaren om mee te liften met de aanpak van Area.

[12] Bron: Factsheets per wijk, gemeente Uden

[13] Klimaatneutraal: bij de energieproductie komt geen CO2 vrij (niet gebouw gebonden). Energieneutraal: energieproductie komt geen CO2 vrij, het energieverbruik wordt door het betreffende object (gebouw gebonden) geproduceerd. = EPC nul.

3.4 Transformatie en herbestemmen

Passend binnen de ambities ‘de circulaire parel van de regio te zijn’ en ‘streven naar een gezonde woningmarkt’ benutten we de kansen van transformatie en herbestemming. Als we denken in termen van transitie van kantoren en werkgebieden kan er nog voldoende potentieel benut worden, zoals onder meer:

- Centrumgebied: de gemeente zet in op concentratie van (winkel)voorzieningen in een kleiner centrum gebied. Hierdoor komt, in en rondom het centrum, vastgoed vrij dat herbestemd kan worden tot woonfunctie. De ‘lelijke’ plekken in en om het centrum (waaronder locaties aan de Kastanjeweg) bieden grote kansen.
- Gebied rondom Retraitehuis: hier is al een prachtig nieuw stukje Uden ontstaan dat verder uitgebouwd wordt.
- Noordelijke entree Uden: van werken naar wonen en een mixvorm.
- Vluchtoord: is een bedrijventerrein, werken is en blijft leidend, maar het biedt mogelijk een interessante broedplaats voor nieuwe woon-werkcombinaties (aan de randen).

3.5 Zoekgebieden nieuwe woonvormen

We hebben de ambitie te streven naar een gezonde woningmarkt én naar een meer gevarieerd en flexibel woningaanbod. We zetten daarbij zoveel mogelijk in op wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden en bieden variatie in woonvormen en in prijsniveau.
Veel van de nieuwbouw bestaat uit meer traditionele woonvormen, meer van hetzelfde. De demografische groei van de toekomst zit vooral in kleine huishoudens. De gemeente Uden wil uitdagen tot creativiteit in nieuwe duurzame woonvormen en flexibiliteit van woonvormen. De gemeente Uden wil ook ruimte geven aan lokale initiatieven. Met andere woorden: initiatieven en nieuwe woonvormen zoeken grond. De volgende zoekgebieden zijn kansrijk, vanwege onder ander grondpositie, ligging en ontwikkelingsmogelijkheden :

- Oostkant centrum: dichter en groener
- Rondom ziekenhuis
- Eikenheuvel
- Asseldonk-Moleneind: een enkele woning (in de bebouwingsconcentratie)
- Omgeving Retraitehuis en gemeentewerf (werken blijft als functie leidend)
- Vluchtoord (werken blijft als functie leidend)

3.6 Woningbouw aanjagen en versnellen

We hebben de ambitie te ‘streven naar een gezonde woningmarkt: we accommoderen de stevige groei door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen’ dat vraagt steeds meer gezamenlijke uitvoeringskracht en hechte samenwerkingsrelaties.
Tot 2030 wil de gemeente Uden circa 2.100 nieuwe woningen opleveren. Er zijn drie locaties waar de gemeente in ieder geval tot versnelling en aanjagen wil komen:

- De kern Volkel: staat bij de inwoners en de gemeente hoog op de agenda. Voor vitale kernen is een goede sociale infrastructuur en gevarieerde leeftijdsopbouw van groot belang. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en voor senioren is van cruciaal belang.
- De Ruiter (voormalig Nieuw Hoenderbos)
- Park Maashorst

3.7 Kansenkaart

De optelsom van dit hoofdstuk ziet u in onderstaande figuur.

- Het maakt in één oogopslag duidelijk welke gebieden een meer integrale aanpak vragen.
- Het maakt duidelijk welke kansen we bij uitstek waar kunnen verzilveren.
- Voor de gemeente is het een vingeroefening en een opmaat naar een nieuw instrument: het vormgeven van een integraal gebiedsgericht afwegingskader.



Hoofdstuk 4

DILEMMA'S

Zoals u heeft kunnen lezen, liggen er tal van kansen in de kernen Uden, Odiliapeel en Volkel en in de wijken om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. Er liggen tal van kansen om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen.

