

Woonzorgvisie Land van Cuijk Raadsbijeenkomst 7 december



Doel van vanavond

- Toelichting van de contouren nieuwe woonzorgvisie
- Gesprek over:
 - Kunt u zich vinden in de koers van de nieuwe visie?
 - Ontbreken er nog zaken (of kunnen we nog meer focus aanbrengen)?
 - Vragen die wij nog hebben



Aandachtspunten vooraf....

Wet regie op de Volkshuisvesting

- Visie verandert steeds meer naar Programma Wonen en zorg
- Nadere uitwerking van de Omgevingsvisie
- Daardoor geen verplichte vaststelling meer door Raad

Thema's

- Hoe ziet de woningbehoefte eruit (kwantitatief + kwalitatief)?
- Rekening houden met kaders Rijk (2/3^e betaalbaar, 30% sociale huur)
- 'Wonen' en 'wonen met zorg' integreren (huisvestingsopgave aandachtsgroepen)
- ...wat verder speelt in de gemeente

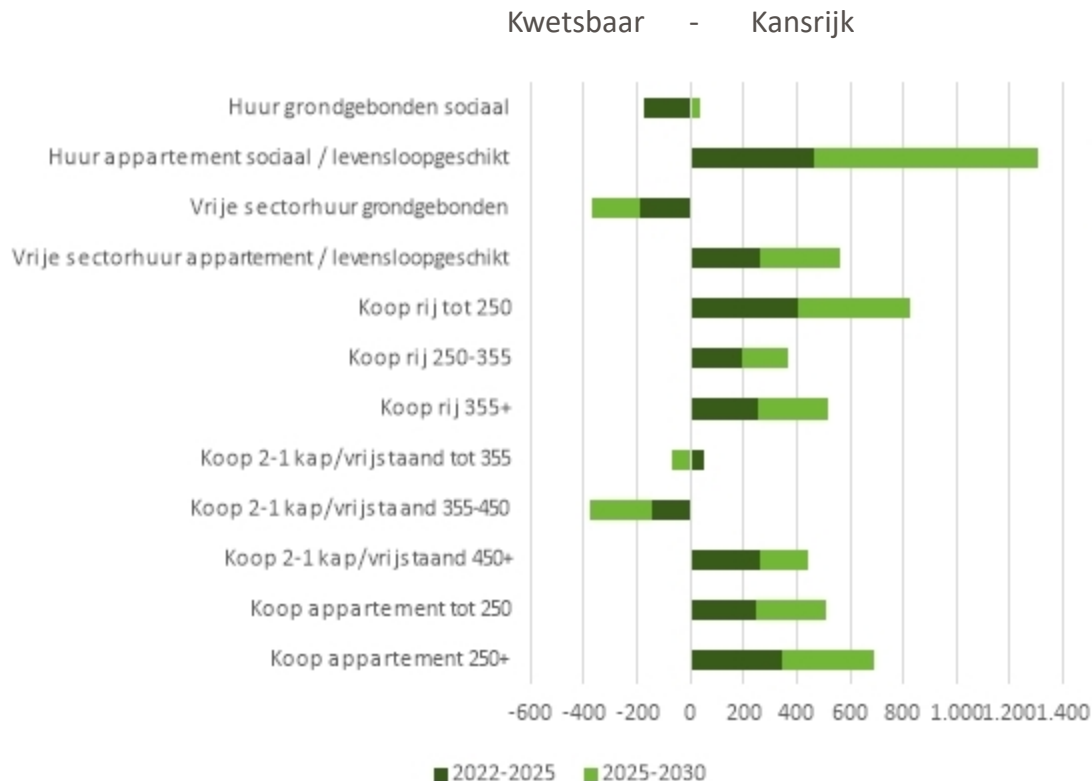


Waarop is visie gebaseerd?

