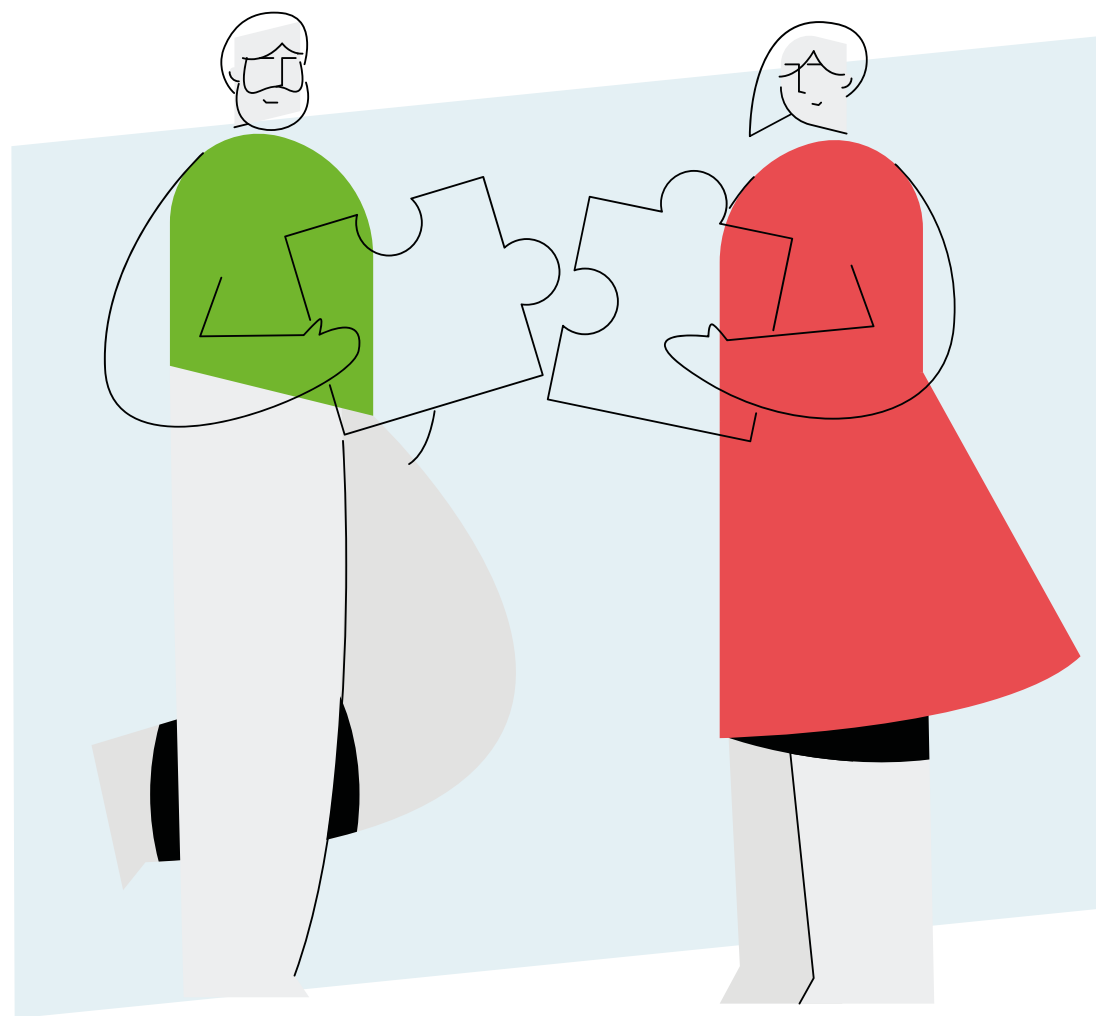


Woonzorgvisie



27 november 2023
Concept



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 27 november 2023

TITEL Woonzorgvisie

OPDRACHTGEVER Gemeente Land van Cuijk

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Jan van Deursen

PROJECTNUMMER 2786.103

STATUS Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Betaalbare en beschikbare woningen	4
1.2	Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt	4
1.3	Lokale kaders	5
1.4	Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie	6
1.5	Visie op wonen en zorg	6
1.6	Samen met bewoners en betrokken partijen	6
1.7	Adaptieve sturingsstrategie	7
2	Het woningtekort terugdringen	8
3	Een gevarieerd woningaanbod	11
4	Alle kernen leefbaar en vitaal	17
5	Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag	22
6	Duurzame woningen en omgeving	29
	Bijlage I: Uitvoeringsprogramma	32

1 Inleiding

1.1 Betaalbare en beschikbare woningen

Voor u ligt de eerste woonzorgvisie van de gemeente Land van Cuijk. Waar in het verleden de oude gemeenten woonbeleid opstelden voor een beperkt gebied, vormen we nu qua oppervlakte de grootste gemeente van Noord-Brabant. Een zeer gevarieerde gemeente, bestaande uit in totaal 33 kernen. Van kleine plattelandskernen tot grote dorpen met een breed scala aan voorzieningen. De oriëntatie van deze kernen (bijvoorbeeld als het gaat om verhuis- en mobiliteitsstromen) op de omgeving verschilt sterk. De zuidkant is georiënteerd op Venray, de westkant op Uden, maar de sterkste oriëntatie zien we in toenemende mate aan de noordkant met Nijmegen en omgeving.

Hoewel er dus enkele verschillen binnen de gemeente bestaan, zien we ook een duidelijke rode draad; de rust en ruimte van onze woonomgeving met daarbij de Brabantse gemoedelijkheid van onze inwoners. Het is dan ook niet vreemd dat veel mensen op zoek zijn naar een woning in onze gemeente. Niet alleen huidige inwoners, maar ook vestigers vanuit omliggende regio's (en zelfs verder weg). Prioriteit van onze nieuwe woonzorgvisie is daarom om voldoende woningaanbod te creëren voor woningzoekenden in de gemeente. Daarvoor is onze ambitie om 5.700 woningen te bouwen in de periode tot en met 2040.

Er is vooral behoefte aan meer betaalbare huur- en koopwoningen. Bijvoorbeeld voor jongeren die een start willen maken op de woningmarkt en voor wie het huidige woningaanbod financieel niet haalbaar is. Betaalbare woningen zijn ook van belang om kwetsbare huishoudens of mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Zij zullen in de toekomst steeds vaker en langer zelfstandig moeten wonen, bijvoorbeeld in de sociale huur. Deze

woonzorgvisie vormt daarom ook de basis voor de prestatieafspraken met onze woningcorporaties, Mooiland en Wonen Vierlingsbeek.

Een trend die al jaren gaande is, maar ook de komende jaren doorzet, is de vergrijzing. Dit speelt in alle kernen van onze gemeente. Op dit moment in 9,5% van de inwoners in onze gemeente 75 jaar of ouder. In 2040 ligt dat percentage op 18%. Hier ligt een opgave om meer passende woonvormen voor deze doelgroep te zorgen. Op die manier kunnen senioren op een comfortabele manier (zelfstandig) blijven wonen, ontstaat er doorstroming en komen er dus weer woningen voor andere doelgroepen op de woningmarkt beschikbaar.

Een andere grote uitdaging is de toekomst van het buitengebied. Typerend daarvoor is de aanwezigheid van de agrarische sector. Een sector waar veel transities staan te gebeuren. Woningbouw kan -binnen de provinciale kaders- een middel zijn om de transitie van de agrarische sector mogelijk te maken, waarbij we wel de kwaliteit van het buitengebied willen bewaken.

1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. De basis is hiervoor gelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022). Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda. De landelijke opgaven zijn vervolgens op provinciaal en regionaal niveau doorvertaald. Voor onze gemeente zijn met name de ambities uit de Woondeal Regio Noord Oost Brabant (RNOB, maart 2023) van belang:

- We hebben een gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken. Dit houdt in dat binnen de regio Noord Oost Brabant in de periode 2022 t/m 2030 ruim 33.000 woningen worden toegevoegd. Voor de

gemeente Land van Cuijk ligt de opgave op 4.180 woningen; 13% van de totale regionale opgave.

- Van die totale woningbouwopgave zal minimaal 67% in het betaalbare segment gerealiseerd worden; dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur tot €1.123 (prijspeil 2023) en koopwoningen tot €355.000 (prijspeil 2023). Daarbij geldt dat minimaal 30% van de woningbouwopgave uit sociale huur bestaat.
- Gemeenten streven naar een meer evenwichtigere verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio. Gemeenten met minder dan 30% sociale huur (Land van Cuijk: 21,4%) moeten in hun programmering een hoger percentage sociale huur opnemen dan zij nu in de voorraad hebben.
- Een (te) groot deel van de bestaande plannen bestaat uit zachte plancapaciteit (51%). Om tempo te kunnen maken in de woningbouwrealisatie gaan gemeenten aan de slag om zachte plannen 'hard' te maken, met name gericht op de periode tot en met 2025.
- Naast de afspraken over de woningbouwopgave hebben gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, duurzame en toekomstbestendige bouw, samenwerking en sturing.

1.3 Lokale kaders

Ook op lokaal niveau zijn er enkele kaders die van invloed zijn op de keuzes die we maken voor ons woonbeleid:

Coalitieverklaring (2021)

De coalitieverklaring heeft als motto: 'Samen bouwen aan een duurzaam en vitaal Land van Cuijk'. In het stuk zijn bouwen en wonen als prioritaire opgaven benoemd. We zien kansen om de leefbaarheid en vitaliteit van de 33 kernen te versterken. Door te investeren in de aantrekkelijkheid en woonkansen zetten we in op Land van Cuijk als groeiregio.

- De helft van de opgave om 4.180 woningen tot en met 2030 te bouwen (verspreid over al onze kernen), willen we in deze bestuursperiode realiseren (2022-2026).
- Hiervoor bieden we de mogelijkheid om via versnelde, versimpelde en verduidelijkte procedures meer bouwplannen tot ontwikkeling te brengen.
- Nieuwbouw is bestemd voor diverse doelgroepen, met specifieke aandacht voor starters en senioren.
- We creëren een divers woningaanbod van betaalbare koop- en huurwoningen, levensloopbestendige woningen, flexibele, tijdelijke en vernieuwende woonsystemen.

Raadsprogramma (2022)

Daarnaast hebben alle fracties in gezamenlijkheid meerdere thema's uitgewerkt in het raadsprogramma, waaronder het thema wonen. Het Raadsprogramma onderschrijft in grote mate de coalitieverklaring, maar zoomt op enkele punten nader in:

- De gemeente moet met beleid sturen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen. Hierbij zal gekeken moeten worden of extra sturingsinstrumenten gewenst zijn.
- In alle kernen moet er ruimte zijn om te bouwen naar behoefte.
- Belemmeringen om meer en sneller tijdelijke woningen te realiseren moeten worden weggenomen.
- We moedigen de ontwikkeling van nieuwe woonvormen aan. De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het woningbouwprogramma.

1.4 Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie

In de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024) is vastgelegd dat ieder gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. In die visie geeft de gemeente haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven, waaronder het wonen. De gemeente Land van Cuijk stelt in 2023/2024 haar Omgevingsvisie op.

De woonzorgvisie moet gezien worden als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie, gericht op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg'. In de praktijk zal de woonzorgvisie fungeren als volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie.

1.5 Visie op wonen en zorg

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'¹ is tegens opgenomen dat iedere gemeente haar huisvestingsopgave voor een alle aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat in onze gemeente onder andere om starters, ouderen, dak- en thuislozen, uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, uitstromers van intramurale (zorg)instellingen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Een deel van deze aandachtsgroepen zal ook tot de verplichte urgentiecategorieën bij de toewijzing van sociale huur behoren.

In het proces om tot een woonzorgvisie te komen is daarom specifieke aandacht geweest voor de visie op wonen en zorg, inclusief de huisvestingsopgave van de verschillende aandachtsgroepen relevant in Land van Cuijk. In de nieuwe visie worden de visie op wonen en wonen met zorg met elkaar geïntegreerd.

