Basisdocument, ontwikkelingen en voorbeschouwingen ten behoeve van Woonvisie Meierijstad

Datum:	13 maart 2018	
Zaaknummer:	194831925	
Documentnummer:	1948….	
Opdrachtgever:	Directie gemeente Meierijstad	
Uitvoering:	Projectgroep Woonvisie	
Projectleider:	Frank van Geffen	
Projectleden:	Annemie Hellings	Volkshuishuisvesting/Wonen
	Harm Leijssen	Volkshuisvesting/Wonen
	Maryse Slingerland	Burgerparticipatie
	Christ van den Bogaard	Duurzaamheid, ruimte en economie
	(Nel van Elzelingen/vacature)	Zorg en welzijn
	Marion van Roessel	Communicatie
Externe leden:	Ralf Gulikers	Area Wonen
	Karin Smeekens	Woonmeij (Huis en Erf en Wovesto)
	Maarten Coolen	Brabant Zorg
	Monique van Rijbroek	De makelaar van hier
	Jochem van Kroon	De makelaar van hier
Stellers rapport:	Harm Leijssen, Annemie Hellings	

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Naast ambities ook stevige opgave 5
1.2 Vier leidende thema's 6

2. Inspelen op de dynamiek van de woningmarkt 6
2.1 Wat zien we? Een kwantitatieve en kwalitatieve vraag 7

3. Wonen, welzijn en zorg 13
3.1 Wat zien we? Vitale en ouder wordende generatie en toenemende vraag kwetsbare bewoners 14

4. Duurzaam gebouwde omgeving 15
4.1 Wat zien we? Een stevige verduurzamingsopgave 15

5. Leefbare en vitale kernen en wijken 15
5.1 Wat zien we? Kernen en wijken met een eigen karakter 15

Bijlage 1: Bronnen 17

1. Inleiding

Status notitie

Deze notitie is een weergave van wat er aan informatie uit onderzoeken en studie naar boven is gekomen. Deze is gedeeld met de klankbordgroep. In dit document is niet opgenomen welke ideeën en oplossingen de klankbordgroep ziet voor de vraagstukken die uit deze informatie naar boven kwamen. De inhoud is de basis om de discussie te voeren waarvan de uitkomsten input vormen voor de Woonvisie. Enerzijds de input vanuit de startconferentie en de klankbordgroep, anderzijds die vanuit het bestuur van Meierijstad. In bijlage 2 zijn stellingen/vragen opgenomen per thema welke we als basis gebruiken voor de discussie met de raad. Na de thema avond wordt alle input verwerkt en de visie en verder verwerkt. Deze worden uiteindelijk in de vorm van de Woonvisie Meierijstad behandeld in de commissie en in de raadsvergaring op 5 juli aan de raad voorgelegd om vast te stellen.

Proces

Dit document bevat de belangrijkste bevindingen van de onderzoeken. Tijdens het proces is door de projectgroep meerdere keren gesproken met de klankbordgroep; de belangrijkste 'woonpartners' in Meierijstad. Dit om de gegevens te verifiëren en te horen welke oplossingsrichtingen men zag.
Veel informatie over ontwikkelingen en beschrijvingen waren al opgenomen in het Startdocument waarmee we het proces van de Woonvisie zijn ingegaan. Met betrokkenen hebben we tijdens de startconferentie, binnen de projectgroep en met klankbordgroepen een en ander uitgediept. De volgende stap is om van daaruit te komen tot een concept-Woonvisie.

Kaders

Naast Europees, rijks- en provinciaal beleid geven de Visie Meierijstad en het Coalitieakkoord 2017-2022 Meierijstad kaders voor de Woonvisie:

- 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 en iedereen kan meedoen.
- Waar onze inwoners elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zorgen voor elkaar en samen zorgen voor hun eigen identiteit.
- Het zelf organiserend vermogen is groot en als gemeente trekken we vooral verbindend op en niet als trekker.
- Er is ondersteuning waar die nodig is en een divers woningaanbod.
- 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.
- Faciliterend grondbeleid is uitgangspunt.
- 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.

De belangrijkste vraag in het kader van de Woonvisie: wat is de behoefte van woningzoekenden? Niet alleen nu, maar ook naar de toekomst toe. Kwantitatief en kwalitatief. De meeste woningen staan er al. Door verhuizingen en overlijden komen er steeds weer woningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar. De komende 10 jaar moet er nog veel gebouwd worden. Daarna neemt de behoefte aan

extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd / bijgebouwd te worden. (Zie overzicht pagina 7.) Hoeveel en welke woningen zijn er nog echt nodig en op welke locatie om aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen en bieden een duurzame oplossing waarmee we in de huidige en de toekomstige woningbehoefte kunnen voorzien en we niet gaan bouwen voor leegstand?

1.1 Naast ambities ook stevige opgave

Maatschappelijk doen zich grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden en waar deze woonvisie kaders voor moet bieden. Die ontwikkelingen hebben hun eigen snelheid en wat goed is voor de korte termijn is niet altijd goed op de lange termijn. Enkele voorbeelden.