Centraal in dit ambitiedocument staat het uitgangspunt dat we met deze woonvisie en met het toevoegen van nieuwbouw maatschappelijke meerwaarde willen creëren. De woningbouwopgave is tenslotte niet alleen een doel op zich, maar vormt ook een middel om **andere maatschappelijke doelen** te bereiken. De gemeente Uden wil dat het woningbouwprogramma een katalysator is voor een duurzame, circulaire en inclusieve Udense samenleving. Dit uitgangspunt stelt de gemeente ook voor enkele dilemma's. Hieronder de belangrijkste:

- Meer dan ooit staan publieke en maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager ('zorg'-vrager, 'woon'-vrager). Tegelijkertijd ontwikkelt de woningmarkt zich weer meer naar een aanbiedersmarkt. Er wordt weer flink boven de vraagprijs geboden. Door de schaarste is de reden om naar consumenten te luisteren minder geworden. Winstmaximalisatie is weer mogelijk en vormt daarmee een bedreiging voor de prijs/kwaliteitsverhouding. De gemeente Uden heeft ondertussen weloverwogen gekozen voor facilitair grondbeleid. Het is goed om te benadrukken dat het huidige het huidige facilitaire grondbeleid meer mogelijkheden biedt om te sturen op maatschappelijke meerwaarde dan we nu benutten. We kunnen dit instrument slimmer inzetten. Bijvoorbeeld door beter te benoemen wat we gewenste maatschappelijke ontwikkelingen vinden. En daar is reden toe:
  - De woningmarkt is steeds moeilijker te betreden, zeker als je wat anders wilt. Lokale initiatiefnemers komen er niet tussen op de Udense woningmarkt. En ook het aanbod voor starters is er nauwelijks. Dit raakt de ambitie om de productie te aanjagen/versnellen én een inclusieve samenleving te willen zijn waar ook jongeren toegang blijven houden tot de woningmarkt.
- Je kunt op dit moment nog een schoenendoos verkopen. De markt kookt droog. Versnellen is belangrijk. Hoe kunnen we én tempo maken én de regie houden dat de juiste woningen op de markt komen? De gemeente heeft twee concrete casussen waarin dit dilemma speelt:
  - Park Maashorst, kamer 4: sturen op meer diversiteit of op meer kwantiteit. En kan het ook samen: diversiteit en kwantiteit?
  - Wonen achter woningen: toevoegen van woningen of toevoegen van woonkwaliteit.

- Hoeveel extra kwaliteitseisen legt de gemeente Uden op aan marktpartijen, bijvoorbeeld op terrein van klimaatbestendigheid en levensloopbestendigheid en wat heeft de gemeente daar voor over?
- De verwachting is dat na 2040 de groei afneemt (en in de kleine kernen begint dit eerder), de babyboomgeneratie 'verlaat' de woningmarkt. Hoe anticipeert de gemeente hierop?
  - Hoe kunnen we 'flexibel' ontwerpen en bouwen? Notabene: Uden bouwde eerder schoolwoningen, met het idee ze om te vormen tot woningen wanneer de functie school niet meer nodig was. Ze eindigden onder de sloophamer.
  - Zoekt de gemeente het meer in tijdelijkheid dan stelt het de gemeente voor het volgende dilemma: tijdelijkheid wordt snel 'vast' in de beleving van mensen.
  - Zoekt de gemeente het in flexibilisering van bestemmingsplannen (met als doel om kansen sneller te verzilveren en of veranderingen optimaal op te vangen) dan stelt het de gemeente voor de vraag: is de vrijheid van de ene persoon, de beperking van de ander? Met andere woorden: Hoe kunnen bestemmingsplannen juridisch meer ruimte bieden en wat betekent dat voor de rechtszekerheid van huidige bewoners?
- Tot slot. In dit stuk staan stevige richtinggevende ambities. De gemeente Uden is ook een gemeente die het van belang vindt om realistische ambities te stellen, vanuit het adagium: een realistische overheid is een legitieme overheid.

BIJLAGE: GEBRUIKTE BRONNEN

Bij het opstellen van zowel de Startnotitie als het Ambitiedocument is gebruik gemaakt van de volgende actuele bronnen:

- Atrivé, Verhuisbewegingenonderzoek 2018
- Atrivé, Wonen en zorg in het werkgebied van Area, 2018
- CBS –Statline, huidige en historische cijfers over huishoudenssamenstelling en woningvoorraad, 2018
- CBS –Statline, verhuizingen naar leeftijd 2018
- CBS –Statline, verhuizingen naar richting 2016
- Companen, Woonwensenonderzoek 2014
- Gemeente Uden, Duurzaamheidsagenda 2015-2020
- Gemeente Uden, Factsheets per wijk 2018
- Gemeente Uden, plancapaciteit o.b.v. woningbouwprogramma, 2018-2019
- Gemeente Uden, Wijkscans 2018
- Gemeente Uden, Woningmarktonderzoek 2015
- Ministerie BZK, WoON-Onderzoek, woonwensenonderzoek 2018
- Provinciale woningbehoefteprognose, mei 2017
- RIGO, Woningbehoefteraming 2030, 2017
- RVO, bewerkt door ABF Research, 2018
- SCP, Kwetsbaar en eenzaam? Risico's en bescherming in de ouder wordende bevolking, 2018
- Udenaar de Toekomst, visie 2020, 2012

Daarnaast vormen ook de ervaringspraktijken die de leden van het ontwerpteam, de sprekers en de deelnemers van de Avond van het Woonvraagstuk, collegeleden en raadsleden met ons deelden een belangrijke bron.