¹ Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda

1.6 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties (Mooiland en Wonen Vierlingsbeek), huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Deze woonagenda hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- Er is een bijeenkomst geweest met Mooiland, Wonen Vierlingsbeek en de huurdersorganisaties ('de ochtend van de sociale huur') waarin we met uitgebreid hebben stilgestaan bij de opgaven voor de sociale huursector.
- Er is een marktkennerspanel gehouden, bestaande uit makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorgaanbieders, de Provincie en het Waterschap, waarbij de uitdagingen voor de woningbouwopgave (zowel koop, sociale huur en vrije sector huur) zijn besproken.
- Er heeft een grote bijeenkomst voor alle dorpsorganisaties en belangenbehartigers van specifieke doelgroepen plaatsgevonden ('de avond van de kernen') waarin de opgaven voor het wonen (en de verschillen tussen de kernen) met deze partijen zijn besproken.
- Begin 2023 heeft een uitgebreid woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden in de gemeente. Daarnaast hebben inwoners van de gemeente via een online-peiling kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden voor het wonen in hun gemeente en hun eigen kern in het bijzonder. Aan deze peiling deden meer dan 950 mensen mee.
- Met meerdere initiatiefnemers / ontwikkelaars van bijzondere woonvormen is gesproken over de kansen en risico's van verschillende vernieuwende, bijzondere woonvormen voor het Land van Cuijk en de rol die de gemeente kan spelen om dergelijke initiatieven mogelijk te maken.

- De raad heeft aan de voorkant van het proces input gegeven voor de inhoudelijke koers van de woonzorgvisie.

1.7 Adaptieve sturingsstrategie

Met deze woonzorgvisie zetten we de koers uit voor het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Daarmee zorgen we voor continuïteit en duidelijkheid richting onze inwoners, corporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders en andere betrokkenen. Tegelijkertijd zijn we ons bewust dat de woningmarkt in hoog tempo verandert. Verschillende aspecten spelen hierin een rol: een veranderende conjunctuur (met daardoor verandering van verhuisgedrag), nieuw Rijksbeleid, inclusief bijbehorend instrumentarium (waardoor onze mogelijkheden om meer of minder te sturen op de woningmarkt veranderen), voortgaande maatschappelijke ontwikkelingen (buitenlandse migratie, wens om langer thuis te wonen, thuiswerken). Verder spelen er diverse ontwikkelingen die langzaam maar zeker een steeds grotere invloed krijgen op ons woonbeleid (zoals klimaatverandering, vergrijzing). Dit maakt dat we in onze woonzorgvisie kiezen voor een adaptieve sturingsstrategie. Dit houdt in dat we nu een duidelijke prioritering geven wat betreft de acties en maatregelen die we de komende tijd gaan uitvoeren. Daarnaast presenteren we een tweede scenario, waarbij we een aangepaste prioritering van acties en maatregelen weergeven, in het geval dat de omstandigheden (conjunctuur, Rijksbeleid, maatschappelijk) sterk veranderen.

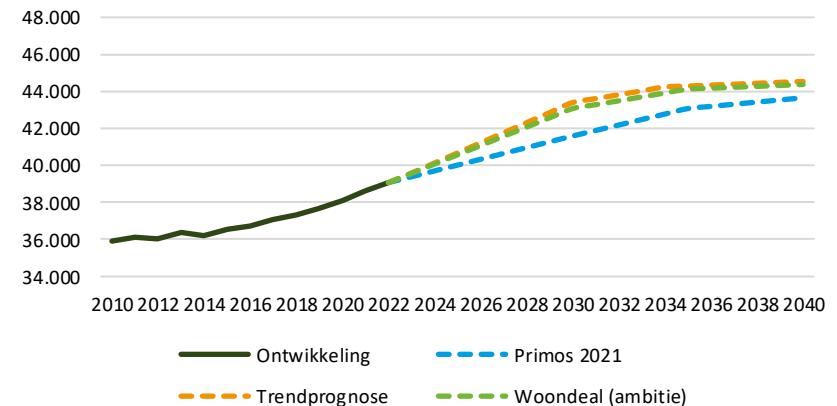
2 Het woningtekort terugdringen

Welke ontwikkelingen zien we?

Anno 2023 wonen er ruim 91.400 mensen in de gemeente Land van Cuijk. Vooral sinds 2016 is een forse stijging van het aantal inwoners te zien. Dit kwam vooral door het groeiende aantal vestigers uit andere gemeenten, met name uit Nijmegen, op afstand gevolgd door Gennep, Venray, Oss en Wijchen. Vooral gezinnen met kinderen zijn zich in de loop der jaren steeds meer in het Land van Cuijk gaan vestigen. Dat zijn deels oud-inwoners van onze gemeente die ooit zijn vertrokken om te gaan studeren en nu als gezin weer terugkeren naar waar men vroeger heeft gewoond. Maar er zijn ook andere overwegingen bij vestigers om in het Land van Cuijk te gaan wonen. Ten opzichte van de steden in de regio krijgen gezinnen in onze gemeente meer 'woning' voor dezelfde prijs. Daar komt bij dat het thuiswerken ook na de Corona-pandemie gemeengoed is gebleven. De noodzaak om dichtbij het werk te wonen is sterk verminderd. Daarmee wordt het wonen in een dorpse / landelijke gemeente, zoals het Land van Cuijk voor veel meer mensen een optie.

Door deze positieve migratiebalans (maar ook de gezinsverdunding) is de verwachting dat de vraag naar extra woningen de komende jaren aanhoudt; in de periode 2023-2040 is er een behoefte aan 5.700 woningen, waarbij het accent op de periode tot en met 2030 zit (4.350 woningen). Voor elke kern is er de komende jaren in meer of mindere mate een uitbreidingsopgave te verwachten. In absolute zin zal de woningvraag het grootst zijn aan de oostkant van de gemeente, waar met name de grote kernen Cuijk en Boxmeer, mede vanwege hun voorzieningenniveau en bereikbaarheid (nabijheid snel- en spoorwegen) veel aantrekkingskracht hebben op woningzoekenden binnen en buiten de gemeente.

Figuur 2.1: Gemeente Land van Cuijk. Verwachte woningbehoefte 2022-2040, versus ambities Woondeal.



Bron: Woningmarktonderzoek Land van Cuijk (2023)

Onze ambitie

In de periode 2022-2040 worden 5.700 woningen in het Land van Cuijk gebouwd (waarbij het accent ligt op de periode tot en met 2030), bedoeld om in de grote woningvraag van lokale woningzoekenden én vestigers vanuit de regio te voorzien. We voorzien een woningbouwopgave voor alle 33 kernen, waarbij het zwaartepunt vanuit het woningmarktonderzoek ligt bij de kernen nabij de mobiliteitsassen (A73, A77 en de spoorlijn).

De richting die we inslaan

Op basis van demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding en migratie) wordt voor de periode 2022-2040 voorzien we een woningbouwopgave van 5.700 woningen voor het land van Cuijk. In de periode 2022-2040. Vooral voor de periode tot en met 2030 zijn er al best veel plannen om in de verwachte behoefte te voorzien. Maar we moeten nu al plannen

voorbereiden voor de periode na 2030, willen we ervoor zorgen dat er op tijd voldoende woningen zijn om in de vraag te voorzien. Ook omdat de ervaring leert dat er altijd plannen tussentijds vertraging oplopen of niet doorgaan. Dat betekent ook dat we voor de periode tot en met 2030 de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe, kansrijke initiatieven. Op die manier creëren we een buffer, zodat bij planvertraging of -uitval er voldoende andere plannen zijn waarmee we dit kunnen opvangen. Dit vraagt ook dat we als gemeente snel duidelijkheid kunnen geven aan ontwikkelaars over de kansen van hun initiatief.

Selectiecriteria voor het toetsingskader woningbouwinitiatieven

We vinden het belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven passen binnen de kwalitatieve ambities en randvoorwaarden die we in deze woonzorgvisie stellen. Heldere toetsingscriteria helpen ons om op een snelle en transparante wijze nieuwe woningbouwplannen te toetsen en te prioriteren. De belangrijkste toetsingscriteria zijn:

- Aansluiten op de kwalitatieve behoefte
- Maatregelen om woningen voor langere tijd betaalbaar te houden
- Inspelen op de vraag naar bijzondere woonvormen
- Bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Extra ambitie ten aanzien van duurzame woningbouw
- Rekening houden met infrastructuur / mobiliteit

Nieuwe initiatieven hoeven niet op elk criterium een uitmuntende score te hebben. Maar de som van alle criteria samen moet wel tot een bepaalde minimumscore leiden. Plannen die het hoogst scoren, komen als eerste in aanmerking voor realisatie. Met initiatiefnemers van plannen met een lage score gaan we in gesprek om te kijken of ze hun plan kunnen bijstellen, zodat het wel voldoende aansluit op woningbehoefte en andere ambities uit deze woonzorgvisie.

De kwantitatieve behoefte is niet bepalend of een plan wel of niet door kan gaan. Het toetsingskader mag op dit vlak niet knellen. Een ruime overschrijding van de behoefte zal enkel betekenen dat de plannen met minder prioriteit later tot ontwikkeling komen.

Tegelijkertijd is het zaak om bestaande plannen versneld tot ontwikkeling te brengen. Op dit moment bestaat bijna de helft (47%) van onze plancapaciteit uit zachte plannen. Door goede afspraken te maken met ontwikkelaars over het beoogde programma en andere kwalitatieve randvoorwaarden, willen we deze plannen zo snel mogelijk vastleggen in omgevingsplannen, zodat we voort kunnen gaan met de bouw van deze woningen.

We zien echter ook dat de voortgang in de woningbouw stopt door beperkte capaciteit. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van plannen. We zullen binnen onze gemeentelijke organisatie, maar ook bij partners moeten kijken hoe we de beperkte capaciteit zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten. Bijvoorbeeld door kleine plannen gelijktijdig te toetsen en uit te werken. Ook kan op termijn de inzet van kunstmatige intelligentie (AI) helpen bij het snel en optimaal doorrekenen van woningbouwlocaties.

Woningbouw in alle kernen, accent op mobiliteits-as

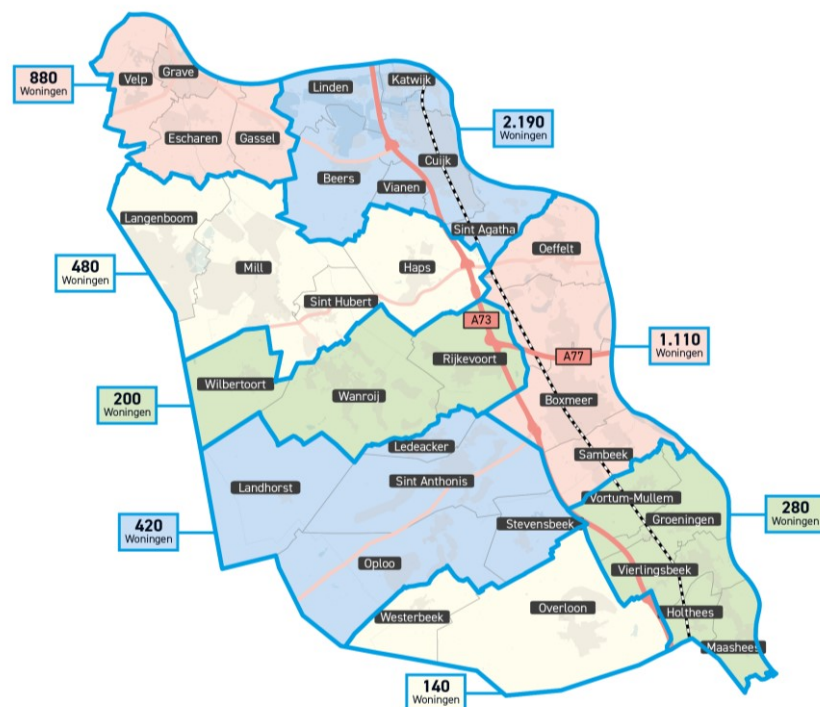
We willen ruimte bieden voor woningbouw in alle 33 kernen. Voor de omvang van de opgave baseren we ons primair op de geïnventariseerde behoefte per deelgebied uit het woningmarktonderzoek (2023). Dit vormt ook een van de selectiecriteria in ons toetsingskader.

Binnen elk deelgebied vinden we het belangrijk dat er een goed evenwicht bestaat tussen woningbouw in grote, middelgrote en kleine kernen, aansluitend op de geconstateerde vraag uit het woningbehoefteonderzoek (2022). Daarnaast gaan we in de kernenveloppen nader in op de kwalitatieve woningbouwopgave per deelgebied en kern. Deze kernenvelop moet gezien worden als een globale richting. De woningbouwopgave is het grootst bij de kernen aan de noord- en oostzijde van de gemeente; de zone tussen A73, Maas en Spoorlijn (ook wel mobiliteits-as).

