



WOONVISIE



MEIERIJSTAD

INHOUD

Voorwoord	5
'Dynamiek'	5
Inleiding	7
Visie Meierijstad	7
Wonen	7
Thema 1: De dynamiek van de woningmarkt	9
Wat zien we? Dynamische woningmarkt met interessante ambities en opgaven	9
Regionaal perspectief	9
Kwantitatieve woningbehoefte	10
Kwalitatieve woningbehoefte	10
Betaalbaarheid van het wonen	10
Betaalbare flexibele woningen	11
Behoefte aan sociale huur	11
Behoefte aan vrije sector huur	11
Realisatie van woningbouwplannen	11
Ruimtelijke invulling	12
Spanning op de woningmarkt	12
Profilering: potentie beter benutten	12
Wat gaan we doen? Regie voeren, sturen en realiseren	12
Algemeen	12
Woningbouwprogrammering	12
Thema 2: Wonen, welzijn en zorg	14
Wat zien we? Toenemende diversiteit	14
Algemeen	14
Maatschappelijke ontwikkeling	14
Ouderen	15
Inwoners met een mogelijke zorg- en/of begeleidingsbehoefte	15

Wat gaan we doen? Faciliteren en regisseren	16
Ouderen	16
Bewoners met zorg- en/of begeleidingsbehoefte	16
Thema 3: Duurzaamheid	17
Wat zien we? Een stevige verduurzamingsopgave	17
Wat gaan we doen? Stimuleren	18
Algemeen	18
Nieuwbouw	18
Bestaande koop voorraad	18
Sociale huurvoorraad	18
Thema 4: Leefbare en vitale kernen en wijken	19
Wat zien we? Kernen en wijken met een eigen karakter	19
Wat gaan we doen? Regie voeren en faciliteren	19
Tot slot: realisatiekracht	21
Jaarlijkse WoonArena organiseren	21
Provinciale en regionale afstemming: samenwerken	21
Van programmeren naar realiseren en goede monitoring	21
Prestatieafspraken als essentieel instrument	22
Tot slot: woonagenda, leiderschap en integraal team wonen	22
Bijlagen	23
Bijlage 1: grafieken demografische ontwikkelingen en woningbehoefteprognose	23
Bijlage 2: kwantitatieve woningbehoefteprognose per kern	25
Bijlage 3: uitleg bepaling woningbehoefte	26

VOORWOORD

'Dynamiek'

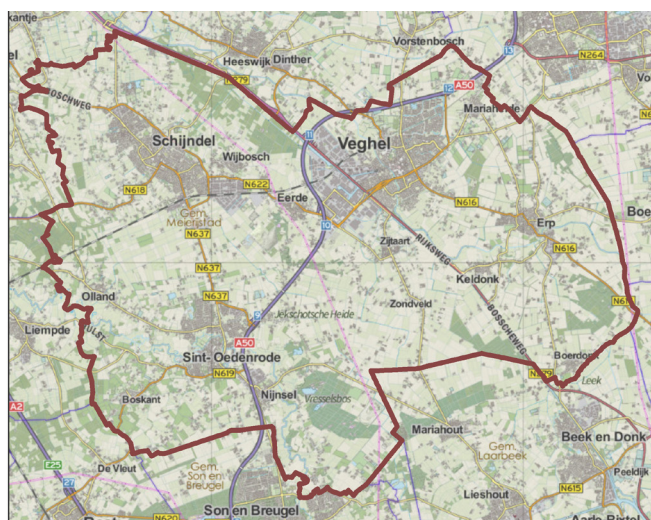
Na een dynamisch proces, waarin door vele burgers, raads- en commissieleden, makelaars, ontwikkelaars, (zorg- en welzijns)instellingen en wooncorporaties is meegedacht, ligt de woonvisie van Meierijstad voor u. Een nieuwe gemeente, een nieuwe woonvisie. We hebben het samen met u gedaan. Dank daarvoor.

De woningmarkt zelf zit ook vol dynamiek. We zien anno 2018 duidelijke veranderingen in woonbehoeften. Dat heeft te maken met demografische ontwikkelingen, verduurzaming van de woningvoorraad, transformatie van leegstaand vastgoed, economische ontwikkelingen en veranderingen in het sociale domein.

Alle dertien kernen van Meierijstad hebben hun eigen karakter, identiteit en dynamiek. Deze diversiteit maakt Meierijstad uniek. In iedere kern vinden we bewoners die daar graag willen (blijven) wonen vanwege de (sociale) binding die ze voelen en/of vanwege het gezonde leefklimaat met veel groen en ruimte.

Wonen is een primaire levensbehoefte. Wonen is persoonlijk. De één houdt van de drukte in een levendig centrum met alle voorzieningen bij de hand. Een ander zoekt de dorpse rust. Weer een ander zoekt een plekje daartussen in. Meierijstad heeft het allemaal. We vinden het belangrijk dat onze huidige en toekomstige inwoners een thuis vinden in Meierijstad waar zij zich prettig en veilig voelen en gezond kunnen wonen.

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. We streven, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.



De woonvisie van Meierijstad wil richting geven aan wat we op het gebied van wonen gaan doen, waarbij we voldoende flexibiliteit houden om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die komen. Ontwikkelingen gaan we jaarlijks monitoren en waar nodig stellen we het woonbeleid bij. Daarvoor stellen we jaarlijks een Woonagenda vast. We laten het niet alleen bij woorden, maar geven ook uitvoering aan deze visie. We nodigen u uit om daar ook aan bij te dragen en om er samen voor te zorgen dat het goed wonen is in Meierijstad.

Zo blijft onze woonvisie een dynamisch document.

Eus Witlox

Wethouder Wonen Meierijstad

INLEIDING

In de Visie voor Meierijstad is beschreven wat voor gemeente wij willen zijn. De Woonvisie is daarvan een nadere uitwerking.

Visie Meierijstad

Meierijstad wil een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente zijn. Elke inwoner telt mee en kan meedoen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Wonen en werken trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven.

De inwoners van de gemeente Meierijstad zijn gemoedelijk, gastvrij, saamhorig, betrokken en actief. Het is vooral daardoor plezierig wonen, werken en verblijven in onze gemeente. Samen zorgen de inwoners van elke kern voor een eigen identiteit, die herkenbaar en voelbaar is.

Bourgondisch, coöperatief, no-nonsens. Iedereen, van jong tot oud, neemt actief deel aan de gemeenschap. De jeugd voelt zich verbonden met en bouwt een bestaan op in Meierijstad. Onze oudere inwoners zijn vitaal, hebben aandacht voor een gezonde leefstijl, met de focus op voeding en beweging. Ze wonen zo lang als mogelijk zelfstandig. Het zelforganiserend vermogen is groot in onze gemeente. Er is sprake van een dynamische en zelfredzame samenleving. Mensen zijn verschillend. Inwoners zijn de ontwerpers en uitvoerders van hun eigen leven. Daarbij krijgen zij maximale bewegingsvrijheid in tijd, ruimte, denken en handelen. Dat lukt met creativiteit, innovatie en door samenwerking. Zelfsturing en participatie zijn vanzelfsprekende begrippen. Meer ruimte voor eigen initiatief, alsook verantwoordelijk om ideeën zelf verder vorm en inhoud te geven.

In de gemeente Meierijstad zijn stad en buitengebied met elkaar verweven. Het gebied kenmerkt zich door drie hoofdkernen met daar omheen tien kerkdorpen, elk met hun eigen karakter en identiteit. Er is duidelijk onderscheid tussen de bebouwde en groene omgeving.

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt. De gemeente Meierijstad stimuleert afwisselend ontwikkelingen, stelt kaders, biedt experimenteerterruimte en bewaakt de overall kwaliteit.

Wonen

De gemeente Meierijstad. Qua aantal inwoners een middelgrote stad met aantrekkelijke dorpen en kernen om te wonen in het groen, met relatief bijzonder veel arbeidsplaatsen per inwoner en met meer stedelijke kenmerken in de kern Veghel. Enerzijds het dorpse karakter waar mensen dicht bij elkaar zijn, elkaar kennen, met een sterke regionale binding en voor elkaar zorgen. Anderzijds stedelijke voorzieningen en toonaangevende (internationale) bedrijven die als een sterke economische motor dienen. Waar de werkgelegenheid zich ontwikkelt richting hoger opgeleiden en het bedrijfsleven zit te springen om young professionals. Maar er ook behoefte is aan lager opgeleide werknemers en, afhankelijk van de economische conjunctuur, er een wisselend beroep wordt gedaan op arbeidsmigranten. Waar we wonen en werken met elkaar verbinden. Waar we voor hen die hier werken of komen werken ook een goede woongemeente willen zijn. Waar we bestaande woningen en leegkomend vastgoed goed benutten en inzetten om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Indien niet anders mogelijk ook in tijdelijke, flexibele woonvormen, met minder regels, maar wel met waarborgen van een basiskwaliteit. En met aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en kwetsbare burgers. Aan ons allen om de economische en sociale kanten van onze gemeente te koesteren en in de onderlinge samenhang het beste van beide werelden naar boven te halen en te versterken.