- In Nederland is het geboortecijfer in de afgelopen decennia fors gedaald. Nederland vergrijst net als andere West-Europese landen. Naast deze demografische beweging is er ook sprake van een proces van verstedelijking: door de verhuisbewegingen groeien in het algemeen de stedelijke regio's en krimpt het landelijke gebied (aan de randen van Nederland en in de kleine kernen die verder van verstedelijkt gebied liggen) waarbij de vergrijzing wordt versterkt omdat vooral jongeren naar de stad trekken. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Deze ontwikkelingen zien wij ook in Meierijstad.
- Er zijn steeds meer mensen alleenstaand (zowel jong als oud). Zie figuur pagina 8. Het aantal groeit de komende jaren. Dit heeft effect op de woningvraag, meer kleinere woningen en meer vraag naar huur.
- Landelijk gezien verdubbelt tot 2040 het aantal alleenwonende 80-plussers. In Meierijstad neemt het aantal ouderen ook beduidend toe en is in 2040 bijna 1 op de 4 huishoudens 75-plus. Wat moet er gebeuren om voorbereid te zijn op een toekomst met meer ouderen die langer zelfstandig wonen met minder zorg?
- Als de woonconsument vertrekpunt is dan moeten we nieuwe stedelijke woonmilieus toevoegen (er blijkt dat er zowel behoefte is aan suburbaan (groen stedelijk, centrum dorps, landelijk) wonen als aan stedelijke woonmilieus).
- Als de woonconsument vertrekpunt is dan is ook de vraag relevant hoeveel sociale huurwoningen nodig zijn om mensen met een kleine beurs goed te huisvesten. Nu bestaat circa 21% van de woningvoorraad in Meierijstad uit sociale huurwoningen. Daarnaast hebben we te maken met meer behoefte aan kleinere sociale huurwoningen voor alleenstaanden en minder voor gezinnen. Inkomens fluctueren meer dan voorheen, vergrijzing zorgt voor inkomensdaling. Met een aantrekkende economie neemt het aantal arbeidsmigranten weer toe en daarmee de druk op de goedkope woningvoorraad. Hoe blijven we inspelen op de dynamiek met de handen aan het stuur en wendbaar? Een goede monitoring van vraagdruk is nodig.
- De extramuralisering van de zorg betekent ook een toestroom van kwetsbaren met een zorg en/of begeleidingsbehoefte in vooral de sociale huurvoorraad. Die opgaven vragen aandacht van gemeente, zorgpartijen, zorgkantoor, welzijnsorganisatie en woningcorporatie.
- Het tempo van duurzaam investeren moet (gezien klimaatakkoord en landelijke afspraken) omhoog, in alle segmenten (de sociale huurvoorraad en particuliere woningen).

1.2 Vier leidende thema's

De maatschappelijke opgaven vragen om een integrale lokale aanpak. En ook om een nieuwe regionale oriëntatie en aanpak. Om kansen daadwerkelijk te benutten, ligt er een uitdaging om lokale, regionale en provinciale agenda's op elkaar af te stemmen. Een aanpak die ook vraagt om meerdere maatregelen om te anticiperen op de maatschappelijke ontwikkelingen. Ook tijdens de bijeenkomsten met stakeholders in de klankbordgroepen is deze aanpak aan bod geweest. Om te komen tot een visie op het gebied van wonen, hebben we gekozen voor vier thema's. Deze vier thema's zijn:

- Inspelen op de dynamiek van de woningmarkt.
- Wonen-welzijn-zorg.
- Duurzame gebouwde omgeving.
- Leefbare en vitale kernen en wijken.

Hoe we het een en ander in detail gaan uitvoeren komt in de nog op te stellen Woonvisie niet aan de orde. Wel hoe wij tegen de woonopgave aankijken. Ook wordt in de Woonvisie een doorkijk gegeven over de wijze waarop we de woonopgaven gaan realiseren en welke uitvoeringsinstrumenten we daarvoor in gaan zetten. Zoals het Uitvoeringsprogramma Wonen (monitoring en evaluatie en waar nodig aanscherping van beleid), de Prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties, een jaarlijks overleg met partners op het gebied van wonen, de Woningbouwprogrammering. Daarnaast zullen er vraagstukken zijn die weliswaar het thema Wonen raken, maar waar andere uit te werken beleidsvisies leidende zijn, bijvoorbeeld de visie over Duurzaamheid, Leefbaarheid, Citymarketing en in de Grondnota.

In de volgende hoofdstukken volgt een beschrijving per thema met ontwikkelingen, feiten en cijfers..

2. Inspelen op de dynamiek van de woningmarkt

Meer dan ooit staan publieke en maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte van onze woningzoekenden, dienen we die woningbehoefte te kennen. Wat is die woningbehoefte? We kijken daarbij allereerst naar de bevolkings- en woningbehoefteprognoses om te weten om hoeveel woningen het gaat. In die provinciale prognose wordt enerzijds gekeken naar statistische gegevens van huidige bevolkingsopbouw en hoe die zich middels geboorten en sterfte ontwikkelt. Daarbij wordt voor iedere gemeente een 'eigen' woningbehoefte toegerekend voor statushouders en in beperkte mate arbeidsmigranten. Binnen Meierijstad vormt de kern Veghel daarop nog een uitzondering. Aan die kern heeft de provincie een extra 'stedelijke' behoefte toegekend vanwege de werkgelegenheid.
Voor Meierijstad betekent dat een toevoeging van tussen de circa 4.465 tot 5.420 extra woningen tot en met 2040. Dit zijn respectievelijk de lage/realistische provinciale prognose en de hoge provinciale prognose. Bij deze laatste wordt het hele woningtekort weggewerkt. In de praktijk blijkt dat de woningmarkt het beste functioneert bij een beperkt tekort, oftewel iets meer vraag dan aanbod. Dat zal mede een redenen waarom het zeer moeilijk is de hoge woningbehoefteprognose te realiseren.
De wijze waarop we naar deze cijfers kijken en hoe we daarmee omgaan, daar kunnen we nu de discussie over voeren. Wat is wijsheid in deze, in relatie tot onze ambities en de dagelijkse praktijk van de woningmarkt? Ontwikkelingen kunnen er voor zorgen dat prognoses in de loop van de tijd wijzigen. Het monitoren van de ontwikkelingen in vraag en aanbod blijft van belang om in te kunnen spelen op veranderingen.