In de praktijk is het mogelijk dat er in een kern meer woningen gerealiseerd worden dan becijferd in het behoefteonderzoek, zeker als zo'n plan op de kwalitatieve randvoorwaarden uit ons toetsingskader hoog scoort. Maar dan

kan het zijn dat deze plannen wat later op de planning voor realisatie komen, om te voorkomen dat de markt in korte tijd wordt overvoerd met teveel woningen. Vooralsnog is dit niet aan de orde, maar het is zaak om de woningbouw daarvoor continue goed te monitoren.

Figuur 2.2: Gemeente Land van Cuijk. Verwachte woningbehoefte 2022-2040 per deelgebied (totaal: 5.700 woningen).



Bron: Woningmarktonderzoek Land van Cuijk (2023)

Juist door geen exact aantal woningen te benoemen geven we flexibiliteit aan ontwikkelende partijen om mee te bewegen op de marktontwikkelingen, met als voorwaarde dat woningbouw in elke kern mogelijk blijft. Door doorlopend de markttrends te monitoren, kunnen we tijdig bijsturen in de opgaven per kern.

Omgevingsvisie: brede integrale afweging ruimtelijke keuzes

In deze woonzorgvisie geven we aan hoe we invulling geven aan de toekomstige woningbouwopgave, geredeneerd vanuit de behoefte van woningzoekenden en de kaders in de Regionale Woondeal.

De ruimtelijke visie voor de lange termijn (2040) wordt gemaakt in onze Omgevingsvisie. De verwachting is dat er in de hele periode zo'n 6.000 woningen moeten worden toegevoegd in de gemeente. Bij de locatiekeuze(s) voor deze woningbouwopgave wordt naast de woningbehoefte ook gekeken naar ruimtelijke invloeden. Zoals de nabijheid / bereikbaarheid van voorzieningen en de mate waarin water en bodem sturend worden bij de locaties voor woningbouw. Dit laatste aspect is nodig om de gevolgen van intensief gebruik en klimaatverandering te ondervangen. Dit kan betekenen dat er op termijn niet meer gebouwd wordt op plaatsen die later nodig zijn voor het bergen en afvoeren van water, zoals in de diepste delen van diepe polders en in de uiterwaarden van rivieren.

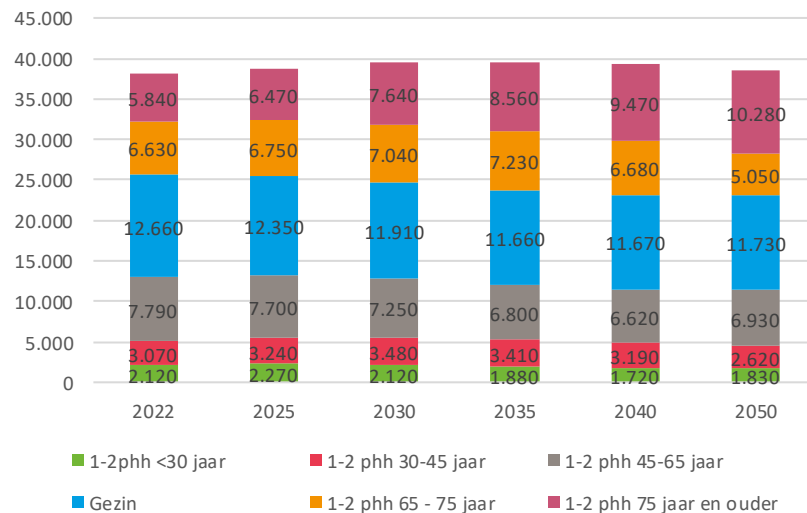
In de Woondeal RNOB zijn enkele prioritaire woningbouwlocaties genoemd. Dit zijn locaties waarbij een substantieel aantal woningen worden gerealiseerd (50 tot 300 woningen) en waar veel betaalbare woningen geprogrammeerd zijn. Dit zijn locaties die aanspraak maken op Rijks- en provinciegelden. Daarnaast wordt de voortgang van deze projecten periodiek gevolgd door de regionale versnellingstafel om eventuele knelpunten weg te nemen.

3 Een gevarieerd woningaanbod

Welke ontwikkelingen zien we?

Op dit moment vormen gezinnen met kinderen ongeveer eenderde van alle huishoudens in onze gemeente. Daarmee zijn zij de grootste huishoudensgroep. Maar hun aandeel zal de komende jaren iets afnemen, terwijl het aandeel 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen. Dat komt vooral door de toename van het aantal oudere huishoudens.

Figuur 3.1: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2022-2050.



Bron: Woningmarktonderzoek (2023)

Deze demografische trends hebben gevolgen voor de woningvraag. Waar we nu zien dat onze bestaande woningvoorraad voor een groot deel uit ruime

eengezinswoningen bestaat, zal in de toekomst steeds meer vraag zijn naar kleinere woonruimte. In de grotere kernen zal het daarbij vaak gaan om appartementen. In de middelgrote en kleinere kernen blijft de vraag sterk gericht op grondgebonden woningen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toegenomen druk op zowel de koop- als huursector. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor vooral starters en lage inkomensgroepen weinig mogelijkheden hebben om een woning te kopen, terwijl in het Land van Cuijk juist van oudsher een sterke voorkeur leeft voor een koopwoning, zeker in de kleinere kernen.

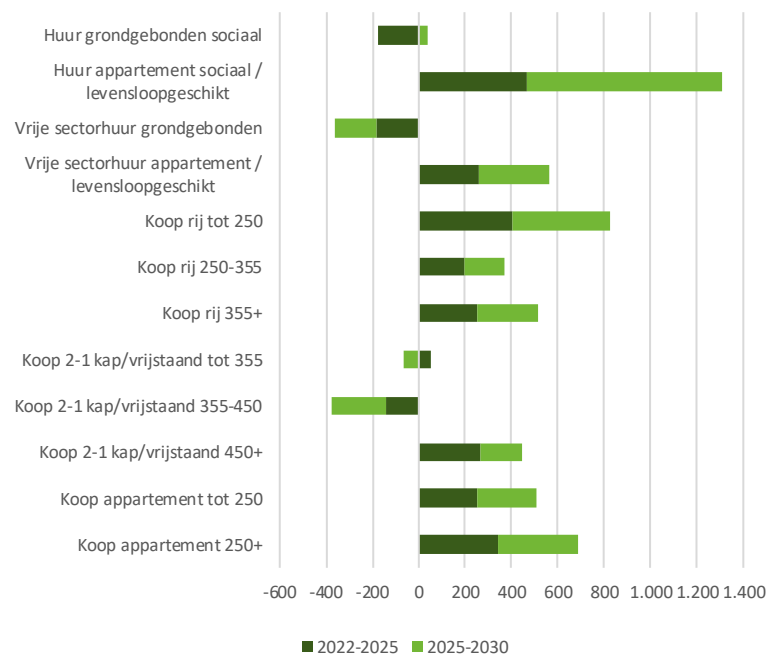
In de sociale huursector is de zoektijd voor zowel eengezinswoningen als appartementen opgelopen. Vooral jongere woningzoekenden zijn langer op zoek, omdat zij minder inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan ouderen op de inschrijflijs. We zien daardoor dat een deel van de jongeren zich ook op andere woonvormen oriënteert (zoals tiny houses, collectieve woonvormen, generatiewonen etc.). Vaak in de eerste plaats om voor een betaalbare prijs te kunnen wonen, maar soms spelen ook andere overwegingen mee (zoals het verminderen van de ecologische voetafdruk of de wens om samen met anderen te wonen).

Wat verstaan we onder generatiewonen?

Bij een generatiewoning wonen twee of meer generaties (grootouders, ouders, kleinkinderen) in een huis. Hierbij heeft elke generatie een apart (doorgaans zelfstandig) woongedeelte. Soms kan die woonruimte binnen de bestaande woning gecreëerd worden (bijgebouw), soms gaat het om een unit die in de tuin wordt geplaatst. Om binnen of direct aan een bestaande woning een generatiewoning te creëren, zullen wel voorwaarden gelden. Het moet gaan om een tijdelijke situatie (maximaal 15 jaar), er moet een verwantschap (meestal familieband) tussen de bewoners van hoofd woning en generatiewoning bestaan. Het generatiewonen speelt enerzijds in op het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en anderzijds het creëren van betaalbare woonruimte voor jongeren.

Als we demografische trends en verhuishwensen met elkaar vergelijken, krijgen we een beeld van de kwalitatieve woningvraag in de gemeente. In de sociale huur gaat de vraag sterk uit naar appartementen / levensloopgeschikte woningen. Deze vraag komt zowel van starters als senioren. Het aanbod aan eengezinswoningen in de sociale huur lijkt op termijn wat groter dan de vraag, al heeft dit vooral te maken met de levensloopgeschiktheid van de woning (niet met het woningtype).

Figuur 3.2: Gemeente Land van Cuijk. Kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030



Bron: Woningmarktonderzoek (2023)

In de koopsector gaat de vraag vooral uit naar betaalbare rijwoningen, waarbij het accent ligt op woningen tussen €250.000 en €300.000. Deze vraag komt vooral van starters op de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we dat door de gestegen bouwkosten het voor ontwikkelaars steeds lastiger wordt om een eengezinswoning voor een dergelijke prijs te realiseren.

De vraag naar koopappartementen leeft vooral onder ouderen die meer levensloopgeschikt willen wonen. Het kan hierbij ook gaan om een kleine, eengezinswoning. Bij veel ouderen leeft de wens om in een hofje samen met anderen (jong en/of oud) te wonen.

Kwetsbaar is juist de grote voorraad aan dure koopwoningen, dat nu al in ruime mate aanwezig is en waar nu veel senioren wonen die op termijn kleiner, levensloopgeschikter willen wonen. Deze grote koopwoningen staan voor een deel in de bebouwde kom, maar zeker ook in het buitengebied.

Onze ambitie

We zetten met prioriteit in op woningen voor starters en senioren. Uitgangspunt is om flexibele woonproducten te creëren die zowel voor jong als oud aantrekkelijk zijn, nu en in de toekomst. Dat kunnen woningen zijn die van oudsher passen binnen ons dorpse woonmilieu, maar ook hele nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegen komen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder, aansluitend op het scala aan diverse doelgroepen in onze gemeente.

De richting die we inslaan

1. Betaalbare koopwoningen bouwen én behouden

Het bouwen van betaalbare woningen vormt een speerpunt van ons woonbeleid. We vinden daarom dat minimaal 40% van onze nieuwbouwopgave uit betaalbare koopwoningen moet bestaan (< €355.000). Maar voor veel woningzoekenden is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom stellen we binnen ons toetsingskader voor woningbouw een

extra prijsgrens (< €275.000), zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden.

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen met smalle beukmaat, appartementen). We maken daarbij goede afwegingen tussen verdichting en verhoging. En betaalbaar betekent niet eenvormig. We willen ontwikkelaars uitdagen om binnen de financiële kaders waar betaalbare woningbouw mee te maken heeft, te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels, een smalle beukmaat of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).

Met betaalbare koop spelen we in de eerste plaats in op de behoefte van starters in onze gemeente. Maar zeker daar waar het om appartementen gaat, spelen deze betaalbare woningen ook in op de vraag naar senioren die kleiner en vooral levensloopgeschikter willen wonen.

2. Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens

Om de druk op de sociale huursector te verminderen is meer nieuwbouw nodig. In de periode tot en met 2030 worden 1.200 sociale huurwoningen gebouwd om in de grote vraag te voorzien. Op gemeenteniveau betekent dit dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan. Elk dorp moet daaraan een bijdrage leveren, al zal het accent iets sterker op de grote kernen liggen (Cuijk, Boxmeer, Grave en in mindere mate Mill en Sint Anthonis). De vraag naar sociale huur is hier het grootst.

Het kan voorkomen dat het om verschillende redenen niet of nauwelijks mogelijk is om aan de minimale bouwopgave voor sociale huur in een plan tegemoet te komen (bijvoorbeeld als het om een zeer complexe binnenstedelijke bouwlocatie gaat of de verwachte vraag naar sociale huur op de beoogde locatie zeer gering zal zijn). Voor deze gevallen zetten we een vereveningsfonds Sociale woningbouw op. Een ontwikkelaar stort daarbij een bepaald bedrag per niet gerealiseerde woning in dit fonds. Daarmee kunnen we op een andere locatie alsnog de benodigde sociale huurwoningen realiseren.