Thema's

De uitdaging die er ligt in de maatschappelijke opgave. Waar de vergrijzing, de gezinsverdunding en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar we duurzaam en zorgvuldig gebruik maken van onze ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van onze eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geven wij ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte kijken we niet alleen naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar we het goede van het landelijk wonen behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker maken en versterken. En waar we samenwerken. Niet alleen met de plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. We focussen onze aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

- ✓ **de dynamiek van de woningmarkt:**
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- ✓ **wonen, welzijn en zorg:**
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
- ✓ **duurzaamheid:**
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
- ✓ **leefbaarheid:**
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Realisatiekracht

Een visie krijgt pas waarde als deze ook een concreet vervolg krijgt en tot uitvoering komt. De uitdaging ligt daarbij bij integraal werken waarbij de verbinding tussen het sociale en het ruimtelijke domein versterkt wordt.

Per thema geven we de ambitie weer, de belangrijkste ontwikkelingen die we zien en wat we gaan doen. Hoe we dat gaan doen, werken we jaarlijks uit in een Woonagenda.

De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met huurdersgroepen, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners in Meierijstad. Tijdens meerdere bijeenkomsten hebben belanghebbenden op het gebied van wonen bijgedragen aan de ontwikkeling van deze woonvisie. We hebben samen een traject doorlopen waarbij we met elkaar hebben gesproken over de belangrijkste opgaven. Maar ook hebben we met elkaar de belangrijkste thema's vastgesteld, oplossingen verkend en aangedragen om naast een visie binnen het vervolg ook te komen tot concrete resultaten.

Met deze woonvisie wordt een dynamisch fundament gelegd voor de uitwerking van de visie voor Meierijstad in specifiek woonbeleid.

Noot: in deze visie is informatie opgenomen die terug te vinden is in het Startdocument Woonvisie (juni 2017) en die in een verdiepingsslag door Projectgroep en Klankbordgroep verder is uitgewerkt.



THEMA 1: DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT

We willen dat alle inwoners van Meierijstad zo passend mogelijk wonen. Dat er beweging zit in de woningmarkt zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut om in alle woonwensen te voorzien. Nieuwbouw voorziet vooral in die typen woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. Bij nieuwbouw willen we de juiste woningen op de juiste plaatsen toevoegen.

Met woningbouwplannen willen we in de behoefte voorzien, doorstroming bevorderen en we willen plannen die ook tot uitvoering komen.

We bouwen niet voor toekomstige leegstand. We benutten vrijkomend vastgoed, indien geschikt, voor woningbouw. Daarom geven we prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen, met aandacht voor kwaliteit.

Voor de kwantitatieve opgave richten we ons op de hoge prognose van de provincie waarbij de hele achterstand in het voorzien in de woningbehoefte wordt weggewerkt.

Wat zien we? Dynamische woningmarkt met interessante ambities en opgaven

Regionaal perspectief

De gemeente Meierijstad staat niet op zichzelf. We maken deel uit van de regio 's-Hertogenbosch, Oss en Uden waar op de woningmarkt ook onderlinge uitwisseling bestaat. In beperktere mate is er ook een uitwisseling met andere regio's en verder, zoals met de regio Eindhoven. We zien om ons heen steeds meer aandacht voor en noodzaak tot regionale samenwerking, ook voor de kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte.

Op de verschillende overheidsniveaus zien we dat terug:

- Rijksoverheid:

- Met de wijzigingen in de Woningwet is er meer aandacht voor de woningmarktregio's gekomen (de diversiteit in regio's en maatwerk voor regionale oplossingen) en een gerichtere aandacht voor de sociale huur
- Momenteel wordt er gewerkt aan een brede nationale

Woonagenda

- Interbestuurlijk Programma Rijk - Vereniging Nederlandse

Gemeenten: aandacht voor toekomstbestendig wonen:

- De maatschappelijke opgave: inspelen op de veranderende vraag op de woningmarkt
- De relatie tussen woningmarkt en de klimaat- en energietransitie

- Provincie Noord-Brabant: de Brabantse Agenda Wonen:

- Accent op duurzame verstedelijking met uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. In het navolgende zijn deze aspecten nader uitgewerkt. In bijlage 3 is een nadere uitleg over de achtergronden en een toelichting van de woningbehoefte opgenomen.

De woningbehoefte komt enerzijds voort uit de demografische ontwikkelingen vanuit de huidige inwoners waarbij geboorte- en sterftcijfers bepalen hoe die zich ontwikkelt. Anderzijds vertrekken er mensen uit Meierijstad en vestigen mensen van elders zich binnen onze gemeentegrenzen. En is er instroom van arbeidsmigranten (zij die zich hier vestigen, niet de seizoens- of tijdelijke krachten), zowel hoger als lager opgeleiden. Binnen de provinciale woningbehoefte wordt de instroom van buiten de provincie meegerekend en toegekend aan de stedelijke gebieden. In dat kader is voor de kern Veghel een verstedelijkingsopgave toegekend om de mensen van elders ook in Veghel te kunnen laten wonen vanwege onder meer de hoeveelheid werkgelegenheid die daar is.

Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakkt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijsd (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzicht van nu).

Voor overzichten: zie bijlage 1 met grafieken demografische ontwikkelingen en woningbehoefteprognose.

De neiging om te verhuizen onder ouderen is relatief gering. Mogelijk dat de behoefte en wens om te verhuizen onder ouderen gaat toenemen, doordat ouderen hun woning als minder geschikt gaan ervaren en een toenemend besef wat langer thuis blijven wonen betekent. Woonwensenonderzoeken onder ouderen bevestigen het beeld dat de verhuisgeneigdheid onder ouderen toeneemt.

Kwalitatieve woningbehoefte

Het grootste aanbod van woningen zit in de bestaande woningvoorraad. Ondanks dat de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, woont toch niet iedereen passend en is er niet altijd die woning beschikbaar die men wenst.

De demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan maakt dat we kritisch moeten kijken naar de soort woningen die we aan de woningvoorraad toevoegen.

De woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens en ouderen is over het algemeen een andere dan die van tweepersoonshuishoudens en gezinnen; meer vraag naar huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en meer nabij voorzieningen. Betaalbaar wonen: soms vanwege de aanwezigheid van één inkomen, soms vanwege de wens kapitaal vrij te maken dat in de stenen zit. Door maatschappelijke tendensen als toename deeleconomie, veranderingen in de vrijetijdsbesteding en ontwikkelingen in het sociale domein is er meer behoefte aan nieuwe woonvormen waarbij de bewoners wel over een zelfstandige woonruimte beschikken maar tevens gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en waar zorg geclusterd verleend kan worden.

Woonwensenonderzoeken in de voormalige drie gemeenten geven als belangrijkste beeld:

- in Schijndel: een tekort aan gestapelde huurwoningen (vooral een vraag vanuit starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen. De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen van hun dure koopwoning naar een huurwoning dit ook gaan doen;
- in Sint Oedenrode: een tekort aan eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment (€575-€680) en grondgebonden seniorenwoningen, een beperkte vraag naar seniorenwoningen in alle prijsklassen (met uitzondering van appartementen) en een mogelijk overschot aan dure koopwoningen (> € 300.000);
- in Veghel: geconstateerd wordt dat er de komende jaren een groeiende vraag naar huurwoningen en appartementen ontstaat.

Betaalbaarheid van het wonen

De betaalbaarheid van het wonen is een thema dat om steeds meer aandacht vraagt. Betaalbaar wonen is een breed begrip wat te maken heeft met enerzijds het inkomen, anderzijds de kosten die te maken hebben met wonen en het uitgavenpatroon. Naast een algemeen tekort aan woningen is er ook een tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt voor de doelgroep die vooral is aangewezen op een sociale huurwoning (inkomen tot € 36.165, prijspeil 2018), jongeren tot 23 jaar waar te weinig aanbod voor is en jongeren of starters en zij die opnieuw op zoek moeten naar een woning met een inkomen tot € 45.000. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Minder financieringsmogelijkheden, passend toewijzen van sociale huurwoningen, stijgende huren en prijzen van woningen, investeringen in verduurzaming, hogere energielasten en hogere andere uitgaven. De praktijk bij woningcorporaties leert dat er betaalrisico's zijn bij 10-15% van de huurders.

De toename van meer arbeidsmigranten brengt een hogere druk op de onderkant van de woningmarkt met zich mee. Mogelijk dat

ontwikkelingen als verduurzaming van woningen ook kostenverhogend doorwerkt op de kosten van het wonen. Naast huurwoningen zijn ook meer goedkope (185.000 euro) en middeldure (185.000-275.000 euro, prijspeil 2018) koopwoningen nodig.