2.1 Wat zien we? Een kwantitatieve en kwalitatieve vraag

Elke vier jaar brengt de provincie een bevolkings- en woningbehoefteprognose uit voor de Brabantse gemeenten. De laatste is van mei 2017, dus vrij recent. Deze prognoses zijn leidend voor de regionale woningbouwafspraken die wij met de regio op grond van de Brabantse Verordening jaarlijks maken. Wil je daar als gemeente van afwijken en kiezen voor een hogere woningbouwopgave, dan zal je dit moeten motiveren en met provincie en de gemeenten in de regio tot andere afspraken zien te komen.
Daarnaast zijn er de afgelopen jaren door de drie voormalige gemeenten nadere onderzoeken uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Uit al deze bronnen (zie ook bijlage 1 voor een overzicht van de bronnen) zijn de volgende beelden ontstaan.

Kwantitatieve behoefte: tot 2030 nog een flinke groei verwacht, daarna stabilisatie

- Meierijstad had 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.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- In de eigen bevolkingsgroei is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders meegerekend. Dat betekent dat in de berekening van de woningbehoefte daar rekening mee is gehouden.
- De provinciale hoge woningbehoefteprognose gaat uit van een theoretische aanname c.q. politieke keuze dat Meierijstad een migratiesaldo nul kent, oftewel dat er qua verhuizingen evenveel mensen vertrekken als dat er zich vestigen. Dat is exclusief de statushouders want die worden tot de eigen bevolkingsontwikkeling meegerekend. Bouwen voor deze doelgroep valt onder het voorzien in de eigen woningbehoefte.
- Voor de kern Veghel kent de provincie in theorie een kleine verstedelijkingsopgave toe oftewel dat er zich meer mensen vestigen dan er vertrekken, vanwege de omvang van de werkgelegenheid. Deze plusopgave is in de prognose verwerkt. De praktijk laat echter zien dat ook Veghel al jaren dat positieve migratiesaldo niet haalt en er meer mensen vertrekken dan er zich vestigen.
- Ondanks het ‘vertrekoverschot’ neemt de bevolking in Meierijstad nog wel toe als gevolg van vooral een hogere gemiddelde leeftijd (en de groep ouderen is relatief groot), geboorten en het vestigen van statushouders.
- Naast de provinciale prognose zijn er ook nog prognoses van het ministerie van BiZa (Primos) en Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving (Pearl). Deze houden rekening met de werkelijke migratiecijfers, welke voor heel Meierijstad het afgelopen decennium negatief is geweest. Deze prognoses komen ongeveer overeen met de lage prognose van de provincie die meer rekening houdt met wat er daadwerkelijk aan verhuisbewegingen gebeurt. De trek naar de stad die je landelijk ziet, zie je ook in onze regio. Waar steden als Den Bosch en Eindhoven veel harder groeien dan de landelijke gemeenten.
- Verreweg het grootste deel van de groei in de woningbehoefte vindt plaats tot 2030, daarna neemt de groei van de woningbehoefte in Meierijstad sterk af.
- Aandachtspunt: Sinds 2000 heeft Meierijstad per saldo ruim 2.200 inwoners verloren aan andere gemeenten. Een belangrijk deel van dit vertrek uit de drie voormalige gemeenten heeft een autonoom karakter (vanwege studie/werk/relatie).

- De gemeente Meierijstad blijkt de afgelopen jaren niet de geprognosticeerde groei van de woningvoorraad te hebben gehaald. De prognose gaat uit van migratiesaldo nul, de praktijk heeft anders uitgewezen. De belangrijkste redenen dat er nog woningen gebouwd moeten worden komen voort uit de groei van de bevolking door de groeiende groep ouderen (hogere gemiddelde leeftijd) en kleinere huishoudens (meer alleenwonenden). Zowel doordat ook jongeren langer alleen wonen en er nog steeds echtscheidingen zijn die tot een hogere woningbehoefte leiden. De groei van deze groepen neemt harder toe dan het negatieve migratiesaldo betreft (meer mensen die Meierijstad verlaten dan die er zich komen vestigen). Daarom hebben we nog wel een groei in het aantal inwoners en benodigde woningen.
- De 'stagnatie-indicator voor Meierijstad over de periode 2005-2018, over een langere termijn, bedroeg 64%. Dat betekent dat in die periode er 64% van de berekende hoge geprognostiseerde woningbehoefte was gerealiseerd. Willen we 100% van de hoge woningbehoefte realiseren, dan zullen er extra inspanningen moeten worden verricht.
- Op de eerste plaats dienen we te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten. De beperkte plusopgave (verstedelijkingsopgave van de kern Veghel) kan ingezet worden om in de behoefte van huishoudens die zich willen vestigen in Veghel te voorzien.