We zien de vraag in de sociale huur steeds meer verschuiven naar kleinere woonruimte, gericht op 1+2 persoonshuishoudens (zowel ouderen als jongeren). Dit heeft ook consequenties voor de prijsklassen waarin gebouwd moet worden. Het merendeel van de nieuwbouw in de sociale huur (ongeveer 60%) zal gerealiseerd moeten in de prijsklasse tot de 1^e aftoppingsgrens (<€647, prijspeil 2023). Samen met de corporaties zal gekeken moeten worden deze grote opgave waargemaakt kan worden. In de grote kernen zal het accent op appartementen komen te liggen. Dat sluit ook aan bij de behoefte van woningzoekenden in deze kernen. In de middelgrote en kleine kernen zal sociale huur met name als eengezinswoning gerealiseerd worden. Toch zal ook in deze kleine kernen nagedacht moeten worden over een kleiner woonconcept voor een sociale huurwoning dan wat daar nu de standaard is (denk aan kleiner woonoppervlak, smallere beukmaat), willen we de grote sociale opgave kunnen realiseren.

De focus op betaalbare huur- en koopwoningen is logisch. Hier is namelijk de grootste behoefte en binnen de bestaande voorraad is het aanbod aan (middel)dure woningen al goed vertegenwoordigd. Toch zullen er ook de komende jaren nog circa 840 duurdere (koop)woningen gebouwd worden. Juist ook om tot een gevarieerde wijken te komen (mix van koop en huur, prijsklassen).

3. Ruimte geven aan nieuwe/onderscheidende woonvormen

Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een 'standaard' rijwoning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om wonen/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen. Op dit moment is onze woningvoorraad nog vrij traditioneel van aard. Dat willen we veranderen. Er is behoefte aan meer variatie in het woningaanbod in het Land van Cuijk.

We zien in de eerste plaats kansen voor vernieuwende woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren. We zien bij (een deel) van deze doelgroepen een vraag voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of elkaar te ondersteunen waar nodig.

We zien ook kansen bij bestaand vastgoed die vragen om een nieuwe invulling. Bijvoorbeeld vrijkomend agrarisch vastgoed. Door woningbouw op beperkte schaal toe te staan, kan de bedrijfsbeëindiging mogelijk gemaakt worden. Maar daarbij kunnen ook enkele verantwoordelijkheden aan nieuwe bewoners worden gegeven, bijvoorbeeld het beheer van het erf / omliggende gebied.

Toch blijkt het in de praktijk lastig om deze goede initiatieven van de grond te krijgen. Het zijn vaak langjarige trajecten waardoor sommige bewoners binnen het collectief afhaken, bewonerscollectieven ervaren te weinig begeleiding om te weten aan welke voorwaarden hun initiatief moet voldoen en het is vaak niet duidelijk wie een geschikte locatie moet aandragen. Als gemeente willen we de komende jaren initiatieven meer ruimte geven om tot ontwikkeling te komen en hierbij ook te ondersteunen.

4. Beter benutten van de bestaande (woning)voorraad

Woningsplitsing betreft het splitsen van één zelfstandige woning in meerdere zelfstandige woningen. Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningsplitsing, als deze een bijdrage leveren in het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben (zoals een substantiële toename van verstening, parkeerdruk en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden).

We zien vooral mogelijkheden bij het splitsen van grote boerderijen in het net buiten of aan de rand van de bebouwde kom (kernrandzones). Het gaat vooral om boerderijen die dusdanig groot zijn dat ze voor bewoning door één huishouden eigenlijk niet of nauwelijks interessant zijn. Het is wel belangrijk dat de gesplitste eenheden een zekere minimale grootte hebben, zodat geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen worden gecreëerd.

Ook in de bebouwde kom zien we kansen, maar dan vooral in kernen en wijken met een ruime opzet en voornamelijk grote, vrijstaande woningen. Zeker als deze woningen nu nog worden bewoond door oudere 1+2 persoonshuishoudens, kan woningsplitsing van zo'n grote woning helpen om (a) de bestaande voorraad beter te benutten en (b) een positief effect hebben op het langer zelfstandig wonen. Dit geldt bijvoorbeeld als een grote eengezinswoning gesplitst wordt in een boven- en benedenwoning, waarbij het ouder huishouden op de begane grond blijft wonen en de bovenwoning door een jonge huishouden / starter bewoond gaat worden (een vorm van generatiewoningen). Naast de eerder genoemde randvoorwaarden is bij deze vorm van splitsing ook belangrijk dat de brandveiligheid (vluchtwegen, etc.) gewaarborgd is in de nieuwe situatie.

Naast het splitsen van bestaande woningen, kunnen ook andere vormen van bestaand vastgoed worden ingezet om het woningaanbod te vergroten. Bijvoorbeeld via transformatie van leegstaande winkelpanden in aanloopstraten tot woonruimte. Dat kan door het wonen boven winkels mogelijk te maken (door lege opslagruimten te transformeren tot

woonruimte). Daar waar winkelpanden langdurig leegstaan (en niet behoren tot het kernwinkelgebied) is het mogelijk om zowel op de verdieping als in de plint winkelruimte te transformeren tot woonruimte.

Verder is er sprake van leegstaand gemeentelijk vastgoed als gevolg van clustering van voorzieningen. Ook op deze plekken willen we meer woonruimte mogelijk maken.

5. Standplaatsen voor woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Kenmerkend voor het woonwagenleven is naast de specifieke woonvorm ook het leven in familieverband. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens- en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Op dit moment zijn er in de gemeente Land van Cuijk vijf woonwagenlocaties met in totaal 14 standplaatsen. Uit inventarisatie bleek dat er onder de doelgroep van woonwagenbewoners in de gemeente behoefte is aan 39 extra standplaatsen. Deze uitbreiding zal waar mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande locaties. Maar daarnaast zullen er ook nieuwe woonwagenlocaties ontwikkeld worden. Bij de nieuwe standplaatsen zal het gaan om een mix van huur- en koopstandplaatsen. De koopkavels zijn betaalbaar voor de doelgroep en blijven voor zover mogelijk beschikbaar voor de lokale woonwagengemeenschap en hun directe familieleden. Deze en andere

uitgangspunten heeft de gemeente vastgelegd in haar woonwagen- en standplaatsenbeleid (2023).

Daarnaast heeft de gemeente zich geconformeerd aan het Regionaal handelingsperspectief Noordoost Brabant. Hierin staat onder andere dat als gemeenten niet in staat zijn om de geïnventariseerde behoefte aan standplaatsen binnen de eigen gemeentegrenzen in te vullen, in regionaal overleg wordt gekeken of andere regiogemeenten (die onder het regionale gemiddelde zitten) een deel van de opgave kunnen overnemen.

6. Huisvesting voor buitenlandse werknemers

De verwachting is dat de komende jaren het aantal arbeidsmigranten in de Provincie Noord Brabant blijft groeien met 3,6% tot 5,3% per jaar. Voor Land van Cuijk wordt een groei van ca. 5% per jaar voorzien. Door de vergrijzing (afname beroepsbevolking) zijn arbeidsmigranten van groot belang voor het behoud én groei van de lokale economie. Daar hoort goede huisvesting bij. Dit is primair de verantwoordelijkheid van de werkgevers. De rol van de gemeente is vooral faciliterend door het stellen van heldere toetsingskaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Daarnaast werken de gemeenten binnen de regio Noordoost-Brabant samen, onder andere om ongewenste waterbedeffecten te voorkomen. Zo is er een huisvestingsopgave per gemeente vastgesteld die als richtlijn voor gemeentelijk beleid geldt. Voor het Land van Cuijk betekent dit dat er in de periode 2023 t/m 2026 600 'bedden' voor arbeidsmigranten gerealiseerd moeten worden.

Bij de realisatie richten we ons op grootschalige oplossingen (huisvesting voor minimaal 20 personen). Daardoor is er voldoende schaalgrootte om 24/7 beheer op de locatie te organiseren. Met deze grotere locaties nemen we ook de druk weg bij reguliere woonwijken, waar in het verleden veel woningen zijn verkamerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Verkamering van woningen wordt niet geheel uitgesloten, maar er is wel een

omgevingsvergunning vereist en er vindt een leefbaarheidstoets plaats (waarbij o.a. gekeken wordt naar veiligheid, overlast en parkeren). Daarnaast is het belangrijk om duidelijke afspraken te maken met marktpartijen en verhuurders over de minimale kwaliteit ten aanzien van de huisvesting en zaken als beheer. Door deze combinatie van maatregelen is de verwachting dat het aantal verkamerde panden in reguliere wijken eerder af- dan toe zal nemen.

Het is vervolgens aan de gemeente de taak om nieuwe huisvestingsinitiatieven te toetsen. In het beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten (2023) hebben we de kaders hiervoor vastgelegd. Hierbij geldt onder andere dat nieuwe locaties bij voorkeur nabij de bebouwde kom liggen en er wordt gestreefd naar een goede spreiding over de gemeente.

Bij een groot deel van de arbeidsmigranten gaat het om laaggekwalificeerde arbeid. Maar we zien in beperkte mate ook hoogopgeleide expats die zich in het Land van Cuijk vestigen. Hun woonwensen verschillen vaak sterk van de laaggeschoolde arbeidsmigranten. Zij zijn bereid om een hogere (huur)prijs te betalen om een zelfstandige (gemeubileerde) woning op een A-locatie te betrekken. Voor deze groep is het vooral belangrijk om in de buurt van OV-knooppunten particuliere huurruimte te bieden.

7. Een veilige plek voor vergunninghouders

De afgelopen jaren lieten een sterke schommeling van het aantal asielzoekers in Nederland zien. Na enkele jaren van relatief lage instroom, is het aantal asielzoekers de laatste jaren weer fors aan het toenemen. Op het moment dat deze mensen een verblijfstatus krijgen, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om deze statushouders te huisvesten in de reguliere woningen. Deze taakstelling ligt in 2023 op 250 statushouders. Deze doelgroep heeft vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning. Daarom maken we afspraken met alle sociale verhuurders voor het bieden van voldoende passende woningen voor deze doelgroep. Tot nu toe is het gelukt om

statushouders te huisvesten, wordt het wel steeds lastiger om iedereen tijdig te huisvesten. Op het moment dat meer dan 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen moeten worden aan vergunninghouders, zal de gemeente het initiatief nemen om de extra huisvestingsopgave mogelijk te maken. We gaan dan kijken naar alternatieve mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders, zoals het creëren van woonruimte in leegstaand vastgoed.

Oekraïense vluchtelingen mogen 90 dagen in Nederland verblijven. Die periode wordt verlengd als dat nodig is. Op dit moment verblijven ongeveer 500 Oekraïense vluchtelingen in het AZC in Overloon. Een groot deel van hen werkt in Nederland. Het is mede daarom niet ondenkbaar dat een aanzienlijk deel van hen langer in Nederland wil blijven en op zoek gaat naar reguliere huisvesting. Samen met het COA en onze woningcorporaties houden we de huisvestingssituatie rond de Oekraïense vluchtelingen in het oog. Met deze partijen willen we afspraken maken over hoe we de huisvesting van Oekraïners die langdurig in onze gemeente blijven, gaan organiseren.

4 Alle kernen leefbaar en vitaal

Welke ontwikkelingen zien we?

Wonen gaat over meer dan alleen de woning. Ook de woonomgeving en de algehele leefbaarheid zijn belangrijk. Land van Cuijk is divers. De 33 kernen hebben hun eigen identiteit en daardoor hun eigen uitdagingen. In dit hoofdstuk diepen we uit hoe we werken aan leefbaarheid en vitaliteit in de kernen.