Betaalbare flexibele woningen

Flexibilisering van de arbeid, schommelingen in de komst van vluchtelingen en daaruit voorkomende taakstellingen om statushouders te huisvesten, economische groei met als gevolg meer arbeidsmigranten, conjuncturele schommelingen met meer of minder vraag naar diverse vormen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten, spoedzoekers die om wat voor reden dan ook op korte termijn een betaalbaar dak boven hun hoofd wensen, zijn ontwikkelingen die om meer flexibiliteit op de woningmarkt vragen. Het gaat dan vooral om woningen die snel beschikbaar en betaalbaar zijn. En om woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden.

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 sociale doelgroep, ofwel huishoudens met een inkomen tot €36.165. Onder invloed van de vergrijzing en het toenemend aantal alleenstaanden neemt deze doelgroep toe. De toename van de doelgroep vertaalt zich niet één op één in een grotere behoefte aan sociale huur. Niet iedereen met een laag inkomen doet namelijk een beroep op de sociale huur. Steeds meer ouderen wonen ondanks een laag inkomen in een koopwoning met lage hypotheeklasten.

In de bestaande sociale huurwoningen is er ook sprake van scheefwonen. Mensen die door inkomensontwikkeling een hoger inkomen hebben gekregen en eigenlijk niet meer aangewezen zouden zijn op een sociale huurwoning (goedkope scheefheid). Maar ook huishoudens wiens inkomen is gedaald of die in het recente verleden in een relatief te dure sociale huurwoning zijn gaan wonen (dure scheefheid). In Meierijstad liggen de percentages scheefwoners hoger dan landelijk gemiddeld. Reden om daar eens verder naar te kijken met de corporaties. De goedkope scheefwoners houden woningen bezet die bedoeld zijn voor de lage inkomens. Binnen de groep dure scheefwoners kan betaalbaarheid een probleem zijn of worden. Mogelijk wordt het aandeel scheefwoners veroorzaakt door aan de ene kant een voor huurders gunstige prijs-kwaliteitverhouding van de sociale huurwoningen en door onvoldoende alternatieve huur- en koopwoningen. Aan de andere kant door inkomensstijgingen en inkomensdalingen en 'dure' toewijzing in het verleden tot 1 januari 2016, het moment dat woningcorporaties passend gingen toewijzen.

Op basis van verschillende onderzoeken is de inschatting dat er de komende 10 jaar bijna 1.000 sociale huurwoningen (25% van de geprognosticeerde woningbehoefte) nodig zijn. Dit aantal is een optelsom van de behoefte op basis van de huidige inkomensverdeling bij gemiddelde economische groei, de behoefte vanuit specifieke doelgroepen (uitstromers Beschermd Wonen en doorstromers vanuit de Maatschappelijke Opvang en als gevolg van de vergrijzing, zie onder Wonen, Welzijn, Zorg) en de opgave die er nog vanuit het verleden ligt. Binnen de regio wordt de behoefte aan sociale huur ook in regionaal verband onderzocht in relatie tot de regionale behoefte. Mogelijk dat dit, naast de monitoring binnen de eigen gemeente, de komende jaren tot bijstelling leidt van de ingeschatte behoefte. Het kunnen benutten van mogelijkheden om het aandeel scheefwoners in sociale huurwoningen te verminderen zal invloed hebben op de opgave die we nu zien. Vandaar dat we met de corporaties de ontwikkelingen in de vraag en aanbodkant blijven monitoren. Aandachtspunt hierbij is dat er binnen de doelgroep sociale huur een verschuiving plaatsvindt naar een steeds groter aandeel eenpersoonshuishoudens en minder gezinnen en dat er in de voorraad sociale huurwoningen een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen zijn.

Behoefte aan vrije sector huur

Voor de komende 10 jaar zou er in Meierijstad een behoefte zijn aan 700 vrije sector huurwoningen (540-670 appartementen en 50-70 grondgebonden woningen). Deze behoefte bestaat uit een huidige frictie tussen vraag en aanbod in met name Schijndel en een trendmatige behoefte in Veghel. Willen we doorstroming van scheefwoners bevorderen en mensen met een laag-middeninkomen (34.678 tot 38.165 euro, prijspeil 2018) meer mogelijkheden geven, dan zijn er meer middeldure huurwoningen nodig. Hiermee worden woningen bedoeld met een huurprijs van 700 tot 1.000 euro per maand. In de verdeling van prijsklassen vallen die onder de 'dure' huur, vanaf de grens voor sociale huurwoningen (711 euro/maand, prijspeil 2018).

Realisatie van woningbouwplannen

We zien dat het bouwen van woningen de afgelopen jaren is achtergebleven bij de behoefte en dat dit tot tekorten op de woningmarkt heeft geleid. Gedeeltelijk is dit te verklaren vanuit de crisis, gedeeltelijk doordat woningbouwplannen hun oorsprong hadden in andere tijden en inmiddels minder goed aansluiten bij de veranderende woningvraag en -behoefte. De woningbehoeften zijn aan het veranderen; minder vraag naar dure koop en meer naar kleiner en huur. De bestaande woningbouwplannen sluiten daar nog onvoldoende op aan. We hebben meer dan voldoende plannen, maar de vraag is of het de juiste plannen zijn.

Ruimtelijke invulling

Duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik, inbreiding boven uitbreiding. De juiste woningen toevoegen op de juiste plaats. Geschikte locaties voor specifieke woningbehoeften als nabijheid van voorzieningen voor ouderenhuisvesting. Een transformatieopgave die we in kunnen zetten om enerzijds de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en anderzijds een goede invulling te geven aan specifieke woningbehoeften die nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad en in het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Spanning op de woningmarkt

Op de kortere termijn is er vraag naar allerlei woningen, ook (duurdere) koopeengezinswoningen. Op langere termijn maakt de babyboomgeneratie, die nu veelal op de top van hun woon carrière en veelal in dure koopwoningen zit, juist veel aanbod op de koopmarkt vrij. Met name in het duurdere segment. Woningen waar dan wellicht veel minder vraag naar is en waarbij de vraag opkomt of dat mogelijk tot leegstand leidt.

Profilering: potentie beter benutten

De gemeente Meierijstad is ten opzichte van de grote steden in de regio duidelijk onderscheidend. Meierijstad bestaat uit een mozaïek van grotere en kleinere kernen, een omvangrijk buitengebied, met kleinschaligere bouwlocaties binnen de kernen en beperkte uitbreidingslocaties die verbonden zijn met het omringende groen. Maar ook vrijkomend vastgoed in het buitengebied met de vraag wat daar mee te doen in relatie tot kwaliteitsverbetering van de omgeving en de leefbaarheid van het buitengebied. Meierijstad beschikt over een gezonde woonomgeving met een goede bereikbaarheid naar en vanuit de steden in de regio. Bij uitbreidingslocaties willen we onderscheidend blijven ten opzichte van de uitbreidingswijken van de grote steden (onderscheidende stedenbouwkundige en architectonische plannen, een grotere diversiteit van woonmilieus). Hiermee is Meierijstad uitstekend in staat om ook een deel van de woningbehoefte uit de grote steden op te vangen en vormt een goed alternatief voor hen die ruimtelijker, gezonder en rustiger willen wonen met een breed aanbod van onderwijs, werkgelegenheid, sportvoorzieningen en een goede bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in de buurt.

Wie voor Meierijstad kiest, kiest voor saamhorigheid, wonen en werken dicht bij grote steden. Voor kleinschaligheid, ruimte, unieke natuurgebieden, landelijk wonen, wonen in het groen, veel werkgelegenheid, een rijk verenigingsleven met een gevarieerd aanbod op cultureel en sportief gebied. De beste manier om deze positieve eigenschappen van Meierijstad uit te dragen is door mond-tot-mond reclame van de eigen bewoners; de ambassadeurs van de Meierijstad. Innovaties in het wonen en de veelzijdigheid in woonmilieus dicht bij het groen die onze aantrekkelijke kanten versterken, dragen bij aan onze uitstraling. Dit gaat zeker zijn weg vinden (mondeling, sociale media) naar iedereen die zich met onze gemeente verbonden voelt.