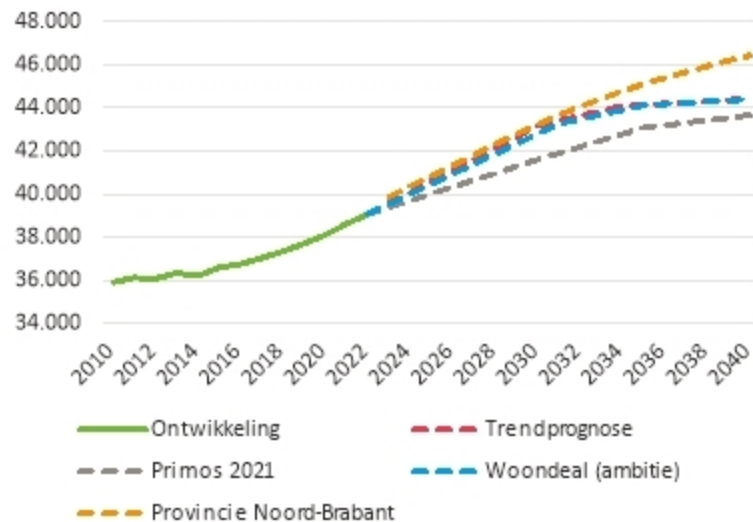
- Woningmarktonderzoek (+5.700 woningen t/m 2040, grote vraag betaalbare woningen)
- Raadsbijeenkomst maart. (“bouw goedkope koopwoningen, woningsplitsing, nieuwe woonvormen”)
- Marktkennerspanel jun. (“stem tijdig af met ontwikkelaars, pas op stapeling kwaliteitseisen”)
- Sociale huursector jun. (“30% sociale huur haalbaar mits actiever grondbeleid + samenwerking”)
- Dorpsorganisaties jun. (“starters, senioren / hofjes, behoud van eigen identiteit”)
- Initiatiefnemers nieuwe woonvormen jun. (“rol gemeente: actieve begeleiding, durf dingen los te laten”)
- Woonzorg – ouderen okt. (“zware zorg vooral in grote kernen, maar ook kansen kleinere kernen”)
- Woonzorg – overige groepen okt. (“soms niet wooncomplex aanpassen, maar juist de doelgroep”)



Woningmarktonderzoek



Verwachte woningbehoefte (versus ontwikkeling afgelopen jaren)



Trendprognose

- 2023 – 2040: +5.700 woningen
- In elke kern een zekere mate van behoefte
- Grootste opgave aan de noordoost kant

Nieuw: Provincie Noord-Brabant (nov 2023)

- 2023 – 2040: + 6.555 woningen
- Gevolgen voor visie nog bepalen

Opzet woonvisie in grote lijnen

1. Inleiding (landelijke, regionale, lokale kaders)
2. Kwantitatieve woningbouwopgave (Hoeveel? Waar? Versnellen?)
3. Kwalitatieve woningbouwopgave (Welke type? Voor wie? Koop/huur? Prijsklasse?)
4. Leefbaarheid woonomgeving (sociale thema's, vitaliteit)
5. Wonen met zorg (woningbouwopgave per zorgdoelgroep)
6. Duurzaamheid (energieneutrale nieuwbouw, aanpak bestaande woningvoorraad, klimaatadaptatie)