Vitaliteit kleine kernen onder druk

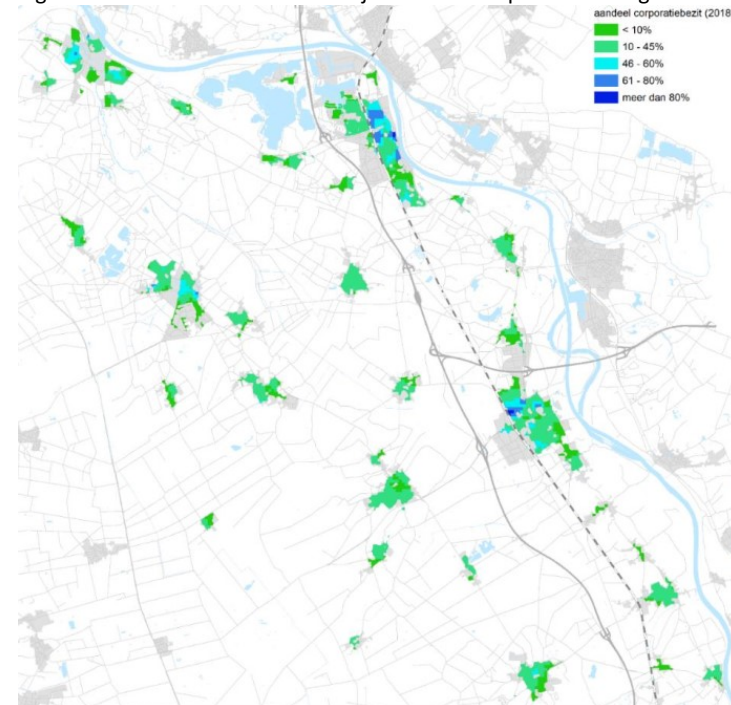
In algemene zin is de leefbaarheid in alle kernen goed op orde. Bewoners beschrijven het wonen in hun kern als gezellig, gemoedelijk, rustig, prettig, veilig en groen². Dit geldt voor de grote kernen (Grave, Cuijk, Mill, Sint Anthonis en Boxmeer). Maar ook de omliggende dorpen. Tegelijkertijd zien we uit verhuisbewegingen met name jongeren wegtrekken uit de gemeente. Deels is dit logisch. Veel jongeren gaan studeren in een andere stad of provincie. Tegelijkertijd geven bewoners aan dat er ook jongeren zijn die wegtrekken maar wel in hun dorp hadden willen blijven. Met name in kleinere kernen zet dit de vitaliteit onder druk. Denk aan de (toekomstige) basis voor voorzieningen of het verenigingsleven dat wegvalt.

Geconcentreerd corporatiebezit in enkele buurten van de grote kernen

De verdeling van de sociale huurvoorraad is geconcentreerd. Dit zien we in enkele buurten in het noordoosten van Cuijk, het noorden van Boxmeer en delen van Grave. In deze buurten is 60% tot 80% van de voorraad een corporatiewoning.

² Maptionnaire 2023

Figuur 4.1: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel corporatiewoningen naar buurt



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021)

Landelijk is sinds de invoering van passend toewijzen³ een trend ingezet dat kwetsbare groepen een steeds groter aandeel vormen van wijken en buurten met hoge percentages corporatiewoningen. Door de beweging die we landelijk inzetten naar langer- en weer zelfstandig wonen vragen we meer van het vermogen van inwoners om vragen en problemen het hoofd te bieden. Hier is een zekere draagkracht voor nodig in de wijk. Juist in wijken waar veel

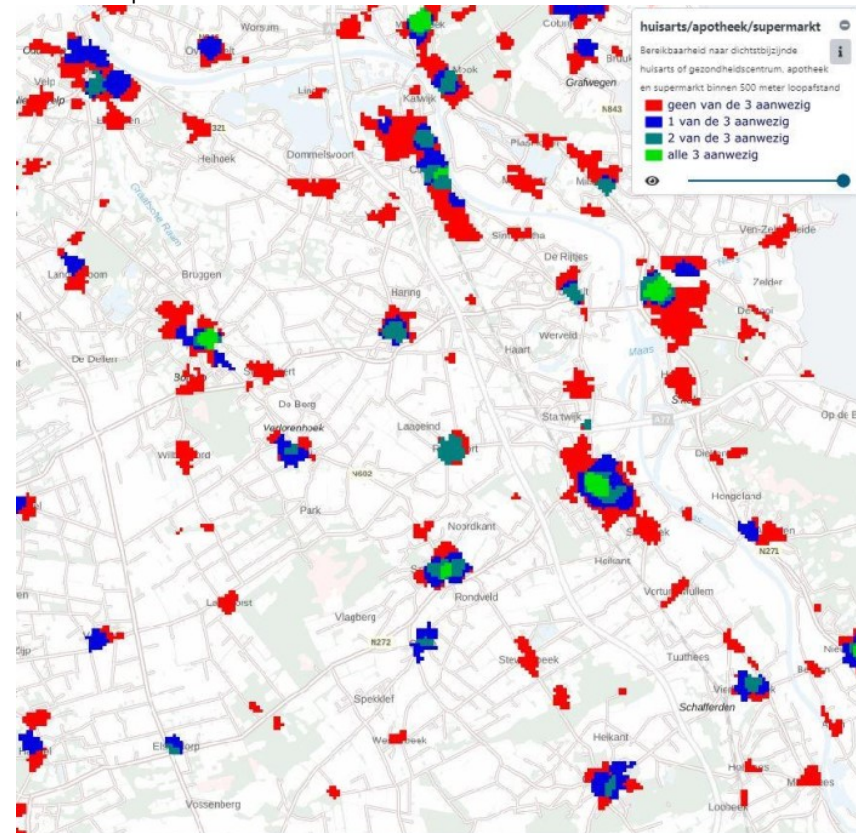
³ Elke corporatie moet ten minste 95% van de woningen die jaarlijks vrijkomen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens

kwetsbare groepen samenkomen komt de veerkracht en vitaliteit onder druk te staan. Hier is deze benodigde basis niet (altijd) aanwezig. In Cuijk, Boxmeer en in mindere mate in Grave zien we dit terug. Juist in de buurten met het hoogste aandeel corporatiewoningen zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. Tegelijkertijd komt in de kernen CV's en gesprekken met bewoners naar voren dat middelgrote en kleine kernen bezorgd zijn over een tekort aan betaalbare woningen (inclusief sociale huur), waardoor jongeren wegtrekken en de vitaliteit van het dorp achteruitgaat. We zien dus een opgave om in wijken met grote concentraties kwetsbare doelgroepen op buurtniveau te werken aan de leefbaarheid. Ook zien we een kans om de sociale huurvoorraad beter te spreiden over de kernen.

Voorzieningen voor langer zelfstandig wonen niet overal even goed bereikbaar

In het raadsprogramma 2022 staat dat de gemeente de verschillen tussen kleine en grote dorpen koestert. Samen met partners wordt gebouwd aan een vitale en leefbare woongemeenschap. Voorzieningen zoals ontmoetingsplekken, sportverenigingen, scholen, supermarkten en zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek) spelen hierin een belangrijke rol. Momenteel is er in bijna elke kern een ontmoetingsruimte of gemeenschapsruimte (met uitzondering van Katwijk en Groeningen). Ook is er in de meeste kernen een sportvoorziening (binnen/buiten; met uitzondering van Katwijk, Vortum-Mullem, Groeningen en Linden). Kijkend naar de voorzieningen die nodig zijn om langer- en weer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken zien we een ander beeld. De combinatie arts, apotheek supermarkt is maar op enkele plekken aanwezig. Op veel plekken is geen van deze drie voorzieningen aanwezig. Hetzelfde geldt voor OV op loopafstand (500 meter of minder).

Figuur 4.2: Gemeente Land van Cuijk. Bereikbaarheid huisarts, apotheek, supermarkt per kern



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021).

In veel kernen CV's staat dat er een tekort is aan ontmoetingsplekken voor jeugd. Dit vraagt een visie op het vitaal houden van met name de kernen waar relatief weinig voorzieningen zijn. Ook is het belangrijk te kijken hoe we in deze gebieden langer- en weer zelfstandig wonen mogelijk maken door bijvoorbeeld

in te zetten op nabuurschap en mantelzorg. Dit vraagt goede mantelzorgondersteuning en mogelijkheden tot respijtzorg. Deels is de gemeente hier al goed op weg. Bijvoorbeeld door het opzetten van Voorzorgcirkels. De toenemende vergrijzing gaat alleen zo hard dat de mantelzorger naar verwachting blijft groeien. Dit vraagt de komende jaren extra inzet van ons als gemeente in samenwerking met onze partners.

Een toegankelijke woonomgeving die aanzet tot ontmoeten

Niet alleen goede voorzieningen en een passend woningaanbod zijn belangrijk voor leefbaarheid en vitaliteit. Hetzelfde geldt voor een toegankelijke, gezonde woonomgeving. Ook hier speelt de vergrijzing van de samenleving een rol. Steeds meer mensen zullen in de toekomst alleenstaand of slecht ter been zijn. Voor hen is een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen belangrijk. Deze ontwikkelingen vragen een andere inrichting van de openbare ruimte. Denk aan toegankelijke trottoirs (vrije breedte) en voetpaden evenals veilige oversteekpunten. Daarnaast laten de kernen CV's zien dat in sommige dorpen verkeersveiligheid een belangrijk thema is. Tot slot is het behoud van een groene en nette omgeving één van de speerpunten die uit de wijkscan psychische gezondheid. Er ligt dus een opgave om de woonomgeving in wijken en dorpen toekomstbestendig te maken en in te richten op ontmoeting en bewegen. Dit lost niet alleen problemen op, maar maakt de woonomgeving prettiger en heeft het positieve effecten op de leefbaarheid. Ook kan het bijdragen aan de mentale en fysieke gezondheid van inwoners.

⁴ 80% of meer van de voorraad

Onze ambitie:

Samen met partners en bewoners werken we aan veerkrachtige kernen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. Doel is dat iedereen mee kan doen. Dit geven we vorm door te sturen op een betere spreiding van de corporatievoorraad over de gemeente en het aanbrengen van diversiteit bij inbreiding in eenzijdige wijken. We streven naar het behouden van ontmoetingsplekken en activiteiten in alle wijken en dorpen waar deze zijn en we werken aan een toegankelijke en gezonde leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

De richting die we inslaan:

1. Betere spreiding van sociale huur

Een gezonde balans tussen 'draggers' en kwetsbare inwoners is belangrijk voor een vitaliteit van de wijk of het dorp. Dit vraagt een diverse woningvoorraad. Juist in de wijken met een groot aandeel⁴ corporatiewoningen zoals de Valuwe in Cuijk, Bakelgeert Noord in Boxmeer of de Zittert en Bikkelpolder in Grave zien we het aandeel van kwetsbare bewoners toenemen. Tegelijkertijd zien we in een aantal dorpen dat er duidelijk vraag is naar sociale huurwoningen. In het nieuwbouwprogrammering houden we hier rekening mee. We passen de fair-share benadering toe. In buurten met veel sociale huurwoningen voegen we bij inbreiding meer middeldure huur en betaalbare koop toe. In buurten of kernen met weinig sociale huur krijgt het toevoegen van sociale huur extra aandacht. Dit gaat vooral om buurten in het zuiden van Cuijk of het zuidoosten van Boxmeer, maar ook in dorpen zoals Groeningen, Sambeek, Vortum-Mullem, Holthees, Vianen, Beers en Oeffelt. Tot slot gaan we met corporaties in gesprek om met name de voorraad met de meest betaalbare huurwoningen beter te spreiden via prijsbeleid (zie hoofdstuk 5).

2. Gerichte leefbaarheidsaanpak in enkele buurten

Inzetten op spreiding van de betaalbare voorraad draagt bij aan een betere verdeling van kwetsbare bewoners over de gemeente (zie punt 1). Ook is het de realiteit dat wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen dit over een aantal jaar ook nog hebben. Ook met spreidingsbeleid zal het aandeel kwetsbare bewoners in wijken met veel sociale huurwoningen hoger liggen. In deze wijken is een meer omvattende leefbaarheidsaanpak nodig. Deze leefbaarheidsaanpak werken we in samenwerking met de corporaties en huurdersverenigingen uit in de prestatieafspraken. Specifiek aandacht vragen de Valuwe in Cuijk en Bakelgeert Noord. Uit de Leefbaarometer blijkt de leefbaarheid hier het meest onder druk staan. Naast onze eigen inzet kijken we naar mogelijkheden om Rijksfondsen in te zetten. Denk bijvoorbeeld aan het Volkshuisvestingsfonds.

3. Behoud van sociale cohesie in de dorpen

We vinden het belangrijk dat onze dorpen bloeiende vitale kernen zijn met een actief verenigingsleven. Hiervoor is de nieuwe impuls van vestigers belangrijk. Tegelijkertijd mag dit niet betekenen dat mensen met binding aan de wijk of dorp de gemeente verlaten. We vinden het dus even belangrijk dat bewoners kunnen blijven wonen in het dorp of de wijk waar zij familie, vrienden en kennissen hebben. In de sociale huursector werd de afgelopen jaren ruim de helft van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden uit Land van Cuijk. In het betaalbare koopsegment blijkt uit verhuisbewegingen een vergelijkbaar beeld. De Huisvestingswet wordt naar verwachting in 2024 aangepast. Er komt dan waarschijnlijk meer ruimte om sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen per segment). Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan.