Wat gaan we doen? Regie voeren, sturen en realiseren

Algemeen

- ✓ We vergroten de aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente, met name voor jongeren en werknemers van in Meierijstad gevestigde bedrijven en het centrum van de kern Veghel.
- ✓ We investeren in publiciteit en uitstraling van de gemeente als we concrete (innovatieve en onderscheidende) woningbouwplannen realiseren. We zetten krachtig in op lange termijn gebiedspromotie met aandacht voor wonen, werken, recreatie en toerisme in samenwerking met onze partners
- ✓ De ontwikkelingen met betrekking tot de behoefte aan sociale huurwoningen gaan we samen met de corporaties monitoren.
- ✓ Met de corporaties maken we afspraken om de slaagkansen van de diverse doelgroepen binnen de sociale huur, waaronder die van urgenten, te monitoren. Samen onderzoeken we de achtergronden bij verschillen en mogelijkheden om de woningvoorraad effectiever in te kunnen zetten.
- ✓ Met de corporaties maken we afspraken om woningen betaalbaar te houden.
- ✓ Om ten minste 25% sociale huurwoningen binnen het totale woningbouwprogramma te realiseren worden de mogelijkheden onderzocht van het instellen van een Volkshuisvestingsfonds. Doel daarvan is dat woningbouwplannen die onvoldoende bijdragen aan de opgave voor het realiseren van sociale huurwoningen financieel bijdragen aan het realiseren van meer sociale huurwoningen op andere locaties.

Woningbouwprogrammering

- ✓ We zetten in op de hoge provinciale behoefteprognose. Dat betekent dat we van 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Jaarlijks wordt de opgave woningbouw opnieuw vastgesteld voor de periode van 10 jaar op basis van de hoge prognose in relatie tot gerealiseerde woningen van het laatste jaar.

✓ We voeren regie over het woningbouwprogramma op basis van de volgende uitgangspunten:

· We **verdelen** de behoefte als volgt over de 13 kernen:

- De kern Veghel kent vanwege haar verstedelijkingsgraad een extra woningbehoefte. Deze bedraagt voor de komende 10 jaar 900 extra woningen. Veghel kent daarmee, naast de woningbehoefte die voortkomt uit eigen bevolkingsontwikkeling ook een behoefte die voortkomt uit een positief migratiesaldo vanwege de stedelijke aantrekkingskracht van de kern Veghel voor de regio.

- Alle kernen hebben een geprognoseerde woningbehoefteontwikkeling op basis van de eigen bevolkingsgroei. Een overzicht van de aantallen woningen per kern is opgenomen in bijlage 2. Deze aantallen geven geen recht of garantie dat die woningen ook gerealiseerd worden. De gemeente biedt ruimte voor die woningbouwaantallen, het is aan bewoners en ontwikkelaars (projectontwikkelaars, corporaties en particulieren) om de plannen te realiseren. Wanneer blijkt dat in een kern er een hogere woningbehoefte dan in een andere kern is, kan er een verevening plaatsvinden. Wel moet deze extra behoefte aangetoond worden in de realisatie van woningbouwplannen en een aantoonbare extra vraag naar woningen in die kern. En dient er plancapaciteit in een andere kern, waar de realisatie van woningbouwplannen niet of onvoldoende van de grond komen, overgeheveld te worden.

· We zorgen voor de nodige flexibiliteit in ons woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte (bestemmingsplan vastgesteld of in voorbereiding) plancapaciteit. Dit geldt voor zowel de plancapaciteit voor Meierijstad in zijn geheel, als voor de 13 kernen afzonderlijk. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte (herstructurering, herbesteding, inbreiding, bijzondere doelgroepen etcetera).

· In de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar houden we de volgende verdeling aan (prijsspeel 2018) voor Meierijstad in zijn totaliteit:

- 25% sociale huur
- 15% huur vanaf € 710,-/maand
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)
- 20% koop > € 275.000 (duur)
- 10% variabel in te zetten

· De verdeling naar prijsklassen werken we in een verdiepingsslag nader uit voor de 13 kernen. We komen daarbij tot maatwerk in relatie tot de daar aanwezige woningvoorraad

en de plaatselijke reële woningbehoefte op korte en lange termijn. Met voor de kleine kernen een niet bepaalde ruimte in het woningbouwprogramma om daar de komende jaren flexibele invulling aan te kunnen geven.

· Voor de verdeling van type woningen over de 13 kernen kijken we naar de best mogelijke aansluiting bij de plaatselijke behoefte (maatwerk) in relatie tot enerzijds de kwantitatieve opgave per kern en anderzijds de totale kwalitatieve opgave in Meierijstad.

· We **focussen op realisatie** van plannen en we voorkomen dat plannen die niet tot uitvoering komen andere plannen met meer realisatiekansen belemmeren.

· We geven **prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen**. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen. Plannen met behoorlijke realisatiekansen nemen we op in het woningbouwprogramma als potentiële woningbouwlocatie. In kernen waar geen inbreidingsmogelijkheden meer zijn, werken we mee aan uitbreidingsplannen tenzij daar externe belemmeringen zijn waar de gemeente geen invloed op heeft.

· We staan **open voor pilots** vanuit marktpartijen die aansluiten op de kaders van de woonvisie.

✓ Jaarlijks monitoren we ontwikkelingen van zowel de vraagkant als de aanbodkant en beoordelen we of bijstelling van uitgangspunten in de woningbouwprogrammering nodig is.

✓ We stellen een projectgroep in om de huisvesting van arbeidsmigranten, zo mogelijk met het bedrijfsleven, uitzendorganisaties en anderen, integraal op te pakken.

✓ In het project 'vitaal buitengebied' zoeken we aansluiting bij de uitgangspunten van de Woonvisie.



THEMA 2: WONEN, WELZIJN EN ZORG

In Meierijstad doet iedereen mee. Wij gaan uit van de kracht van mensen, wat mensen zelf kunnen en dat zij zelf sturing geven aan hun leven. De behoefte aan vernieuwende woonvormen voor de specifieke groepen vindt zijn vertaling in randvoorwaarden en realisatie in het ruimtelijke domein.

We zorgen samen met u als inwoner en met partijen en instellingen voor een vangnet voor wie het (nog) niet zelf kan. Samen dragen we bij aan elkaars geluk, gezondheid, veiligheid, gezelligheid en een goed leven.

Wat zien we? Toenemende diversiteit

Algemeen

Zorg en gezondheidsvraagstukken worden net als wonen, in toenemende mate vraagstukken van de samenleving. Meer eigen regie, minder overheid. Waar het niet kan, ondersteunt de gemeente. Meierijstad biedt inwoners met zorgbehoefte en kwetsbare inwoners een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met de benodigde bijbehorende ondersteuning.

Maatschappelijke ontwikkeling

We zien een ontwikkeling waarbij de verzorgingsstaat zich nadrukkelijker ontwikkelt naar een participatiesamenleving en een ontwikkeling naar een verder gaande scheiding tussen wonen en zorg. Vormen van beschermd wonen worden geleidelijk afgebouwd. Meer mensen blijven langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De zorg 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.

We zien de bevolking vergrijzen en ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een grotere groep mensen met een psychiatrische zorgvraag, met een verstandelijke beperking of met fysieke problemen die hun zorg thuis in plaats van in een instelling krijgen. Deze mensen blijven of komen in de reguliere woningen te wonen. Voor zover ze niet in hun eigen woning blijven wonen, doen zij veelal een beroep op specifiek voor ouderen geschikte woningen of op kleinere sociale huurwoningen. Het gaat hier om de groep kwetsbaren in onze samenleving. Groepen die passende huisvesting zoeken bij de situatie of bij de levensfase waarin ze zitten. Een te grote concentratie kwetsbaren heeft invloed op de woonomgeving, vanwege het beroep dat wordt gedaan op het draagvlak van die omgeving.

De komende jaren zal een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig. Dit vraagt onder andere:

- Sociale bereidheid in de gemeenschappen en een stevig vrijwilligersnetwerk.
- Lokale initiatieven in de directe nabijheid waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten en helpen.
- Passend aanbod aan maatwerkvoorzieningen Wmo (huishoudelijke ondersteuning, woonvoorziening, begeleiding, hulpmiddelen et cetera).
- Dagbesteding en respijtzorg om mantelzorgers te ontlasten.

Ouderen

Het gaat om een groep inwoners die de komende decennia in Meierijstad beduidend toeneemt. Ouderen die zich meer en meer bewust worden wat langer zelfstandig wonen betekent. Die er bewust voor kiezen om in hun woning te blijven of die, vooral bij verminderde fysieke of geestelijke gezondheid, gaan zoeken naar een alternatieve woning of naar andere woonvormen. Zeker wanneer de partner wegvalt, men daar niet meer op kan steunen. En bij wie voor sommigen eenzaamheid optreedt met een negatief effect op hun gezondheid en zelfredzaamheid.

Waar in het verleden ouderen vaak zo lang mogelijk in de eigen woning bleven wonen, komt uit recente woonwensenonderzoeken onder ouderen naar voren dat bij een aanzienlijk deel van hen een wens tot verhuizen leeft.