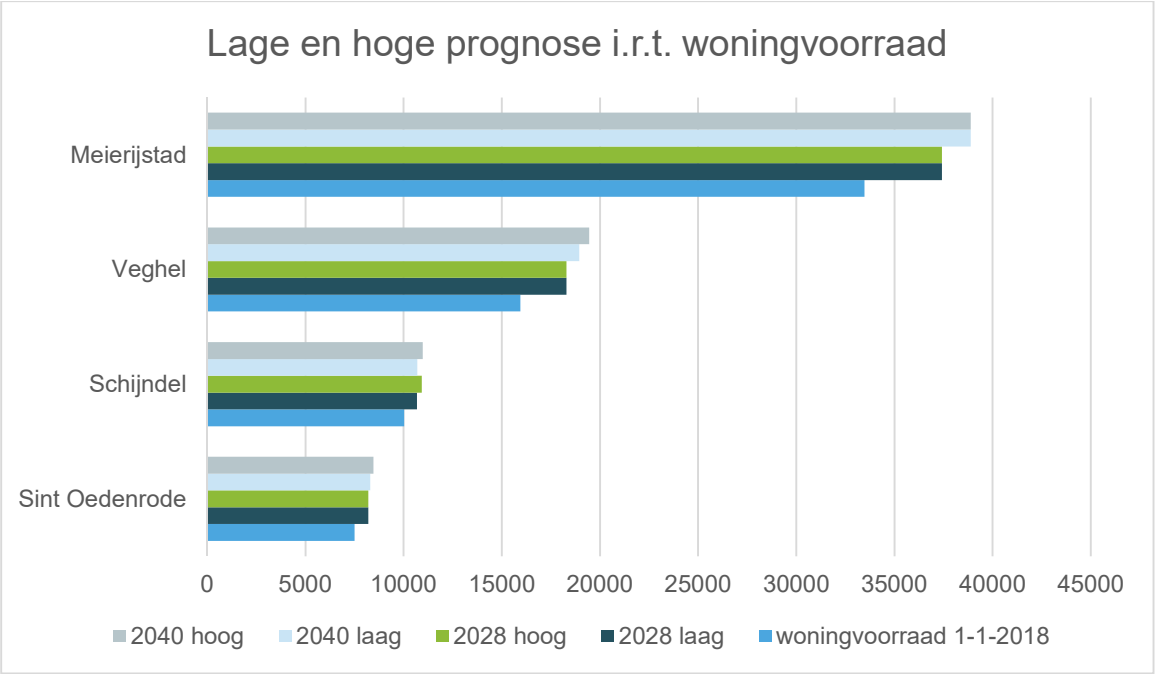
Voor de woningbouwprogrammering kijken we binnen de woningbehoefte voor de langere termijn jaarlijks naar specifiek de behoefte voor de eerstkomende 10 jaar.

Figuur: kwantitatieve woningbehoefte Meierijstad verdeeld over de 3 voormalige gemeenten.

Benodigd aantal woningen	2018	toe-name	2028	toe-name	2030	toe-name	2040
Sint Oedenrode l	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	**33.474**	**3.941**	**37.415**	**545**	**37.960**	**935**	**38.895**

In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028).
Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte.

De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

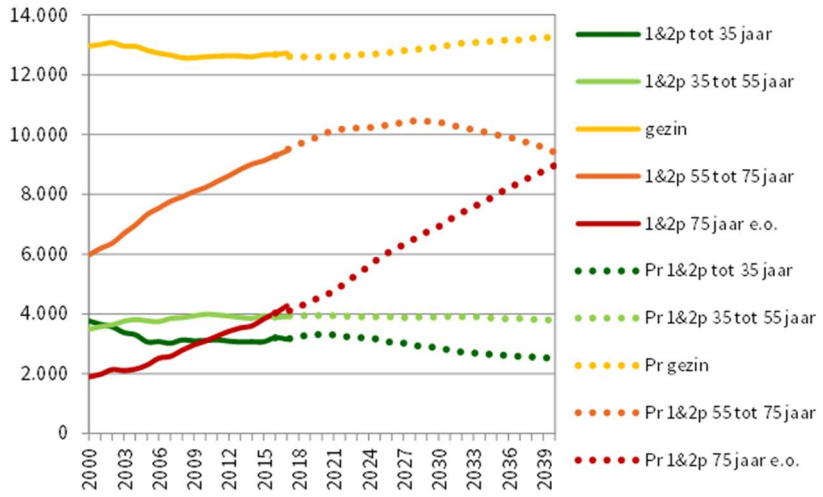


De toevoeging aan de bestaande woningvoorraad is relatief gezien beperkt, evenals het verschil tussen de lage en de hoge prognose.

De kwalitatieve behoefte

De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning.

Figuur: ·Huishoudensprognose naar type en leeftijd 2000-2040 Meierijstad

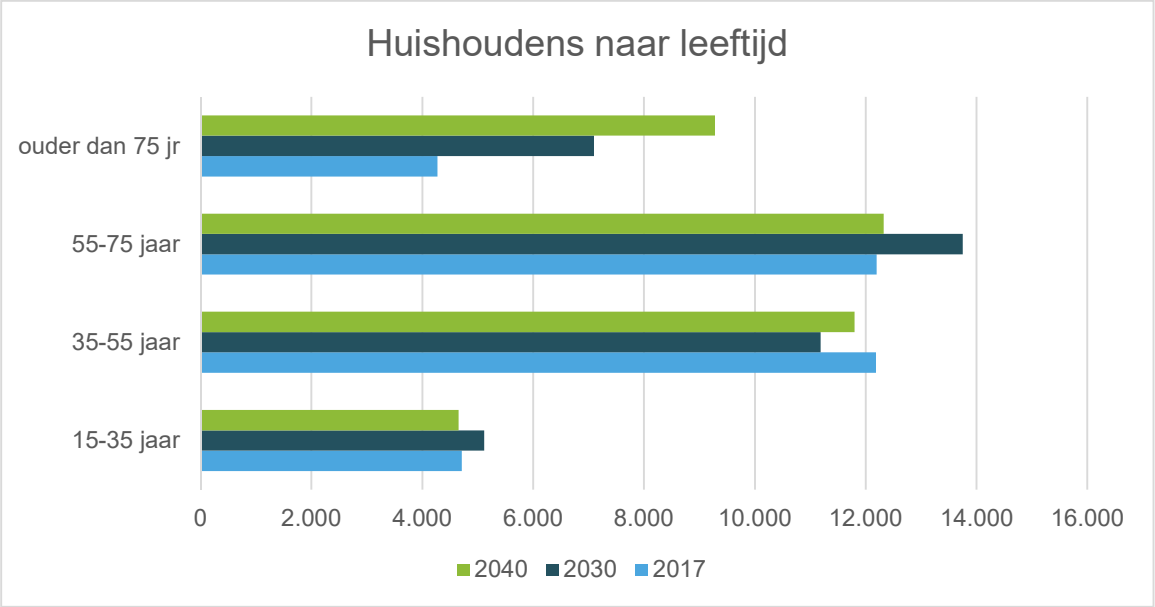


Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.

- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.
-

Figuur: huishoudens naar leeftijd



De huishoudens ouder dan 75 jaar nemen in aantal flink toe, in 2040 meer dan een verdubbeling ten opzichte van nu. De andere leeftijden blijven nagenoeg gelijk.

Aantal jonge huishoudens blijft nagenoeg gelijk

- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen.
- Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid. Dit komt onder meer door strengere hypotheekvoorwaarden en vaker flex-werkcontracten en nu daaraan toegevoegd de stijgende woningprijzen. Voor deze groepen is er onvoldoende aanbod welke deels veroorzaakt wordt door een algehele achterstand in bouwproductie en te weinig doorstroming.

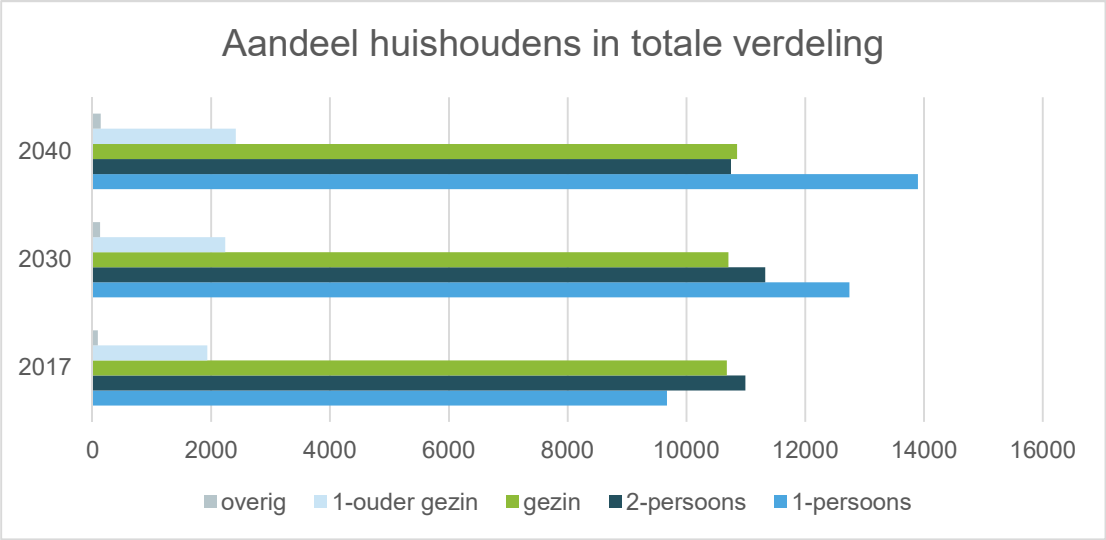
Aantal gezinnen blijft even groot

- Hoewel Meierijstad vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Daarbij speelt wel dat de meeste woningen, ook die voor gezinnen, er nu al in Meierijstad staan. De groep als zodanig groeit niet (is constant). De vergrijzing leidt er toe dat het type woning waar gezinnen naar op zoek zijn, meer vrij gaat komen wanneer ouderen doorstromen naar andere woningtypen of komen te overlijden. Daarbij is het de vraag of het type woningen die ouderen achterlaten (wonen vaak op de top van hun woon carrière), of daar een overschot in gaat ontstaan.

- Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskoopwoning, met name tussen de €250.000 en €350.000.

Aantal 1-persoonshuishoudens stijgt

Figuur: ontwikkeling huishoudens



- Het aantal eenoudergezinnen stijgt.
- Het aantal gezinnen en 2-persoonshuishoudens blijft nagenoeg gelijk.
- De grootste groei zit in het aantal 1-persoonshuishoudens, deze groep groeit met ruim 40%.

Meierijstad vergrijst

- Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Ouderen verhuizen relatief weinig. Met andere woorden: wellicht is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Meierijstad klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een belangrijke factor op de woningmarkt gaan uitmaken.
- Hoewel deze generatie steeds vaker in een koopwoning woont, neemt ook de behoefte aan (huur) appartementen fors toe. Ouderen gaan mogelijk voorsorteren op de ontwikkeling dat er minder 'traditionele' zorg wordt aangeboden (o.a. In de vorm van verzorgingstehuizen). Ze moeten meer zelf gaan regelen en organiseren op zorggebied en wonen. Mogelijk dat de verhuisgeneigdheid onder ouderen gaat toenemen, mede doordat ouderen hun woning als minder geschikt gaan ervaren om daar oud in te worden. Dit wordt ook bevestigd door de uitkomsten van de woonwensenonderzoeken onder de ouderen van Meierijstad.

Behoefte aan sociale huur

- De behoefte aan sociale huurwoningen (met een huurprijs tot €711 per maand, prijspeil 2018) is in belangrijke mate gerelateerd aan de omvang van de huishoudens met een inkomen onder de €36.165 (prijspeil 2018).
- Onder invloed van de vergrijzing en het toenemend aantal alleenstaanden neemt de doelgroep meer dan evenredig toe. Er is daardoor meer behoefte aan sociale huurwoningen onder deze groep.