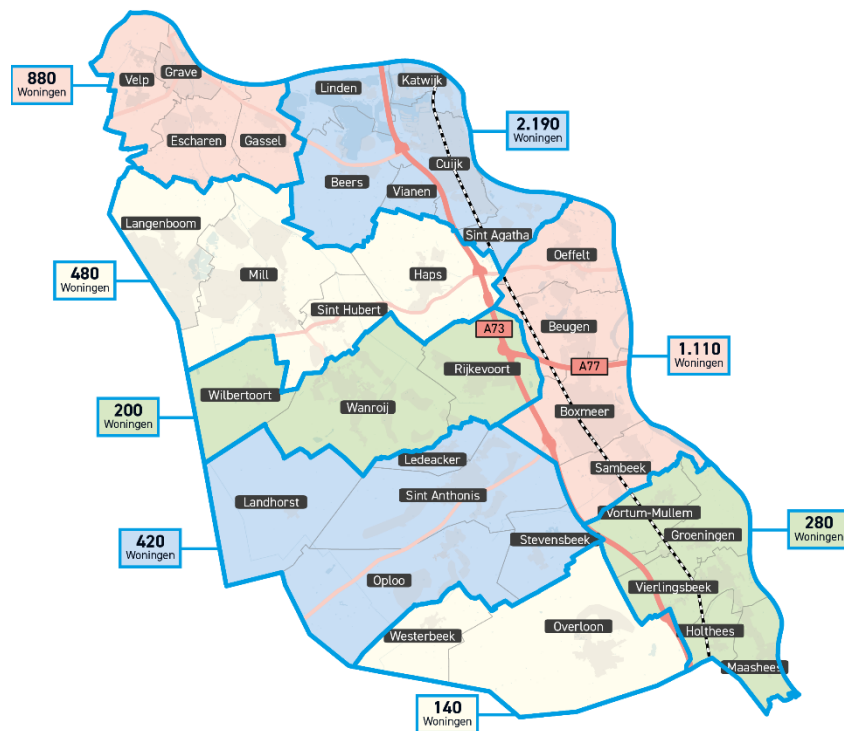
Thema 1: Het woningtekort terugdringen

Welke ontwikkelingen zien we?

- De vraag naar woningen is toegenomen (meer vestigers uit o.a. regio Nijmegen)
 - Veel (zachte) plannen t/m 2030, maar nog te weinig voor daarna
 - Beperkte capaciteit bij gemeente en bouwers is een risico
- 

Welke richting slaan we in?

- Toevoegen +5.700 woningen t/m 2040
- buffer 130% aan plannen (= 7.400 woningen)
- Woningbouw in elke kern
- Globale kwantitatieve richting per deelgebied
- Vooral voor fasering en prioritering



Thema 2: Gevarieerd woningaanbod

Welke ontwikkelingen zien we?

- Vooral toename 1+2 persoonshuishoudens (ouderen, maar ook jongeren)
- Betaalbaarheid onder druk (zowel koop als huur)
- Behoeftte aan 'iets anders dan standaard-woningtypen' groeit (o.a. collectiviteit, duurzaamheid)

Welke richting slaan we in?

- Minimaal 15% nieuwbouw < €275.000, minimaal 25% €275.000 - €355.000
- Maatregelen om betaalbare woningen langdurig betaalbaar te houden
- Bouw 1.200 sociale huurwoningen (30% van de nieuwbouw)
- Bewonersinitiatieven ondersteunen bij realisatie vernieuwende woonvorm
- Beter benutten bestaande voorraad (generatiewonen, woningsplitsing)

Landelijke grens betaalbare
koop per 1-1-2024 naar
€390.000
(indexactie 10% o.b.v.
Consumentenprijsindex)



Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal

Welke ontwikkelingen zien we?

- In algemene zin inwoners tevreden over leefbaarheid in hun kern, maar...
- Grote kernen: enkele buurten met concentratie kwetsbare huishoudens
- Kleine kernen: Beperkt voorzieningenaanbod: mogelijkheden langer zelfstandig wonen?
- Behoud sociale cohesie belangrijk (o.a. kernen CV's), maar tot nu toe > 50% lokale toewijzing

Welke richting slaan we in?

- Betere spreiding voorraad sociale huur over gemeente, kernen, buurten
- Gerichte leefbaarheidsaanpak enkele buurten (o.a. De Valuwe, Bakelgeert Noord)
- Vooral in kleine kernen ruimte bieden voor bewonersinitiatieven



Thema 4: Wonen met zorg

Welke ontwikkelingen zien we?

- Aantal ouderen neemt verder toe: +2.600 geclusterde woningen t/m 2040 (via nieuwbouw en transformatie)
- Zorgvraag neemt sneller toe dan zorgpersoneel
- Woonvraag voor VG, GGZ, Jeugdzorg ook in Land van Cuijk (en meer zelfstandig wonen)

Geclusterd wonen (senioren): zelfstandige, levensloopgeschikte woning in een complex met andere woningen

Geclusterd wonen (overige zorgvragers): groepswonen of wonen in geclusterde appartementen, met zorg aanwezig of oproepbaar

Welke richting slaan we in?