Wat betreft het aantal ouderen in relatie tot specifieke ouderenhuisvesting zou het tot 2030 om een geringe afname van het aantal plaatsen in verpleeghuizen gaan. Er is op dit moment een kentering waarneembaar naar juist een toename van deze doelgroep. Doordat de vergrijzing meer actueel wordt en

ontwikkelingen van gezondheidsaspecten niet volledig voorspeld kunnen worden, kan deze behoefteeraming de komende jaren bijgesteld worden. Er komt daarnaast een toename van verzorgd wonen, namelijk ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Deze woningen hoeven niet allen in nieuwbouw gerealiseerd te worden. Een zo optimaal mogelijke inzet van geschikte bestaande woningen kan hiertoe ook aan bijdragen. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex.

Inwoners met een mogelijke zorg- en/of begeleidingsbehoefte

Het gaat hier om mensen met fysieke, psychische of geestelijke beperkingen die, vanuit de gedachten van de inclusieve samenleving en de uitstroom van beschermd wonen en doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang, meer in en tussen alle andere bevolkingsgroepen komen wonen. Individueel of in groepsverband. Maar waarbij we zien dat er voor deze groep soms te weinig woningen beschikbaar zijn of dat het draagvlak voor het opnemen van deze mensen in sommige complexen, buurten of wijken onder druk komt te staan.

Het gaat dan om:

- 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;
- 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;
- Daarnaast is er nog een behoefte vanuit de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang naar de regio en een onbekend aantal jongeren die te maken hebben met Jeugdzorg en waarvoor passende woonruimte nodig is.

Wat gaan we doen?

Faciliteren en regisseren

Als lokale overheid zijn wij samen met zorgorganisaties, welzijnsinstellingen, woningcorporaties en andere partijen als Stichting Toegankelijk Meierijstad, Adviesraad Sociaal Domein en de Seniorenraad de verantwoordelijke partijen. Samen spelen we een cruciale rol in het oppakken van vraagstukken rondom de vergrijzing en de extramuralisering. We kijken niet alleen naar de woning, maar ook naar de omgeving. Vanuit wonen zetten we in op:

- ✓ We vergroten van het bewustzijn dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning zodat men langer in zijn woning kan blijven wonen bij het ouder worden. In beginsel geldt zelfregie voor de burger.
- ✓ We geven invulling aan een positieve grondhouding voor mantelzorgwoningen waarbij we het begrip mantelzorg definiëren.
- ✓ We bieden een vangnet in acute, niet verwijtbare en niet-voorzienbare situaties waar de burger niet in staat is zelf een oplossing te realiseren.
- ✓ Samen met de corporaties bepalen en monitoren we de opgave van de sociale zorg huurvoorraad.
- ✓ Samen met partners benutten we de kansen en mogelijkheden van slimmer clusteren van diverse (zorg)doelgroepen waarbij we de zorgvraag centraal stellen en niet de doelgroep.

Ouderen

- ✓ We bieden meer ruimte aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- ✓ We stimuleren de doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen.

Bewoners met zorg- en/of begeleidingsbehoefte

- ✓ Met de pilot 'thuis in de wijk' voor mensen met een psychische of verstandelijke beperking zorgen wij voor onze inwoners die het (net) niet alleen redden. Dit doen wij door in te zetten op:
 - Iedereen een dak: goed wonen en een veilig thuis
 - Eigenaarschap bij hulpvragen: fijne leefomgeving voor en met iedereen
 - Waakvlamcontract: goede ondersteuning die echt bij de persoon past
 - Behoud uitkering: gezonde financiën, geen onnodig gedoe
 - Gewoon aan de slag: waardevolle dag-invulling
- ✓ We experimenteren in de vorm van pilots met nieuwe woonvormen, voor diverse doelgroepen, mogelijk in combinatie met elkaar en met specifieke aandacht voor de groep jongvolwassenen en een begeleidings-/zorgbehoefte.
- ✓ Ten behoeve van toetsing van woningbouwplannen in het voorzien van deze specifieke woningbehoefte, brengen we de voorwaarden waaronder woningen voor deze doelgroep in voorzien, beter in beeld.



THEMA 3: DUURZAAMHEID

Steeds meer inwoners en eigenaren investeren in een duurzaam thuis. De energielasten en het energieverbruik worden teruggedrongen en het wooncomfort neemt toe. Uiterlijk 2050 zijn we als gemeente Energieneutraal. Dat betekent dat de meeste woningen energieneutraal zijn.

Wat zien we?

Een stevige verduurzamingsopgave

De toekomstige woningmarkt opgave in Meierijstad is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het vooral over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locatie en toekomstbestendig bouwen, woningen die aanpasbaar zijn aan veranderende bewonerswensen. Voor de bestaande voorraad gaat het vooral om de uitdaging deze te verduurzamen.

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 energiematregelen. Dit vraagt om forse inspanningen om naar label A te komen!

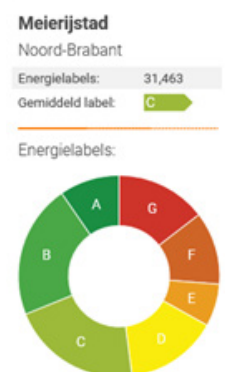
De meeste (energie)winst valt te behalen bij de woningen die voor 1975 zijn gebouwd. Alle bestaande woningen op energieneutraal niveau te brengen lijkt niet mogelijk te zijn. Om als gemeente energieneutraal te zijn zal er ook ingezet moeten worden op het opwekken van energie.

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 aan meer kwaliteit van de woonconsument steeds verder.

Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60 (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. Eigenaren hebben



een belangrijke rol in de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor een ieder geldt dat men investeringen zo verantwoord mogelijk wil laten zijn.

Vanaf 1 juli 2018 is een gasaansluiting bij de realisatie van nieuwbouwwoningen niet meer verplicht, mensen hebben vanaf dan een warmterecht. Dat heeft consequenties voor nieuwbouwwoningen, niet alleen op de langere maar ook op de korte termijn. Ontwikkelingen in deze gaan snel sinds de besluitvorming over aardgaswinning in Groningen. De door de gemeenteraad in februari 2018 aangenomen motie ten aanzien van aardgasloos / energieneutraal bouwen sluit daar op aan. Ter uitvoering van die motie loopt binnen de ambtelijke organisatie nu een onderzoek naar de mogelijkheden om vanaf medio 2019 (of zo mogelijk nog eerder) alle nieuwbouwwoningen aardgasloos te bouwen.

Voor een aantal bouwprojecten zijn plannen volop in uitvoering en is in de voorbereiding nog geen rekening gehouden met aardgasloos bouwen (contracten, bouwrijp maken inclusief nutsvoorzieningen, ontwerpen van bouwplannen). Ook bij die projecten zal onderzocht worden of de plannen alsnog kunnen worden bijgesteld, zodat er aardgasloos gebouwd wordt. De haalbaarheid daarvan is mede afhankelijk van de bereidheid van bouwers en ontwikkelaars om dit te doen.

We zien bij steeds meer consumenten een ander kostenbewustzijn (effect crisis) en een meer klimaatbewuste houding. Steeds vaker zien we de wens tot het gebruik van minder grondstoffen en hergebruik. Maar misschien nog wel veel belangrijker: consumenten vinden vooral ook een comfortabele woning belangrijk! Isoleren helpt daarbij. In het SER Energieakkoord heeft een groot aantal partijen, waaronder VNG en Aedes, afspraken gemaakt over energiebesparing en een toename van hernieuwbare energie. Meierijstad gaat in het najaar van 2018 een duurzaamheidsvisie opstellen met ook een uitvoeringsprogramma. De energietransitie is daarnaast bij uitstek een onderwerp waar ook op (boven)regionaal niveau samenwerking tussen overheden en marktpartijen gewenst is. Binnen de regio Brabant Noord wordt een regionale energiestrategie opgesteld om deze samenwerking verder vorm te geven.

Naast de verduurzaming van de woningen in het kader van de energiedoelstellingen is verduurzaming van de woonomgeving ook aan de orde. Daarbij spelen groen, water en lucht en sociale factoren als veiligheid en sociale cohesie ook een rol.

Wat gaan we doen? Stimuleren

- ✓ We werken doelstellingen en maatregelen verder uit in de visie Duurzaamheid.
- ✓ De gemeente pakt de regierol via duurzaamheidsbeleid, zet in op bewustwording en stimuleert pilots.
- ✓ De gemeente pakt een stimulerende rol, bijvoorbeeld door te communiceren over duurzame alternatieven, collectieve inkoopacties, samenwerking met lokale energiecorporaties en verduurzaming van haar eigen organisatie.
- ✓ We toetsen principeverzoeken voor woningbouwplannen op duurzaamheid en stellen daartoe toetsingscriteria op.

Algemeen

- ✓ Een verdere concretiseringslag maken we binnen het woonbeleid in relatie tot het duurzaamheidsbeleid nadat beiden zijn vastgesteld.
- ✓ De gemeente onderzoekt samen met andere partijen of het inrichten van een voorbeeldkoopwoning toegevoegde waarde kan hebben in Meierijstad. In deze voorbeeldwoning kunnen bewoners ervaren wat een NOM (nul op de meter) en levensloopflexibele woning inhoudt. Er zijn al voorbeelden van sociale huurwoningen met NOM die als inspiratie kunnen dienen.