Niet iedereen met een laag inkomen doet een beroep op de sociale huur. Steeds meer ouderen wonen ondanks een laag inkomen in een koopwoning met lage hypotheeklasten.

- De behoefte aan sociale huurwoningen in Meierijstad zal tot 2030 naar verwachting met circa 850 tot 975 woningen toenemen.
- 26% van de huishoudens in de sociale huursector in Meierijstad (goedkoop) “woont scheef”. Dat aandeel ligt boven het landelijk gemiddelde (20%). Deze scheefheid is o.a. gerelateerd aan het ontbreken van alternatieven op de woningmarkt zoals goedkope koop en middel dure huur. Wanneer deze scheefheid in Meierijstad afneemt, zijn er mogelijk minder sociale huurwoningen nodig dan hierboven geraamd.

Behoefte aan vrije sector huur

- De vrijesectorhuur maakt met 6% momenteel maar een klein deel uit van de Nederlandse woningvoorraad (bron: Staat van de Woningmarkt 2016). In Noordoost-Brabant en Meierijstad is dit segment met 3% nog kleiner.
- De behoefte aan vrijesectorhuurwoningen, voornamelijk in het middensegment (710 tot 900 euro), groeit.

Spanning tussen de kwalitatieve behoefte op kortere termijn en die op lange termijn

- De huishoudenssamenstelling van de huishoudens verandert drastisch als gevolg van trends als vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning. Er komen in de toekomst met name meer ouderen en kleinere huishoudens. Dit heeft consequenties voor de benodigde woningvoorraad.
- Huidige ramingen kijken niet verder dan 2030. De vraag is wat er gebeurt na 2030. Met name met de babyboomgeneratie. Het is aannemelijk dat deze generatie ouderen tegen die tijd inderdaad vaker in een (dure) koopwoning zullen wonen dan eerdere generaties. Wanneer deze groep begint uit te sterven, komt er juist veel aanbod op de koopmarkt beschikbaar, met name in het duurdere segment, wat op termijn voor ontspanning zorgt.
- Er is sprake van een spanning tussen de kwalitatieve behoefte op kortere termijn (vraag naar (duurdere) koopeengezinswoningen) en die op lange termijn (ontspanning in segment (duurdere) koopeengezinswoningen en toename vraag naar (huur)appartementen c.q. patiowoningen/gelijkvloerse woningen). Dit vraagt om het goed monitoren van de ontwikkelingen op de markt voor de woningbouwprogrammering.

Betaalbaarheid en doelgroepen

- De koopwoningmarkt in Meierijstad is relatief goed bereikbaar voor mensen met een inkomen boven de € 45.000,-. De gemeente gaat er vanuit dat die groep op eigen kracht een woning kan en moet vinden.
- Aandacht vraagt de groep mensen met een inkomen tussen € 36.000,- en € 45.000,-: de lage middeninkomens. Een beperkt deel kan terecht in een sociale huurwoning. Er zijn ook meer vrijesectorhuurwoningen (€ 710,- tot € 900,-) nodig.
- Gemeente en partners vinden het belangrijk om jongeren vast te houden in onze gemeente. Het is een doelgroep die betaalbaarheid/financierbaarheid als een hoge drempel ervaart. Een deel is aangewezen op goedkope woningen.
- Een andere groep die aandacht verdient zijn gescheiden mensen. We weten dat de groep al jaren toeneemt, maar hebben geen cijfers tot onze beschikking, het is onduidelijk wat het effect is op de vraag aan extra huurwoningen.
- Ook statushouders/vergunninghouders worden tot de actuele vraag gerekend.
- Met de specifieke economische kracht van Meierijstad zijn arbeidsmigranten nodig voor de verdere economische ontwikkeling. Het is lastig om goed zicht te krijgen op het aantal arbeidsmigranten

daar deze fluctueert met economische ontwikkelingen. Naast de Expats die zoeken naar duurdere huur-en koopwoningen is er ook een grote vraag naar tijdelijke woonruimte voor arbeidsmigranten uit met name Oost-, Midden-, en Zuid-Europa. Grote werkgevers verzoeken de gemeente om meer huisvesting te realiseren.

- Tot slot is daar de ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen. Deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt en zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoningen. Zie ook hoofdstuk Wonen en zorg
- Verder ligt er nog de vraag in hoeverre er nog behoefte is aan woonwagenstandplaatsen en specifiek aanbod voor jongeren vanuit Jeugdzorg die bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd op zichzelf zouden moeten gaan wonen.

Woningbehoefte naar type en prijs van woningen

Vanuit de diverse onderzoeken en ontwikkelingen komen we tot een kwalitatieve behoefte aan woningen voor de komende jaren tot 2030. Dit concept streefprogramma is opgesteld door Royal Haskoning-DHV op basis van een in 2017 gehouden onderzoek van RIGO naar woningbehoefte op basis van de provinciale woningbehoefteprognose, de huidige inkomensverdeling binnen Meierijstad en uitgaande van een gemiddelde economische groei vanuit de afgelopen 20 jaar.
Dit is exclusief de achterstand in sociale huurwoningen die er nog ligt.