Onze woningbouwopgave laat zien dat er grote schaarste is aan betaalbare huur- en koopwoningen. De oplopende reactiegraad, zoektijden (sociale huur) en transactieprizen (koop) onderschrijven dit beeld. Maar deze schaarste heeft nog niet geleid tot verdringen van buiten de gemeente. Met voorrang toewijzen aan eigen bewoners is dus (nog) geen effectieve beleidsregel. Meer dan de helft van de betaalbare woningen wordt immers toegewezen aan inwoners uit de gemeente. Wel willen we via instrumenten zoals loting meer kans bieden aan mensen met weinig inschrijftijd (jongeren/spoedzoekers). Hierover maken we afspraken met de corporaties. Mochten we hier niet tot goede afspraken kunnen komen, nemen we hiervoor maatregelen op in een urgentie- of huisvestingsverordening. Daarnaast gaan we met name de toewijzing van sociale huur de komende jaren goed monitoren. Mocht de toewijzing aan eigen inwoners voor langere tijd onder de 50% uit komen, overwegen we extra sturing.

4. Ruimte voor particulier initiatief met name in de kleine kernen

In veel kernen CV's van kleine en middelgrote kernen staat dat woningbouw voor senioren en starters uit de kern belangrijk is. Bijvoorbeeld om vitaliteit op de langere termijn te garanderen. Deels pakken we dit op door het realiseren van nieuwe woningen (zie thema's 1 en 2). Daarnaast zien we met name in de kleine kernen ruimte voor particulier initiatief. Als bewoners zelf de eigenaar zijn van een initiatief, voldoet het vaker aan de lokale vraag en is de verhuisbereidheid groter. Zo komt doorstroom op gang. Momenteel komt particulier initiatief te vaak niet van de grond. Dit willen we veranderen. We nemen een positieve grondhouding aan te nemen tegenover dit soort initiatieven. In lijn met de Omgevingswet (ja mits in plaats van nee tenzij). In ons toetsingskader geven we in grote kernen prioriteit aan grootschalige woningbouwlocaties. In kleine kernen krijgen juist particuliere initiatieven vanuit het dorp prioriteit. Daarnaast zetten we in het woningbouwoverleg vernieuwende en lokale plannen specifiek op de agenda. Zo kunnen we deze

initiatieven goed begeleiden en worden mensen minder van het kastje naar de muur gestuurd. Tot slot brengen we initiatiefnemers in verbinding met partijen die hen kunnen helpen in het proces (denk aan architecten, financieel adviseurs etc.) en stellen we een schema op voor initiatiefnemers. In dit schema staan de stappen die doorlopen moeten worden om tot het verlenen van een Omgevingsvergunning te komen.

5.Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten

We pakken de woonomgeving voornamelijk aan op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld bij herstructurering of woningbouw, maar ook bij het vervangen van riolering of het verzwaren van het energienet. Met name rondom de woonzorgzones (zie hoofdstuk 5) heeft toegankelijkheid en mogelijkheden tot ontmoeten de prioriteit. In overige gebieden kijken we met name naar het toevoegen van groen en klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 6). Een groene woonomgeving draagt ook bij het aan het uitnodigen voor een ommetje (beweging) wat weer leidt tot een spontane ontmoeting (voorkomen eenzaamheid).

5 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Rondom het thema wonen en zorg worden veel definities en afkortingen gebruikt die gebruikelijk zijn in het sociaal domein. In het onderstaande kader bieden we een overzicht van de belangrijkste begrippen en afkortingen in dit hoofdstuk.

Afkortingen en definities

- BW: Beschermd Wonen
- MO: Maatschappelijke Opvang
- VG: Mensen met een verstandelijke beperking
- Wlz: Wet langdurige zorg
- VPT/MPT: Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis (Wlz)
- Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning
- Gedclusterd wonen voor ouderen: Een zelfstandige, levensloopgeschikte woning in een complex met andere woningen, bedoeld voor senioren.
- Gedclusterd wonen andere doelgroepen: Betreft zowel groepswonen als wonen in geclusterde appartementen, met zorg aanwezig of oproepbaar.
- Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Welke ontwikkelingen zien we?

Doorzettende vergrijzing vraagt een andere woningvoorraad

Land van Cuijk vergrijst. Het aandeel senioren (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Met name het aandeel bewoners van 75 jaar of ouder stijgt snel. In 2040 is 18% van de bevolking ouder dan 75 jaar. Dit betekent ook een snelle stijging van het aantal ouderen dat behoefte heeft aan zorg. Onderzoek laat zien dat in 2040 3.850 senioren een zorg- of ondersteuningsvraag zal hebben. Ongeveer 2.000 mensen van deze groep heeft dan behoefte aan 24-uurszorg.

Momenteel is de woningvoorraad hier nog niet op voorbereid. Het aandeel levensloopgeschikte woningen in Land van Cuijk is laag (ongeveer 10% van de woningvoorraad) en er zijn nog maar weinig geclusterde woonvormen (ong. 350 400)⁵. Naar schatting zullen er ongeveer 2.600 geclusterde woningen bij moeten om in de vraag tot 2040 te voorzien. Dit kan via nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen. Ook moeten we de voorraad (deels) levensloopgeschikt worden. Hier ligt ook veel potentie. Ongeveer 80% van de woningen is naar schatting gemakkelijk levensloopgeschikt te maken⁶. Naast geschikte woningen realiseren zullen mensen ook door moeten stromen naar deze woningen. Dit laatste gebeurt nog maar mondjesmaat en vraagt om extra inzet vanuit ons als gemeente en van onze partners.

⁵ Een geclusterde woning is een woning met een label voor senioren in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden. Denk aan een hofje of een aanleunwoning. Deze woning kan gerealiseerd

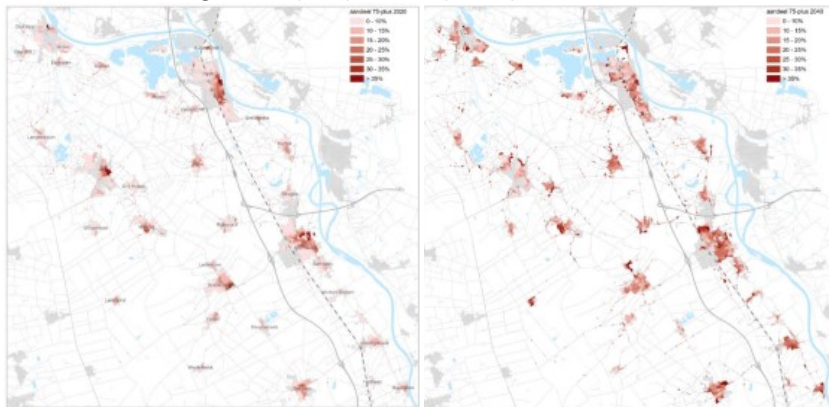
worden met of zonder een welzijnsvoorziening (bijv. ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of inpandig

⁶ Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een traplift, of het verwijderen van drempels.

De zorg kan niet overal meer geleverd worden

In de toekomst krijgen zorgorganisaties steeds vaker te maken met personeelstekorten. Het aantal ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag neemt sneller toe dan dat zij nieuw personeel geworven kunnen werven. Ook zien we dat het aandeel 75-plussers steeds meer verspreid raakt over de gemeente naar mate de kernen verder vergrijzen. Deze ontwikkelingen hebben grote impact. Zonder ingrijpen komt de haalbaarheid en betaalbaarheid van de zorg in het gedrang. Dit vraagt aan de ene kant dat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Aan de andere kant moeten we de zorg efficiënter leveren.

Figuur 5.1: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel 75-plussers als percentage van de bevolking in 2020 (links) en 2040 (rechts)



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021)

Doordecentralisering Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang

Het aantal mensen met een psychosociale aandoening neemt naar verwachting toe van 600 nu, naar 700 mensen in 2040. Momenteel organiseert de

gemeente Oss (de centrumgemeente) voor een groot deel de opvang beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Recentelijk is afgesproken dat de centrumgemeentefunctie van Oss tot 2028 behouden blijft. Na 2028 verandert dit mogelijk als onderdeel van de landelijke beweging rond de doordecentralisering van BW en de MO. Een verhuizing naar Oss is niet altijd een optie. Voor sommige mensen is het beter om in het Land van Cuijk te (blijven) wonen. We zien echter dat er nog te weinig betaalbare huisvesting met begeleiding is om dit mogelijk te maken. Er is met name behoefte aan tussenvormen tussen Beschermd wonen en een reguliere woning. Dit type tussenvormen zijn ook nodig voor de uitvoering van het actieplan dak- en thuisloosheid 'Wonen eerst'.

Ondersteuningsvraag van mensen met verstandelijke beperking verandert

In aantallen lijkt er een klein overschot aan plekken te zijn voor mensen met een verstandelijke beperking, niet aangeboren hersenletsel of een ernstig meervoudige beperking. Dit vertelt niet het volledige verhaal. We zien dat aanbod en vraag niet goed op elkaar aansluiten. Hierdoor lopen de wachtlijsten toch op. Er is een overschot aan groepswoningen met gedeelde voorzieningen, omdat hier steeds minder vraag naar is. Tegelijkertijd zien we een groeiende behoefte aan levensloopbestendige geclusterde woningen of appartementen met gedeelde voorzieningen⁷ en ontmoetingsmogelijkheden. Dit past ook bij de landelijke beweging. Ook voor deze doelgroep wordt gestreefd naar meer zelfstandigheid (gespikkeld wonen). Ook wordt deze doelgroep steeds ouder en komt dementie vaker voor. Dit vraagt een andere inrichting van het woningaanbod en de zorg.

⁷ Denk aan sanitair, keuken etc.

Jeugdzorg met verblijf is onvoldoende beschikbaar

Sommige jongeren kunnen niet thuis blijven wonen. Zij komen in aanmerking voor jeugdzorg met verblijf. In principe stopt deze vorm van hulp als jongeren 18 worden en in sommige gevallen als zij 23 zijn (Verlengde Jeugdzorg). Ketenpartners en bewoners geven aan dat er momenteel relatief veel jeugdproblematiek speelt in de gemeente. Er zijn ongeveer 200 jongeren in Land van Cuijk in de jeugdzorg met verblijf. Ongeveer 1.500 jongeren maken gebruik van de reguliere jeugdzorg. Het beschikbaar aanbod (28 plekken) in Land van Cuijk is onvoldoende om in de vraag naar instellingsplekken te voorzien. Aanbieders geven ook aan dat de druk op deze plekken groot is. Voor jeugdzorg met verblijf is het Land van Cuijk erg afhankelijk van de gemeente 's-Hertogenbosch. Naar schatting zouden er minimaal tussen de 20-25 plekken bij moeten komen om deze afhankelijkheid te doen afnemen.

Uitstroom uit intramurale voorzieningen komt nog onvoldoende op gang

Jaarlijks stromen mensen vanuit Beschermd wonen, de Maatschappelijke opvang of de Jeugdzorg met verblijf uit naar een zelfstandige woning. Daarnaast bleek uit de ETHOS-telling (oktober 2023) dat er in de gemeente Land van Cuijk zo'n [aantal nog toevoegen] (dreigend) dak- en thuislozen zijn⁸. De totale omvang van deze groepen is niet bekend. Deze mensen hebben wel een specifieke woonvraag. Het gaat met name om kleine goedkope sociale huurwoningen⁹. Ook moeten deze woningen nabij voorzieningen liggen bij voorkeur met ondersteuning op afroep. Deze woningen zijn alleen niet altijd direct beschikbaar. Ten eerste is het belangrijk om deze opgave scherper in beeld te brengen. Daarnaast moeten gemeente en corporaties ruimte binnen de bestaande voorraad vrijspelen. Voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang vangen we dit momenteel op met de

⁸ Daarin worden niet alleen mensen op de Maatschappelijke Opvang in beeld gebracht, maar bijvoorbeeld ook bankslapers.

Urgentieplusregeling. Ook wordt de regeling in de nabije toekomst uitgebreid naar uitstroom uit Wlz, (jeugd)detentie, forensische klinieken en jeugdzorginstellingen. Vraag is of deze afspraken richting de toekomst afdoende zijn om in de behoefte te voorzien. Een toename van het aantal Urgentieplus woningen betekent wel dat de druk op de sociale huurvoorraad toeneemt. En het aandeel woningen voor reguliere woningzoekenden afneemt. Daarmee ligt er een opgave om meer (goedkope) sociale huurwoningen te realiseren.