Nieuwbouw

- ✓ De gemeente onderzoekt in hoeverre het principe van de gasloze wijk kan worden toegepast op nieuwbouwlocaties en wat de concrete mogelijkheden en consequenties zijn.
- ✓ Meierijstad participeert in regionaal verband om verder invulling te geven aan de energietransitie en om te komen tot een nieuw covenant duurzaam bouwen in samenwerking met corporaties en de bouw- en installatiebedrijven.

Bestaande koop voorraad

- ✓ De gemeente stimuleert verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Dit thema nemen we mee in de Duurzaamheidsvisie.

Sociale huurvoorraad

- ✓ Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verduurzaming van hun woningen (ook de niet-sociale huurwoningen) en hun duurzaamheidsinvesteringen voor de periode 2019-2023 (afspraken voor komend jaar met doorkijk naar komende 5 jaar).



THEMA 4: LEEFBARE EN VITALE KERNEN EN WIJKEN

Aantrekkelijke, vitale, zelfredzame en toekomstbestendige kernen en wijken met een eigen karakter, plaatselijke binding en een goed woon- en leefklimaat.

De kernen en wijken vormen in hun onderlinge samenhang de 'verschillende gezichten van Meierijstad'.

Wat zien we? Kernen en wijken met een eigen karakter

Anno 2018 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 woonwijken en moderne buitenwijken ontstaan.

In diverse 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 internetwinkels, het gedrag van de eigen inwoners en de ambities van de gemeente. We verwachten wel dat het (basis-)voorzieningsniveau 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.

In iedere kern zijn er bewoners die daar graag willen blijven wonen vanwege de binding die ze met de wijk of de kern hebben.

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat voor iedereen. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. We hebben daarbij aandacht voor zowel de kwantiteit als de kwaliteit. Daarom streven we naast vitale wijken en kernen ook naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Daarbij sturen we ook op gemengde wijken: concentratie van kwetsbare doelgroepen en voorkomen van een verdere tweedeling in de samenleving.

Wat gaan we doen? Regie voeren en faciliteren

✓ We voegen zo mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toe met sociale huur verspreid in de wijken ter versterking van de differentiatie en spreiding.

- ✓ We zetten in het overleg met corporaties en welzijns- en zorginstellingen in op leefbaarheid.
- ✓ Binnen het Integraal Veiligheidsbeleid is aandacht voor de leefbaarheid in relatie tot verwarde personen en jeugd.
- ✓ We leggen het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwonders (in met namen de grotere kernen).
- ✓ We zetten in op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- ✓ We hanteren bij de woningbouwplannen de nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.
- ✓ We stellen per kern de woningbouwprogrammering voor nieuwbouw en herontwikkeling vast in concrete locaties en mogelijkheden.
- ✓ De inwoners van de kernen nemen verantwoordelijkheid en ook het initiatief om samen met de gemeente te onderzoeken wat de specifieke plaatselijke woningbehoefte is, met name die vanuit de jongeren en ouderen, en wat daarvoor mogelijke oplossingen zijn. Dit om maatwerk per kern vast te kunnen stellen. Zowel bij de inventarisatie als bij de uitwerking van mogelijke oplossingen faciliteert en ondersteunt de gemeente de inwoners.

TOT SLOT: REALISATIEKRACHT

Met de woonvisie zet de gemeente Meierijstad een duidelijke stip op de horizon: dit is de richting die we op gaan! De realisatiekracht van een woonvisie neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. Antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. De manier waarop we in de gemeente met inwoners hebben gewerkt aan de visie van onze gemeente is hiervan een mooi voorbeeld. En ook de dialoog die we tijdens de bijeenkomsten met de klankbordgroep hebben gevoerd met onze zorgpartners, marktpartijen (ontwikkelaars, makelaars), woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties, brengt ons samen verder en willen we voortzetten.

Jaarlijkse WoonArena organiseren

We nemen als gemeente het initiatief om jaarlijks een WoonArena te organiseren, waarbij we markt, corporaties en zorg & welzijn uitnodigen, maar zeker ook nieuwe (zorg)ondernemers, werkgevers, belangenbehartigers en informele netwerken. Voor contact met betrokkenen en bij hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt. Luisteren naar, leren en inspireren van elkaar. Dit doen we door terug te kijken naar behaalde resultaten, door aandacht te hebben voor maatschappelijke en marktontwikkelingen, stil te staan bij wat werkelijk leeft en door het delen van kennis en ervaringen. Zoekend naar nieuwe en mogelijk ook onvermoede krachtige allianties. Wat kunnen we voor elkaar betekenen en met elkaar bereiken. Met maar een doel: hoe maken we Meierijstad samen 'mooier'?

Provinciale en regionale afstemming: samenwerken

De woningmarkt blijft niet beperkt tot de gemeentegrenzen. Een breder geografisch perspectief is belangrijk. Er verandert veel. Daar hebben we allemaal mee te maken. Door de gemeentelijke fusie en intensievere regionale overleggen verandert het perspectief van waaruit we kijken, kijken we meer over onze eigen gemeentegrenzen heen. Op het gebied van de woningmarkt blijven we in gesprek met de buurgemeenten in de regio Noordoost Brabant en de provincie Noord-Brabant. Het besef is er dat de grote maatschappelijke en marktopgaven vragen om een integrale lokale en regionale aanpak. Om kansen daadwerkelijk te benutten, ligt er een uitdaging om lokale, regionale en provinciale agenda's op elkaar af te stemmen. Daarbij gebruiken we de woonvisie als basis.

Van programmeren naar realiseren en goede monitoring

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. Maakbaarheid en planbaarheid zijn steeds minder aan de orde. Als gemeente hebben we bij de productie van woningbouw altijd gestuurd op basis van programmering. Dat blijft. De druk op de woningmarkt zorgt voor een grotere urgentie dat woningbouwplannen daadwerkelijk worden gerealiseerd en van de grond komen. Anders gaan woningzoekenden naar andere plaatsen.

- ✓ Om de gemeentelijke organisatie, de corporaties en marktpartijen alert te houden, gaan we sturen op realisatie. Daarbij kijken we goed naar wat nu gebouwd wordt, wat er allemaal gepland staat en wat er de komende jaren daadwerkelijk nodig is en gerealiseerd kan worden. En als de realisatie achterblijft, gaan we kijken of we kunnen versnellen. Nu is er vraagdruk, straks mogelijk niet meer.
- ✓ We nemen daarbij nadrukkelijk de effectiviteit van ons beleid mee. Lossen we de zaken op die we wilden oplossen, en zo niet, wat vraagt dit dan? Zicht op de actuele marktvrage en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij-) te kunnen sturen. Dat vraagt een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen.
- ✓ Dit zicht vormt belangrijke input voor onder andere de jaarlijkse WoonArena. Jaarlijks bezien wij op basis hiervan, of we nog steeds op de juiste koers zitten, of dat bijstelling aan de orde is. De uitkomsten nemen we ook mee in de cyclus van prestatieafspraken (zie ook hieronder).
- ✓ Eind 2022/begin 2023 is een integrale evaluatie en actualisering van de woonvisie aan de orde.

Prestatieafspraken als essentieel instrument

De prestatieafspraken die we jaarlijks als gemeente maken met de lokale/regionale corporaties Area, Woonmeij en Brabant Wonen gezamenlijk en met de landelijke Woonzorg Nederland afzonderlijk, zijn essentiële instrumenten om gezamenlijk onze ambities te verwezenlijken en de opgaven aan te pakken. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en wederzijdse verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. De prestatieafspraken draaien minder om beleid (daar is deze woonvisie voor), maar meer over hoe we samen handen en voeten geven aan deze visie wat we concreet doen.

Om tot concrete afspraken te komen, brengen Area, Woonmeij en Brabant Wonen (afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk gezamenlijk bod uit op de opgaven die wij in deze woonvisie hebben geformuleerd: wat kunnen zij in alle redelijkheid bijdragen? Daarnaast zal de gemeente ook aangeven wat zij gaat inzetten en bijdragen. Deze biedingen vormen de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken. De overlegcyclus in het kader van de nieuwe Woningwet ziet er als volgt uit:



Met de landelijke corporatie Woonzorg Nederland maken we vanwege de beperkte omvang van hun bezit in een afzonderlijk traject prestatieafspraken. Wel met dezelfde Woonvisie als basis.

Tot slot: woonagenda, leiderschap en integraal team wonen

Als gemeente zijn we samen met woon- en zorgpartners en maatschappelijk middenveld gekomen tot deze ambitieuze visie. De woonvisie zal jaarlijks vertaald worden in een **woonagenda**. De gemeente ziet dit als haar uitvoeringsprogramma voor de komende jaren, de leidraad van handelen. Uitvoering hiervan vraagt van de gemeente zondermeer politieke lef en bestuurlijke slagkracht.