Figuur 7 Concept streefprogramma

	Veghel %	Sint-Oedenrode %	Schijndel %	Meierijstad %
Koop	78%	85%	83%	80%
Huur	22%	15%	17%	20%
Grondgebonden	0%	0%	0%	70%
Appartementen	0%	0%	0%	30%
Koop <€ 175.000	10%	10%	10%	10%
Koop € 175.000 - € 200.000	5%	5%	0%	5%
Koop € 200.000 - € 250.000	15%	15%	10%	15%
Koop € 250.000 - € 350.000	20%	25%	25%	25%
Koop >€ 350.000	20%	25%	35%	25%
Huur <€ 593	10%	5%	5%	10%
Huur € 593 - € 711	5%	5%	5%	5%
Dure huur	5%	5%	5%	5%
Marge	10%	5%	5%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Royal HaskoningDHV

3. Wonen, welzijn en zorg

Zorg en gezondheidsvraagstukken worden net als wonen, in toenemende mate een vraagstuk van de samenleving. De maatschappelijke, politiek landelijke tendens is meer eigen regie, minder overheid. Ook Meierijstad kent deze tendens. Waar het niet op eigen kracht kan, ondersteunt de gemeente. Meierijstad neemt binnen de algehele woningbehoefte ook de woonbehoefte van inwoners met zorgbehoefte en die van kwetsbare inwoners (een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met de gewenste bijbehorende ondersteuning) mee.

3.1 Wat zien we? Vitale en ouder wordende generatie en toenemende vraag kwetsbare bewoners

- Steeds meer mensen willen (en moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Bovendien is daar ook de ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking (VG) of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen.
- Er ontstaat ook een doelgroep die niet in aanmerking komt voor een instelling, maar ook niet meer in een reguliere woning wil of kan (blijven) wonen. Voor deze doelgroep is 'verzorgd wonen' het gangbare antwoord. Hieronder wordt verstaan: zelfstandig geclusterd wonen in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid (extramuraal). Companen voorziet tot 2030 een toenemende behoefte van tussen de 422 en de 652 gevallen, waarbij de lage raming het meest realistisch is.
- De groep 18 t/m 23 jarigen met een GGZ indicatie wordt gezien als een knelpunt. Nadat de jongeren 18 zijn geworden vervalt de indicatie en raken zij uit beeld. Bovendien is het voor deze jongeren vrijwel onmogelijk om aan een zelfstandige woning te komen. Het aanbod geschikte en betaalbare woningen voor mensen die zorg nodig hebben is een aandachtspunt.
- Er is een tekort aan een betaalbaar aanbod (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) van geschikte woningen voor mensen die zorg nodig hebben.
- Doordat de medische ontwikkeling een langer leven mogelijk maakt, zien we ook dat mensen met meer klachten (en vaker meervoudige diagnoses) oud worden. Uit onderzoek blijkt ook dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen.
- De groep huishoudens met een leeftijd tussen de 55 en 75 jaar groeit ook (aantallen). Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven: een vitale generatie met tijd en capaciteit en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap.
- Wat betreft de sector V&V (verzorging en verpleging) concludeert Companen in haar rapportage 'QuickScan vraag wonen met zorg van bijzondere doelgroepen, 2017' dat in de gemeente Meierijstad de eerst komende jaren, ingegeven door de extramuralisering, echter sprake is van een afname van de vraag naar zorg met verblijf V&V, daarna is er als gevolg van de vergrijzing een gestage toename zichtbaar.
- Wat betreft de andere sectoren raamt Companen een lichte afnemende vraag naar plaatsen Zorg met verblijf VG in Meierijstad. Dit komt enerzijds door een afname van het aantal inwoners tussen de 20 en 75 jaar, dit zijn de leeftijdsgroepen die aanspraak maken op deze plaatsen. Anderzijds zien we een uitstroom vanwege de extramuralisering van de lichte ZZP's (zorgzwaartepakketten). De vraag naar zelfstandig Begeleid Wonen VG is de komende jaren naar verwachting stabiel.
- Van andere doelgroepen is niet een dergelijke raming gemaakt. In de 'Regiovisie Beschermd Wonen & Maatschappelijke- en verslaafdenopvang 2016-2020' wordt uitgegaan van een dezelfde omvang van de totale groep kwetsbare burgers die gebruik maken van Beschermd wonen. Deze behoefte wordt gemonitord. Wel hebben we hier te maken met de uitstroom vanuit de regionale voorzieningen verdeeld over de gemeenten in de regio. De regio maakt daarover afspraken met de woningcorporaties.
- Er zijn de afgelopen jaren enkele nieuwe woonvormen ontstaan in de verschillende kernen van de gemeente Meierijstad. Zo hebben de woningcorporaties tijdelijke eenpersoonswoningen geplaatst, is er geëxperimenteerd met kamergewijze verhuur in relatief grote woningen en is er tijdelijke verhuur om leegstand te voorkomen. Ook is er vanuit een zorgpartij een nieuwe woonvorm voor dementerende ouderen gerealiseerd en zijn er andere concepten in ontwikkeling.

De bovenstaande bevindingen zijn gedeeld met zorgpartners. Zij herkennen de opgaven en zien het belang om hierin samen op te trekken. Wij constateren samen met zorgpartners dat de maatschappelijke ondersteuning van een flink deel van onze kwetsbare inwoners versnipperd gebeurt. Daarnaast is

er behoefte aan betaalbare en geschikte woningen voor inwoners met een zorgvraag. Het gaat niet alleen om de afstemming over sociale vraagstukken maar ook over fysiek-ruimtelijke vraagstukken.

4. Duurzaam gebouwde omgeving

Steeds meer inwoners investeren in een duurzaam thuis. Nederland heeft uitgesproken het klimaatakkoord van Parijs uit te voeren.

4.1 Wat zien we? Een stevige verduurzamingsopgave

De toekomstige woningmarktopgave in Meierijstad is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Daar hoort ook de uitdaging verduurzamen bij.