- Basis: elke woonzorgvorm in alle kernen mogelijk, maar...
- Zwaardere zorgvraag (24 uren zorg) waarschijnlijk vooral in de vijf grootste kernen (woonzorgzones)
- Aanpassen woningaanbod VG (zelfstandige woonruimte), soms aanpassen doelgroep
- Beschermd Wonen (GGZ, MO): +25 tot +50 plekken
- Uitbreiden voorraad kleine, goedkope sociale huur: uitstroom BW



Thema 5: Duurzame woningen / woonomgeving

Welke ontwikkelingen zien we?

- Energiezuinigheid woning steeds belangrijker voor woningzoekenden
- Grootste opgave zit bij bestaande particuliere woningvoorraad
- Klimaatadaptatie: droge, hete perioden versus natte perioden
- Woningbouw: balans betaalbaarheid - duurzaamheid

Welke richting slaan we in?

- Nieuwbouw: BENG + aardgasvrij is de basis, we streven naar meer (ENG, klimaatadaptief, biobased)
- Bestaande bouw: eerst optimaal isoleren, na 2030 gebiedsgerichte aanpak duurzame energie



Instrumenten

	1. woningtekort terugdringen	2. Gevarieerd woningaanbod	3. Kernen leefbaar en vitaal	4. Wonen en zorg	5. Duurzaam wonen
<i>Nieuw</i>					
Toetsingskader nieuwbouwinitiatieven	✓	✓	✓	✓	✓
Vereveningsfonds sociale woningbouw	✓	✓			
Actief (situationeel) grondbeleid	✓	✓			
Huisvestingsverordening - urgenties				✓	
Beleidskader Benutten bestaande voorraad (o.a. generatiewonen, splitsing...)	✓	✓	✓		
<i>Bestaand</i>					
Zelfbewoningsplicht			✓		
Antispeculatiebeding		✓			
Blijverslening				✓	
Duurzaamheidslening					✓
<i>Optie</i>					
Huisvestingsverordening - toewijzing			✓		
Koopconstructies (erfpacht, Koopstart,...)		✓			

Daarnaast:

- Afspraken met ontwikkelaars, woningcorporaties, regio
- Beleidskaders op deelonderwerpen
- Partijen bij elkaar brengen
- Monitoren ontwikkelingen, nieuwe instrumenten onderzoeken



Vereveningsfonds

Uitgangspunt: 30% sociale woningbouw per plan. Wordt dat niet gehaald, dan stort ontwikkelaar x-bedrag per gemiste woning in fonds

Voordelen

- Ieder plan, ongeacht locatie, draagt bij aan sociale woningbouwopgave
- Biedt flexibiliteit aan ontwikkeling t.o.v. verplicht overal 30% sociale huur/koop bouwen
- Fonds biedt financiële ondersteuning om elders in de gemeente alsnog de sociale woningen te bouwen

Nadelen

- Het vullen van een fonds is nog geen garantie voor de bouw van sociale huur / koopwoningen
- Bij een te laag bedrag, risico op het 'afkopen' van de sociale woningbouwopgave
- De behoefte aan sociale huur is niet gelijk over de gemeente verdeeld

Beleidskader Benutten bestaande voorraad (generatiewonen, etc.)

We leggen ruimhartige voorwaarden vast over hoe bestaand vastgoed (woningen, winkels) aangepast kunnen worden tot meer woonruimte. Bijv: Generatiewoningen: vergelijkbaar met mantelzorgwonen, maar dan zonder leeftijdsgrens

Voordelen

- Veel minder ruimtegebruik dan bij nieuwbouw
- Generatiewonen: kans voor betaalbare start op woningmarkt
- Efficiënter gebruik van de grote woningen in gemeente

Nadelen

- Woningeigenaar uiteindelijk zelf aan zet om tot generatiewonen, splitsing over te gaan
- Gevolgen voor parkeerdruk, woningdichtheid?