Het vraagt ook om **leiderschap**. Onze rol als overheid verandert, net zoals de rol van onze partners in het maatschappelijk domein. In tegenstelling tot wat soms wordt gedacht vraagt deze samenwerking en integrale benadering eerder meer tijd en energie dan minder. En het vraagt ook van de gemeente om integraal denken en handelen, om een goede afstemming tussen het ruimtelijke en het sociale domein. Om de woonvisie realisatiekracht te geven, vraagt dit bestuurlijk en ambtelijk ook plezier, energie, tijd en geld. Daarmee bereiken we samen wel meer. Alleen gaat sneller, samen gaat beter.

Eén van de eerste zaken waar we als gemeente voor staan is het werken vanuit een **integraal en sterk team wonen**. Dit team heeft de opdracht 'van visie naar programmeren naar realiseren'. De kaders van de woonvisie en de woonagenda zijn daarbij leidend. Waar nodig wordt op projectbasis samengewerkt met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie, waaronder de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen.

Leidraad van handelen voor het woonteam is de woonagenda. In 2018 ligt de prioriteit bij:

1. Komen tot nieuwe passende afspraken met de provincie en de gemeenten in Noordoost Brabant (samen optrekken met omliggende regio's).
2. Herijking van de woningbouwprogrammering
3. Voortzetting regionale en opstellen gemeentelijke woningmarktmonitor (inclusief monitor vraagdruk sociale huur).
4. Opstellen van een Transformatievisie met heldere kaders én met ruimte voor pilots op het gebied van wonen en zorg.
5. Concrete prestatieafspraken met de woningcorporaties die invulling geven aan deze visie.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

GRAFIEKEN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN EN WONINGBEHOEFTEPROGNOSE

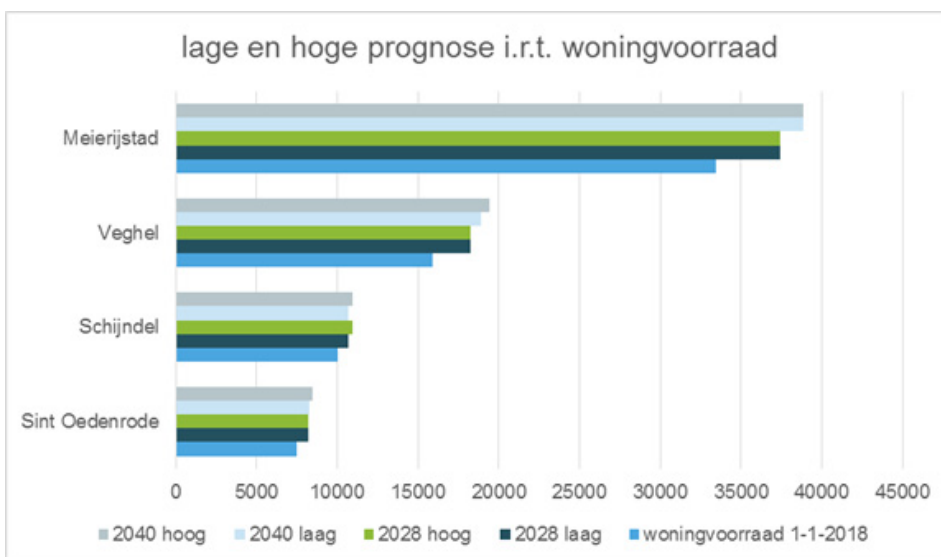
Figuur 1: kwantitatieve woningbehoefte Meierijstad totaal en verdeeld over de 3 voormalige gemeenten.

BENODIGD AANTAL WONINGEN	2018	TOENAME	2028	TOENAME	2030	TOENAME	2040
Sint Oedenrode	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode hoog	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

Toelichting: de prognose is de provinciale woningbehoefteprognose vastgesteld in mei 2017 met een hoge en een lage variant. De hoge variant betreft de behoefte inclusief het inhalen van de achterstand die er nu is.

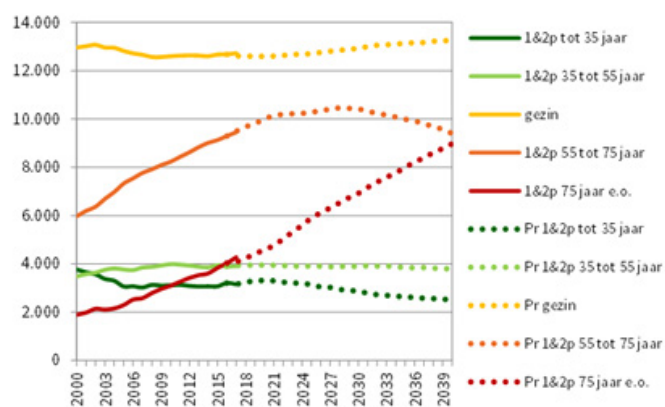
Tot 2028-2030 is er nog een forse toename van het benodigd aantal woningen. In de periode 2030-2040 wordt die beduidend lager verwacht. Dat er voor voormalig Schijndels grondgebied voor die periode een negatieve woningbehoefte wordt verwacht heeft te maken met het feit dat dit deel van Meierijstad het meest vergrijsd is. Het is een prognose van wat we nu weten. Ontwikkelingen kunnen anders lopen en prognoses kunnen in de tijd veranderen.

Figuur 2: prognose in relatie tot de woningvoorraad



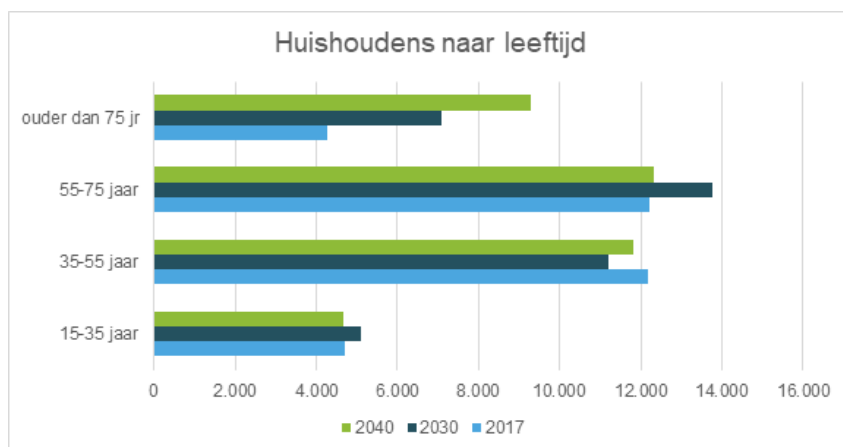
Conclusie: de toevoeging van het aantal woningen is beperkt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Figuur 5: ontwikkeling huishoudens

Figuur 3: Huishoudensprognose naar type en leeftijd 2000-2040 Meierijstad



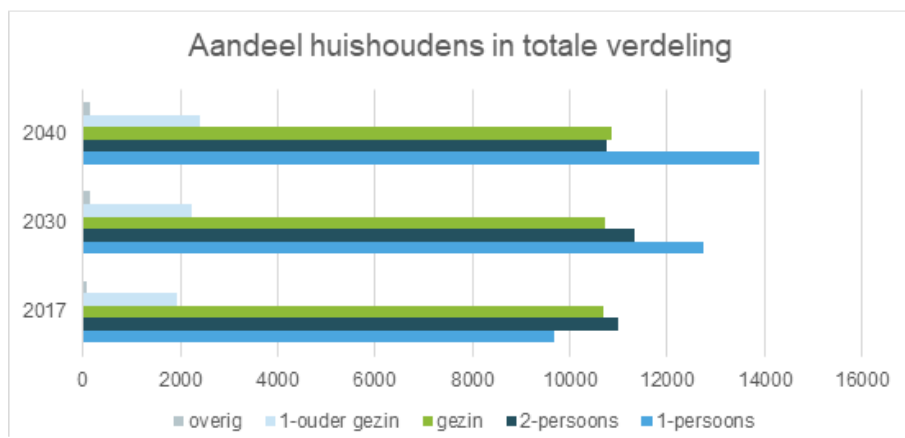
Conclusie: met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk.

Figuur 4: huishoudens naar leeftijd



Conclusie: de huishoudens ouder dan 75 jaar nemen in aantal flink toe, in 2040 meer dan een verdubbeling ten opzichte van nu. De andere leeftijdsgroepen blijven qua omvang nagenoeg gelijk.

Figuur 5: ontwikkeling huishoudens



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

BIJLAGE 2: KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTEPROGNOSE PER KERN

Vertaling kwantitatieve woningbouwbehoefte naar de 13 kernen van Meierijstad voor de komende 10 jaar (tot 2028).