Het speelveld is volop in beweging

Het Rijk maakt momenteel beleid om beter invulling te geven aan de opgave voor wonen met zorg en ondersteuning. Het Rijk geeft dit vorm vanuit het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (VWS), Het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen (BzK) en het Programma Een Thuis voor Iedereen (BzK). De wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting vloeit hieruit voort. De gemeente zal hier op in moeten spelen.

Onze ambitie:

Iedereen woont zoveel mogelijk zelfstandig en kan meedoen. Ook als zij (gedeeltelijk) afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning. We zetten in op het realiseren van voldoende geclusterde woonvormen, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorgplekken (voor ouderen en andere doelgroepen). Met het oog op de benodigde schaal om zorg en ondersteuning te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name nabij voorzieningen in grotere kernen. In de kleinere kernen zetten we in op geclusterde woonvormen zonder intensieve zorg en het stimuleren van nabuurschap. Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering. Dit alles vraagt om een gecoördineerde samenwerking binnen de gemeente zelf en met haar partners. Als verbindende partij gaan we de komende jaren hier een coördinerende rol in spelen.

⁹ Eén slaapkamerwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor jeugd en de eerste aftoppingsgrens voor overige groepen

De richting die we inslaan:

1. Goede ouderenhuisvesting realiseren

Vóór 2040 werken we aan het realiseren van 2.600 geclusterde woningen voor senioren om zorgvraag op te vangen die met de vergrijzingsgolf gepaard gaat. Van de opgave geclusterd wonen moet ongeveer 1.200 een zorggeschikte woningen zijn waar zorgpartijen VPT kunnen leveren. We zetten nadrukkelijk **niet alleen** in op nieuwbouw, maar ook op het transformeren van bestaande woningen naar geclusterd wonen. Bijvoorbeeld via splitsing (zie hoofdstuk 4) of het toevoegen van een liftschacht. Hier maken we ruimte voor in de programmering. We werken op passende plekken mee aan initiatieven voor innovatieve concepten zoals Buurtwonen of Dagelijks Leven. In de kleinere kernen bieden we onder voorwaarden ruimte voor kleinschalige geclusterde initiatieven met of zonder zorg passend bij de aard en schaal van de betreffende kern.

2. Woonzorgzones creëren

Gecusterde woningen voor mensen met een zwaardere zorg- of ondersteuningsvraag staan idealiter op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit heet ook wel een Woonzorgzone. In deze zone wonen mensen zelfstandig en wordt Wlz zorg geleverd via MPT of VPT. Met het oog op het efficiënt leveren van zorg en ondersteuning, gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van deze woonzorgzones in Land van Cuijk. Niet alleen senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen hier een plek vinden. Dit aanbod centraliseren we zoveel mogelijk in of nabij de grote kernen (Cuijk, Boxmeer, Grave, Sint Anthonis en

Mill) nabij voorzieningen. Mogelijk wijzen we ook een cluster van middelgrote/kleinere kernen aan waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Dit betekent ook dat bestaande locaties waar zorgpartijen intramurale Wlz zorg leveren buiten deze kernen (denk aan Lookant in Wanroij) op de lange termijn zullen verdwijnen.

3. Zelfstandig oud worden in kleine kernen mogelijk maken

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Bewoners geven duidelijk aan dat zij zo lang mogelijk in hun eigen omgeving oud willen worden. Vaak gaat dit goed en worden mensen oud in hun eigen omgeving. In sommige gevallen ontstaan onwenselijke woonsituaties. Ook belemmert het de doorstroming op de woningmarkt. Daarom zetten we in op het realiseren van passend aanbod voor senioren in de middelgrote en kleine kernen (minder dan 4.000 inwoners). We zien specifiek goede kansen voor particulier initiatief. Denk bijvoorbeeld aan het transformeren van boerderijen of hofjeswoningen. Hier zal niet altijd Wlz zorg of ondersteuning geboden kunnen worden. Daarom geven we buiten de woonzorgzones extra aandacht aan het stimuleren van nabuurschap. Ook zetten we in op bewustwording onder ouderen over langer zelfstandig wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen¹⁰, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Tot slot activeren we zoveel mogelijk de eigen kracht en het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

¹⁰ Denk bijvoorbeeld aan de Blijverslening die tot voorkort in Boxmeer werd aangeboden

4. Doorstroom op gang krijgen

Naast de juiste woningen realiseren gaan we doorstroom ook op andere manieren actiever stimuleren. We gaan met ouderen in gesprek over hun toekomstige woonsituatie bijvoorbeeld met behulp van verhuiscoaches. Ook maken we afspraken met corporaties om geclusterde of geschikte woningen in of nabij woonzorgzones zoveel mogelijk toe te wijzen aan senioren. Tot slot onderzoeken we het aanbieden van verhuispremies, en gaan we met de corporaties in gesprek over andere maatregelen, zoals het aanbieden van een huurgewenningsbijdrage.

5. Positieve gezondheid

Samenredzaamheid vraagt inzet van de samenleving. We gaan bewoners bewustmaken van het feit dat de beschikbaarheid van professionele zorg afneemt. En dat zorg en ondersteuning er in de toekomst anders uitzien. Daarnaast stimuleren we zo veel mogelijk dat mensen de regie houden over hun leven. Daarbij is het belangrijk om verder te kijken dan lichamelijke gezondheid. We sluiten aan bij de positieve gezondheidsbenadering. Deze gaat uit van: ‘wat kan iemand wél’. En heeft naast lichamelijk functioneren ook aandacht heeft voor mentaal welbevinden, zingeving, sociaal en maatschappelijk ‘meedoen’. We moedigen mensen met advies, trainingen en coaching aan om actief en zelfstandig mee te doen in de samenleving. Dit doen we samen met welzijnsorganisaties, scholen, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven.

6. Ondersteunen van mantelzorgers

Mantelzorgers vervullen een belangrijke rol voor mensen met een zorgvraag. De aanwezigheid van een netwerk in de buurt dat kan ondersteunen bepaalt

mede hoe lang mensen zelfstandig kunnen wonen. Met name in de kleinste kernen speelt de aanwezigheid van mantelzorg een grote rol of iemand ook daadwerkelijk in de kern kan blijven wonen. Tegelijkertijd zijn mantelzorgers steeds vaker overbelast. Goede voorlichting, lotgenotencontact, ondersteuning en ontlasting van mantelzorgers zijn essentieel om ervoor te zorgen dat zij deze taken zo lang mogelijk kunnen volhouden. Dit doen we door het voortzetten en uitbouwen van de voorzorgcirkels waar de afgelopen jaren ervaring mee is opgedaan¹¹. Daarnaast werken we aan het toevoegen van respijtzorgplekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk verblijven. Dit gebeurt al op enkele plekken. In Mook zijn bijvoorbeeld logeerkamers toegevoegd in een zorgcomplex om mantelzorgers te ondersteunen. Respijtzorg helpt mantelzorgers op adem te komen. Dit kan ook via respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg). We verwachten dat de vraag naar mantelzorgondersteuning en respijtzorg blijft stijgen. Als gemeente gaan we, met onze ketenpartners monitoren of het huidige aanbod van mantelzorgondersteuning en respijtzorg voldoet of dat uitbreiding nodig is. Indien uitbreiding nodig is maken we zoveel mogelijk gebruik van nieuwe fondsen die vanuit het Rijk beschikbaar komen uit het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

7. Voorkomen dak- en thuisloosheid en Wonen eerst

We willen dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk voorkomen (preventie). Dit doen we in eerste instantie door bijvoorbeeld vroegsignalering van schuldenproblematiek. Ook zetten we in op goede ambulante begeleiding van mensen die moeite hebben om zich zelfstandig staande te houden in de maatschappij. We sluiten ons aan bij het Nationaal Actieplan dakloosheid. Daarmee stellen we onszelf als doel dat er in 2030 geen daklozen ongewild in de opvang of op

¹¹ Voorzorgcirkels zijn vrijwilligersnetwerken om noodzakelijke ondersteuning op een laagdrempelige manier te faciliteren.

straat slapen. We omarmen hierbij een Wonen eerst benadering waarmee we mensen die onverhoopt toch dakloos raken geen voorwaarde stellen tot herstel voordat we ze naar een woning begeleiden (zie ook punt 9).

8. Transformeren van het aanbod VG

We onderzoeken samen met zorgpartijen hoe we het overschot aan VG plekken kunnen benutten. Bijvoorbeeld om gespikkelde woonplekken te realiseren of door woningen geschikt(er) te maken voor de snel vergrijzende doelgroep. Met name dementie komt vaker en in heftigere vorm voor bij deze mensen. Dit zal niet altijd in het zelfde complex kunnen. Doel is dat de bestaande aanbieders zoveel mogelijk op huidige locatie blijven. Zo blijven goede banden die partijen door de jaren heen met de omwonenden hebben opgebouwd behouden. Het vastgoed is alleen niet altijd geschikt voor deze transformatie. Daarom onderzoeken we of vastgoed mogelijk kan worden uitgeruild. Een huidige locatie met geclusterd wonen voor VG is mogelijk geschikt als kamertrainingstraject voor jongeren, terwijl een locatie voor Beschermd wonen geschikt kan zijn voor gespikkeld wonen voor VG etc.

9. Beschermd Wonen en de Maatschappelijke opvang

De Centrumgemeentefunctie van Oss blijft voor BW de komende periode bestaan. Tegelijkertijd gaan we mee in de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis¹². Samen met zorgpartijen zoeken we naar mogelijkheden het aantal plekken Beschermd Thuis in Land van Cuijk te vergroten. Het gaat om ongeveer 25-50 plekken. Dit betekent dat mensen die te maken hebben met psychische problematiek vaker in Land van Cuijk een woonplek vinden. Dit doen we zoveel mogelijk gespreid over buurten en wijken om stigmatisering op buurt of complexniveau te voorkomen. De MO zal ook in

¹² Beschermd thuis is in beginsel geen product, maar staat voor een beweging naar inclusief wonen en passende ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Met Beschermd

de toekomst voornamelijk in Oss blijven. Wel voegen enkele plekken met een Wonen-eerst concept toe. Ook zoeken we concreet naar een geschikte locatie voor de opvang van verslaafden. We doen dat in afstemming met de centrumgemeente Oss.

10. Voldoende woningen voor uitstromers uit de MO/BW en Jeugdzorg

We werken aan de beschikbaarheid van woningen voor uitstromers uit intramurale instellingen en de jeugdzorg met verblijf. Dit gaat veelal over kleine en betaalbare huurwoningen. Voor jeugd specifiek met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit doen we door afspraken te maken met corporaties over het realiseren van kleine woningen buiten de gebieden met grote concentraties sociale huur zoals bijvoorbeeld de Valuwe. Tegelijkertijd zal ook in de toekomst het grootste aandeel sociale huurwoningen in deze wijken staan. Daarom zorgen we voor een goed leefbaarheidsprogramma met name in deze gebieden. Bij de toewijzing van woningen aan mensen met een ggz-achtergrond houden we rekening met de draagkracht van een wijk. Ook kijken we naar mogelijkheden tot het spreiden van de bestaande goedkope voorraad. Bijvoorbeeld met behulp van prijsbeleid. Dit betekent mogelijk dat we corporaties vragen enkele woningen onder de streefhuur te verhuren. Door meer in te zetten op ambulante hulpverlening en verblijfsvormen als gezinshuizen proberen we het aantal jeugdigen in jeugdzorginstellingen terug te dringen. Daarnaast gaat de gemeente zich met het project BIG 5 meer richten op de uitstroom uit verblijf richting begeleid zelfstandig wonen of kamertraining. Hier zijn extra reguliere woonplekken voor nodig. Indien nodig herijken we afspraken rondom uitstroom beschermd wonen in samenwerking met de corporaties en zorgpartijen (Urgentieplus regeling). Deze evalueren we

thuis bedoelen we vormen van wonen met intensieve ondersteuning, zoals bij beschermd wonen, maar waarbij cliënten wel zelf huur betalen (ook wel scheiden van wonen en zorg)

periodiek als onderdeel van de prestatieafspraken. Ook werken we aan het realiseren van tussenvormen. Denk aan kamertrainingstrajecten.