- Op basis van een voorlopige indicatie blijkt dat circa 70 % van alle bestaande woningen een label C of minder hebben en in aanmerking komen voor energiemaatregelen. Dit vraagt om forse inspanningen!
- De meeste (energie)winst valt te behalen bij de voorraad van voor 1975.
- Na de woonlasten zijn de energielasten vaak de grootste kostenpost.
- In Meierijstad zijn er grote verschillen in de kwaliteit van woningen in de diverse kernen en wijken. Bovendien gaat de behoefte van de woonconsument aan meer kwaliteit steeds verder.
- Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60 jaren (gehorig, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde inrichting) minder gewenst zijn. Een transformatieopgave is noodzaak.
- Voor alle woningen (sociaal en particulier) geldt de vraag wat een slimme verduurzamingsstrategie is.
- Vanaf 1 januari 2018 is een gasaansluiting niet meer verplicht, mensen hebben vanaf dan een warmterecht.

5. Leefbare en vitale kernen en wijken

De kernen vormen in hun onderlinge samenhang de ‘verschillende gezichten van Meierijstad’. Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

5.1 Wat zien we? Kernen en wijken met een eigen karakter

- Anno 2017 wonen in Meierijstad zo’n 80.000 inwoners verdeeld over 13 kernen. We zien diverse sociale groepen, van de gevestigde bovenlaag (goed inkomen, koopwoning, sterk netwerk), werkende middengroepen, comfortabele gepensioneerden, jongere kansrijken in een huurwoning tot achterblijvers en de mindere-kans-hebbenden.

- Elk van de 13 kernen in Meierijstad heeft haar eigen karakter met ofwel een duidelijk herkenbaar dorps- of wijkhart, ofwel met een nog duidelijk aanwezige historische lintbebouwing. In de grotere kernen zijn rondom de kernen moderne buitenwijken ontstaan.
- In meerdere kernen zijn voorzieningen (onderwijs, winkels, zorg) aanwezig. Hoe de basisvoorzieningen zich in de toekomst zullen ontwikkelen hangt, met name voor de commerciële voorzieningen (winkels, horeca), af van trends zoals schaalvergroting, technologische ontwikkelingen, veranderende consumentenvoorkeuren, de groei van het internetwinkelen, het gedrag van de eigen inwoners en de ambities van de gemeente. We verwachten wel dat het (basis-) voorzieningenniveau in de grotere kernen op peil zal blijven of zelfs zal uitbreiden.
- In Sint Oedenrode en Schijndel is het aandeel ouderen het hoogst. In de kleine kernen daarentegen is het aandeel jongeren juist groter en zijn er relatief meer gezinnen te vinden. In de grotere kernen zijn meer alleenstaanden.

Bij jongeren is behoefte aan woningen (rij- en hoekwoningen) in het goedkope segment. Ouderen hebben behoefte aan woningen met voorzieningen op 1 niveau en Nultredenwoning (gelijkvloers). Dit hoeven niet per definitie appartementen te zijn. Ook valt te denken aan kleine grondgebonden woningen met niet al te grote en makkelijk te onderhouden buitenruimte, zoals geschakelde bungalows, patio's of woningen in hofjes.

Bijlage 1: Bronnen

Als basis zijn de volgende bronnen gebruikt:

Algemene stukken

- Coalitieakkoord;
- Mijlpalen voor Meierijstad: betreft Samenvatting coalitieakkoord v.w.b. Wonen;
- Uitwerking documenten mijlpalen, onderdeel Wonen (input n.a.v. coalitieakkoord t.b.v. Mijlpalen en wat waarin mee te nemen);
- Mijlpalen Meierijstad, de populaire versie (korte versie).

Woonvisie

- Opdracht opstellen Woonvisie Meierijstad, Plan van aanpak;
- Onderzoeksrapport Rekenkamercommissie Meierijstad 2016 (conclusies en aanbevelingen dienen we mee te nemen in proces Woonvisie);
- Startdocument met basisinformatie en een samenvatting met dilemma's

Onderzoeksvragen projectgroep:

- Alle bestaande onderzoeken: overzicht

Rapport	datum	Auteur
Brabantse Agenda Wonen	sep-17	Provincie Noord-Brabant
Woningbehoefteraming 2030 gemeenten Uden en Meierijstad	jul-17	RIGO
Startdocument woonvisie Meierijstad	jun-17	Gemeente Meierijstad
Kansen voor middeldure huur in Noordoost-Brabant	mei-17	STEC-groep
De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017	mei-17	Provincie Noord-Brabant
Rapportage Inventarisatie Woonwensen Ouderen Schijndel 2016	mrt-17	Seniorenraad Schijndel
Quick Scan vraag wonen met zorg van bijzondere doelgroepen	jan-17	Companen
Woonwensen 2015 gemeente Schijndel	feb-16	O&S gemeente Den Bosch
Regiovisie Beschermd Wonen & Maatschappelijke-en verslaafdenopvang 2016-2020	jan-16	regio Den Bosch
Woonwensenonderzoek 2014 gemeente Veghel	sep-14	Companen
Leefbaarheid sonderzoek 2014 Gemeente Veghel	aug-14	Companen
Woonwensenonderzoek Sint-Oedenrode; Actueel fundament voor woning(ver)bouw	jan-14	Companen
Woonbehoefte gemeente Veghel	jul-09	RIGO

- Resultaten van de enquêtes:
  - Ouderen
  - Wijk- en dorpsraden
  - Jongeren
- Uitwerking: nieuwe woonvormen behoefte en type
- Duurzaamheid: duurzaamheidsparagraaf woonvisie
- Flexibilisering regelgeving

Klankbordgroep 29 januari 2018

- Pitches en resultaten werkgroepen