Uitgangspunten: de woningbouwbehoefte wordt evenredig aan alle kernen toegekend op basis van het aantal woningen van die kern. De aantallen geven geen recht op realisatie, wel op ruimte die in het woningbouwprogramma gereserveerd wordt voor woningbouwplannen per kern voor de komende 10 jaar. Waarbij de cijfers jaarlijks gemonitord worden en bijgesteld kunnen worden in de jaarlijks vast te stellen WoonAgenda. De verstedelijkingsopgave van 900 woningen wordt toegekend aan de kern Veghel.

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopgave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

NB: dit is de berekening op basis van de woningaantallen per 1-1-2016, cijfers worden nog geactualiseerd.

BIJLAGE 3: UITLEG BEPALING WONINGBEHOEFTE

De basis voor het kijken naar de ontwikkeling in de woningbehoefte ligt in de volgende ontwikkelingen.

- **Demografische ontwikkelingen:**
 - Uitgangssituatie is de huidige omvang en samenstelling (leeftijden, gezinssituaties) van de bevolking;
 - Ontwikkelingen daarin aan de hand van geboorte- en sterftecijfers;
 - Naast de ontwikkelingen van personen de ontwikkeling van huishoudens (zelfstandig gaan wonen, samenwonen, trouwen, echtscheidingen) en daarmee de behoefte aan woningen;
- **Migratiebewegingen:**
 - Verhuisbewegingen vanuit en naar de regio;
 - Verhuisbewegingen vanuit de provincie vanuit en naar de rest van het land en internationaal;
- **Specifieke ontwikkelingen met betrekking tot doelgroepen:**
 - Vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen;
 - Afbouw beschermd oftewel intramuraal wonen (ouderen, geestelijk-, verstandelijk- en lichamelijk beperkten) in relatie tot de inclusieve samenleving;
 - Doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang (ex-daklozen, verslaafden, gedetineerden, mishandelden);
 - Statushouders en arbeidsmigranten.

De provinciale bevolkingsprognose is uitgangspunt. Als ambitie is gekozen voor de hoge prognose. Dat houdt in dat er rekening is gehouden met een aantal aspecten

- De provincie stelt de prognose op voor Meierijstad in zijn geheel. Op dit moment kunnen we nog beschikken over de prognoses per voormalige gemeente. In de toekomst hebben we die specifieke informatie niet meer;
- Een migratiesaldo nul voor alle 13 kernen: verhuisbewegingen voor de kernen van inkomend en uitgaand leveren per saldo nul huishoudens op;
- Binnen het migratiesaldo nul is wel rekening gehouden met een gemiddelde taakstelling voor het huisvesten van statushouders en een beperkte instroom van arbeidsmigranten;
- Voor zowel statushouders als arbeidsmigranten geldt dat hiervoor gemiddelden van jaren is aangehouden en dat er geen rekening is gehouden met schommelingen in de tijd;
- In de prognoses is geen rekening gehouden met seizoensarbeiders en tijdelijke migranten die in logiesgebouwen, short-stays of andere onzelfstandige, veelal tijdelijke woonvormen verblijven;
- In het verleden had de gemeente Veghel een plusopgave ook wel de 'verstedelijkingsopgave' genoemd. Deze was gerelateerd aan onder meer de hoeveelheid arbeidsplaatsen (een stedelijk kenmerk) en vanwege beleid werken en wonen zoveel mogelijk te combineren vanwege het mobiliteitsvraagstuk. Deze plusopgave is vanuit de prognoses per voormalige gemeente berekend en komt voor de kern Veghel uit op 900 woningen voor de komende 10 jaar. Deze blijft aan de kern Veghel gekoppeld;
- Binnen de plusopgave van Veghel is ook een deel bedoeld voor arbeidsmigranten die zich hier vestigen in reguliere woningen. Dat betreffen zowel hoger als lager opgeleiden, vanuit de rest van de provincie, Nederland, Europa als wereldwijd;
- Bij de hoge provinciale prognose is meegenomen de achterstand die er is in de realisatie van woningen. Dat betekent in de praktijk dat wanneer de hoge prognose helemaal gerealiseerd wordt ieder huishouden beschikt over een woning;
- De gemeente heeft de mogelijkheid de totale behoefte naar eigen inzicht te verdelen over de 13 kernen. Er is voor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen om het stedelijke karakter van deze grootste kern te versterken en de behoefte voor eigen bevolkingsontwikkeling in kwantitatief opzicht evenredig toe te kennen aan de 13 kernen. Statistisch gezien is het niet mogelijk om deze behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, op het niveau van alle kernen specifiek toe te rekenen. Deze toedeling is een voorlopige om de richting te bepalen. Als uit monitoring blijkt dat er verschuiving dient plaats te vinden omdat in de ene kern woningbouwplannen meer en in de ander minder van de grond komen is overheveling mogelijk;
- De berekende woningbehoefte is geen statisch aantal voor de lange termijn. Elke vier jaar is er een nieuwe prognose welke door meerdere factoren kan afwijken van wat nu geprognosticeerd is.

Algemeen

- Iedere woning die wordt gerealiseerd en in de systematiek van de Basisadministratie Gemeenten (BAG) een zelfstandige woning betreft, wordt meegerekend in de woningvoorraad en telt om die reden mee in het voorzien in de woningbehoefteprognose;
- Dit geldt dus ook voor woningsplitsingen (toevoeging van 1 extra woning), herontwikkeling van bijvoorbeeld winkel naar woning en vaak ook woningen in een woonzorg-complex met een eigen toegangsdeur. Maar ook voor mantelzorgwoningen voor de tijd dat ze als mantelzorgwoning dienst doen (bij beëindiging wordt de woonfunctie onttrokken en komt daarmee op mindering van de woningvoorraad);
- Wanneer een intramurale c.q. Beschermd Wonen complex (telt als 1 woning, maar huisvest meerdere personen maar die worden te samen aangemerkt als 1 huishouden) wordt omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden wordt met die wijziging, naast het vergroten van het aantal woningen, ook het aantal huishoudens vergroot. Bij een volgende prognose kan dat indirect leiden tot een hogere woningbehoefte.

Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte zijn gegevens van de volgende onderzoeken in samenhang met elkaar bekeken

- RIGO-rapport: een doorrekening van de provinciale prognose op basis van economische ontwikkelingen (uitgangspunt het gemiddelde van de economische ontwikkeling van de afgelopen 20 jaar), de huidige inkomensverdeling in Meierijstad, het landelijke Woononderzoek voor gemeenten met een soortgelijke samenstelling en kenmerken als Meierijstad en landelijke statistieken voor vergelijkbare gemeenten. Daarbij waren een aantal uitgangspunten aangehouden als dat ouderen eenzelfde verhuisgedrag zouden vertonen als zij gemiddeld de laatste jaren hebben laten zien. Binnen dit onderzoek was er beperkt aandacht voor de doelgroepen waar wonen met zorg speelt;
- Quickscan Companen: een onderzoek naar de opgave voor de doelgroepen ouderen, verstandelijk en geestelijk beperkten met een zorg-/begeleidingsbehoefte, onderverdeeld naar intramurale plaatsen en zelfstandige woningen met zorg;
- Stec-rapport: behoefte vrije sector huur in de regio Noordoost Brabant: specifiek onderzoek naar de behoefte aan vrije sector huur;
- Diverse woonwensenonderzoeken van de voormalige gemeenten;
- Bespreking rapporten met de corporaties: naast de geconstateerde behoeften lagen er nog opgaven uit het verleden die nog niet waren gerealiseerd. Deze zijn gedeeltelijk meegenomen met de afspraak dat gemeente en corporaties ook inzetten op het terugdringen van het percentage scheefwoners en de ontwikkelingen in vraag en aanbod sociale huurwoningen monitoren.

Conclusie

De hoge provinciale prognose houdt rekening met de eigen bevolkingsontwikkeling, met specifieke doelgroepen als statushouders en arbeidsmigranten (zowel hoger als lager opgeleiden) die zich in Meierijstad vestigen en met een inhalen van de achterstand in de realisatie van woningen. Doorstromers vanuit Beschermd Wonen en uitstromers vanuit de Maatschappelijke opvang tellen kwantitatief indirect mee doordat met het huisvesten van deze personen c.q. huishoudens ook het aantal huishoudens toeneemt en dit in de volgende woningbehoefteprognose tot een hoger aantal huishoudens leidt en daarmee tot een hogere woningbehoefte. Voor de bepaling van de kwalitatieve behoefte zijn de specifieke doelgroepen van belang gezien de soort woning waar zij behoefte aan hebben. In de prognoses is geen rekening gehouden met schommelingen in de behoefte aan woningen voor statushouders (wel met een gemiddelde door de jaren heen) en ook niet met seizoenarbeiders en tijdelijke arbeidsmigranten (die verblijven in logies of kamerverhuurmogelijkheden).

Meierijstad zijn we samen!