Voorbeeld kernenvelop

Deelgebied Cuijk en omliggende kernen

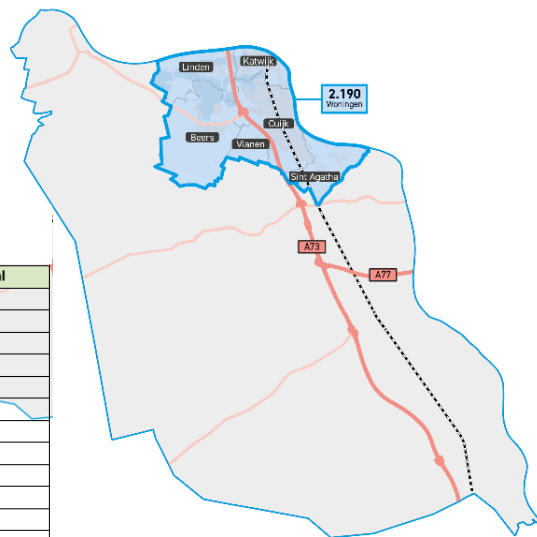
		Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen	Totaal
Huur	Eengezinswoning – sociaal							60
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal							360
	Eengezinswoning – vrije sector							25
	App. / levensloopgeschikt – vrije sector							165
Koop	Rijwoning < €275.000							300
	Rijwoning €275.000 - €355.000							275
	Rijwoning > €355.000							100
	2-1 kap / vrijstaand < €355.000							45
	2-1 kap / vrijstaand €355.000 - € 450.000							50
	2-1 kap / vrijstaand > €450.000							250
	App. / levensloopgeschikt < €275.000							215
	App. / levensloopgeschikt > €275.000							255

	Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen	Totaal
Verpleeghuiszorg voor ouderen							
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)							
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)							
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen							
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief							

Grootste woningbehoefte binnen de gemeente, veel lokale woningvraag en vraag vanuit regio Nijmegen

Van alle deelgebieden kent het gebied Cuijk en omliggende kernen de grootste woningbehoefte; ongeveer 2.190 woningen in de periode 2023-2040. Deze kernen hebben veel aantrekkingskracht op vestigers uit Nijmegen die op zoek zijn naar een ruime koopwoning in een gezinsvriendelijke omgeving. Daarom is de vraag naar koopwoningen in het hogere segment hier iets hoger dan elders in de gemeente. De grootste woningbehoefte speelt in de kern Cuijk. De kwalitatieve vraag richt zich in deze kern op een brede waaier aan typologieën en prijssegmenten, maar ten opzichte van de andere kernen is hier de behoefte aan kleine, levensloopgeschikte woningen (vooral sociale huur, maar ook vrije sector huur en koop) het grootst. De behoefte in de kleinere kernen richt zich met name op starters (vooral betaalbare koopwoningen) en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

Woonzorgvormen voor ouderen met een zwaardere zorgvraag zijn vooral gewenst in Cuijk, vanwege de nabijheid van (zorg)voorzieningen. In de overige kernen ligt de nadruk vooral op levensloopgeschikte woningen zonder aanvullende zorgdiensten. Deze kleinere kernen zijn wel zeer kansrijk voor de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen, gericht op lokale initiatieven (zoals hofjeswonen, CPO, zeer duurzame woonconcepten, etc.).



In groepjes

- Herkent u zich in de richting per thema?
- Mist u nog onderwerpen / maatregelen?
- Welke vragen hebben wij nog?

Groep 1: Het woningtekort terugdringen (Bas) (B&W-kamer 1.00)

Groep 2: Gevarieerd woningaanbod (Pim) (Raadszaal)

Groep 3: Alle kernen leefbaar en vitaal (Jan) (Commissiekamer 1, 1.24)

Groep 4: Wonen met zorg (Marcel) (Vergaderruimte 1.02)

Groep 5: Duurzame woningen / woonomgeving (René) (Vergaderruimte 1.07)