11. Pilot paradijsvogelwoningen

De beweging van beschermd wonen in instellingen naar normalisering en zelfstandig wonen in de wijk is een goede. Tegelijkertijd is er een groep mensen die nooit helemaal goed aardt in een wijk. Vaak ook omdat zij niet goed begrepen worden door hun omgeving. Deze groep geeft een relatief grote belasting op de leefbaarheid van omwonenden. Specifieke woningen voor deze doelgroep, op een rustige locatie aan de rand van dorpen en steden of in het buitengebied bieden hier uitkomst. We noemen dit ook wel ‘paradijsvogelwoningen’. Middels een pilot gaan we kijken of deze oplossing werkt in de gemeente.

12. Intensiveren van de samenwerking

De opgaven die tot 2040 voor ons liggen zijn niet mals. We kunnen ze alleen realiseren als we intensiever samenwerken met corporaties, zorg/welzijnspartijen en bewoners. Structurele overleggen tussen al deze partijen zijn een goede eerste stap om tot een sterkere samenwerking te komen. Een werkagenda zorgt voor gezamenlijke verantwoordelijkheid, focus en het realiseren van plannen. Als gemeente zien we als verbindende partij een rol in het samenbrengen van al deze partijen en het maken van gezamenlijke afspraken.

6 Duurzame woningen en omgeving

Welke ontwikkelingen zien we?

De gemeente staat de komende jaren voor een aantal grote verduurzamingsopgaven. Denk aan het verduurzamen van de woningvoorraad, klimaatadaptatie, een circulaire economie en de energietransitie. Deze opgaven gaan over het wonen, maar zijn tegelijkertijd niet los te zien van de leefbaarheid, gezondheid en bestaanszekerheid van onze inwoners.

Duurzaamheid voor woningzoekenden steeds belangrijker

Het streven naar een duurzame, energiezuinige woningvoorraad was lange tijd vooral ingegeven met als doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Maar zeker de laatste jaren is de financiële prikkel, als gevolg van de stijgende energieprijzen hierbij een rol gaan spelen. Woningzoekenden nemen de energiezuinigheid van de woning steeds vaker als criterium in hun zoektocht mee. De oorlog in de Oekraïne (en daarmee de stijging van de gasprij) heeft die urgentie alleen maar sterker gemaakt. We betalen steeds meer voor energie. Dit treft vooral huishoudens met lagere- en midden inkomens en een slecht geïsoleerde woning.

Energie- en warmtetransitie huurwoningen

Van de 38.000 woningen in Land van Cuijk zijn er meer dan 12.000 een huurwoning. Hiervan is een groot deel corporatiebezit. Corporaties zijn momenteel al druk bezig met het verduurzamen van hun woningen. Vanuit de Nationale prestatieafspraken hebben zij afgesproken om alle woningen met E, F en G labels uit te faseren in 2028. In Land van Cuijk gaat dit om ongeveer 450 woningen. Een grotere opgave zit in het verduurzamen van particuliere huurwoningen. Hier zijn de energielabels gemiddeld lager dan bij de corporaties. Ook particuliere verhuurders mogen na 2030 geen woningen meer

verhuren met een E, F of G label. Daarnaast is het installeren van een (hybride) warmtepomp verplicht vanaf 2026 bij vervanging van een CV ketel.

Grootste verduurzamingsopgave zit in bestaande particuliere voorraad

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad staat nog niet zo ver als bij de sociale huur. Uiteraard zijn er veel eigenaren die hun woning hebben geïsoleerd en deels ook zonnepanelen hebben aangelegd, maar dat geldt lang niet voor iedereen. Lange tijd was er ook geen sterke (financiële) prikkel om de woning te verduurzamen. Dat is nu met de stijgende energieprijzen wel veranderd. Maar de achterblijvende verduurzaming komt ook doordat huishoudens geen extra financiële ruimte hebben voor deze investeringen of doordat men verwacht onvoldoende rendement uit de investering te krijgen ("het zal mijn tijd wel duren"). De slechtst geïsoleerde woningen (D-E-F-G-labels) bevinden zich vooral in de oude centra van de grote kernen (Cuijk, Grave, Boxmeer, Mill en Sint Anthonis) en bij de oudere lintbebouwing in de kleine en middelgrote kernen. Ook de woningen in het buitengebied vragen extra aandachtspunt. Dit zijn vaak zeer grote woningen waarvoor aanzienlijke investeringen qua isolatie gemaakt moeten worden. Dit is financieel niet altijd haalbaar voor de eigenaar, waardoor verduurzaming achterblijft.

Klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit

Ons klimaat verandert en wordt warmer. Bij nieuwbouw en aanpassingen in de woonomgeving moeten we steeds meer rekening houden met langere periodes van hitte en droogte en korte periodes van extreme regenval. Zowel onze woningen als woonomgeving is hier nog onvoldoende op ingericht. Daar komt bij dat de woningen die in de zomer het sterkst opwarmen vaak ook in de meest 'versteende' buurten staan in de grotere kernen van de gemeente. De leefbaarheid in deze wijken komt met warmere en drogere periodes (die ook langer aanhouden) onder druk te staan.

Nieuwbouw: balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid

Voor nieuwbouw zijn de wettelijke kaders voor de minimale energetische kwaliteit reeds vastgelegd. Nieuwbouw moet bijna energieneutraal (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. Maar deze richtlijn is op termijn niet voldoende om in 2050 klimaatneutraal te zijn, conform het landelijke Klimaatakkoord. Nieuwbouw kan ook veel duurzamer zijn, door bijvoorbeeld gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen (biobased bouwen), klimaatadaptief-natuurinclusief te bouwen.

Tegelijkertijd hebben we te maken met een grote vraag naar zeer betaalbare woningen en is hiervoor een harde, landelijke eis gesteld (2/3^e betaalbaar). Een stapeling van duurzaamheids- (en andere kwaliteits)eisen kan de bouw van betaalbare woningen onder druk zetten.

Onze ambitie:

De gemeente Land van Cuijk wil in 2045 klimaatneutraal zijn. Onze focus ligt bij het verduurzamen van de bestaande voorraad. Deze woningen moeten eerst optimaal geïsoleerd worden, alvorens vol in te zetten op duurzame energie. In de nieuwbouw streven we een hoger ambitieniveau na dan de wettelijke minimeisen, mits we wel kunnen voldoen aan de ambities voor betaalbare woningbouw.

De richting die we inslaan:

1. Eerst isoleren, daarna duurzame energie

Met onze visie (energieneutraal in 2045) zijn we als Land van Cuijk vooruitstrevender dan de landelijke ambitie. Maar de energietransitie verloopt stap voor stap. Tot en met 2030 ligt de focus op het energiezuiniger maken van woningen (isolatie). Met onze woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt om de sociale huurvoorraad in 2030 op gemiddeld label A te hebben. Voor de particuliere woningvoorraad is door het Rijk het Nationale

Isolatieprogramma opgezet. Dit programma voorziet in een meerjarige aanpak voor isolatie van koopwoningen met D, E, F en G-labels. Hierbinnen hebben gemeenten de regie. Voor gemeente Land van Cuijk gaan we aan de slag om 5.400 woningen voor 2030 te verduurzamen binnen dit programma.

Daarnaast moet particuliere verhuurders hun woningen met E-F of G labels uiterlijk 2030 uitfaseren.

Daarnaast zetten we stappen om over te gaan naar duurzaam energiegebruik. We stimuleren woningeigenaren om zonnepanelen aan te leggen, over te stappen naar elektrisch koken en het promoten van hybride warmtepompen wanneer mensen hun cv vervangen. We brengen kansrijke locaties voor warmtenetten in beeld, en wijzen een aantal pilotwijken aan waar we als eerste van het gas af gaan. Hier doen we ervaring op over wat wel én niet werkt. Vanaf 2030 zetten we vooral in op een wijkgerichte aanpak. Hierbij baseren we ons op dorps- en wijkuitvoeringsplannen die we in de jaren daarvoor hebben opgesteld. Hierin staat hoe er op termijn van het gas wordt afgestapt en met welke mix aan alternatieven.

In de oude centra van de grotere kernen is een andere aanpak nodig dan in kleinere dorpen of recentere wijken. In wijken die daarvoor geschikt zijn leggen we warmtenetten aan.

2. Streven naar energieneutrale nieuwbouw

Bij het toetsen nieuwe woningbouwplannen zijn de wettelijke minimeisen de basis. Dit is in lijn met de Regionale Woondeal en het Bouwbesluit. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste label A hebben. We streven naar energieneutrale nieuwbouw (ENG). Dit om aan te sluiten bij de toekomstige vereisten en woningeigenaren van nieuwe panden ook te kunnen verzekeren van een daadwerkelijk toekomstbestendige woning. Hierbij houden we oog voor de mogelijkheden en onmogelijkheden, zowel financieel als technisch.

3. *Klimaatadaptieve woning en woonomgeving*

We stimuleren ‘dubbel’ gebruik van daken door subsidie voor zonnepanelen en groene daken aan te bieden. Tot 2024 doen we pilots op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit met aandacht voor afkoppelen van hemelwater, regentonnen verstrekken, wadi’s¹³ aanleggen. In de openbare ruimte en in nieuwbouwprojecten houden we rekening met het plaatsen van wadi’s en andere maatregelen voor een klimaatbestendige gemeente in 2030. Het klimaatbestendig maken van een woning zelf kan door rekening te houden met de stand van de zon, schaduw, zonwering aan de buitenzijde, groene daken, kleur van de buitenkant en het dak, veranda’s en overstekken en voldoende openbaar groen. Dit kan bij zowel de bestaande als toekomstige woningvoorraad toegepast worden.

Klimaatadaptatie is ook een van de criteria waaraan we nieuwe plannen toetsen. We doen dat aan de hand van de 3-30-300 regel. Vanuit het raam dient door de bewoner zicht te zijn op 3 bomen en de maximale afstand tot een koelplek is 300 meter. Op planniveau dient 30% van het woonoppervlak, alsmede de buurt en wijk, als groen geduid te kunnen worden. Hoe beter plannen hierop inspelen, hoe hoger we het plan als gemeente prioriteren (en daarmee de kans op snelle realisatie wordt vergroot).

Partijen houden bij nieuwbouw en verbouw ook rekening met de vereisten vanuit de Wet Natuurbescherming. Zoals het natuurvriendelijk isoleren van woningen met maatregelen zoals nestkasten om soortenbescherming te borgen.

4. *Van afval naar grondstof, naar klimaatneutraliteit*

Duurzaamheid gaat ook over een juiste keuze van en omgang met bouwmaterialen. Bij circulair bouwen wordt een nieuwe woning ontworpen

met hergebruikte materialen van een oud gebouw, of de woning wordt zodanig ontworpen dat het later eenvoudig gedemonteerd kan worden en de elementen waar het uit bestaat opnieuw gebruikt kunnen worden. Dit kan door een andere houding aan te nemen ten aanzien van vrijkomende materialen bij sloop en (ver)bouw van woningen. Materialen kunnen zo veel als mogelijk als potentiële grondstof beschouwd worden.

Daarnaast is bouwen met andere materialen zoals hout of biobased materialen veel duurzamer dan bakstenen en beton. Deze transitie kan alleen worden gemaakt als bij het ontwerp bewust rekening wordt gehouden met de materiaalkeuze en de wijze van toepassing. In de komende jaren willen we onze richtlijnen voor circulair bouwen uitwerken en een plek geven in het toetsingskader voor woningbouw. Via een of meerdere pilots willen we ervaring op doen met de toepassing van circulair bouwen.

5. *Ondersteuning van lagere inkomens bij energiearmoede*

Duurzamere, betaalbare woningen met een zo laag mogelijke energiebehoefte dragen niet alleen bij aan de klimaatdoelstellingen, maar ook aan de lange termijn aanpak van energiearmoede. Er ligt dus een opgave om met name huishoudens met lagere inkomens te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Zo worden zij minder afhankelijk van de schommelende gasprijs.

¹³ Een Wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied om regenwater op te vangen en vast te houden

Bijlage I: Uitvoeringsprogramma

In deze bijlage lichten we ons uitvoeringsprogramma toe. Per thema hebben we meerdere maatregelen benoemd om onze ambitie op dit terrein waar te maken. We maken daarbij onderscheid tussen bestaande maatregelen die we continueren en nieuwe maatregelen. Per maatregel geven we aan welke organisaties betrokken zijn bij de uitvoering. De dikgedrukte organisatie is initiatiefnemer / trekker van de maatregel. Vervolgens benoemen we waarom we een maatregel uitvoeren (aan welke opgave uit het betreffende hoofdstuk draagt de maatregel bij).

Adaptieve sturingsfilosofie

Tot slot gaan we in op de planning; wanneer wordt welke maatregel uitgevoerd? We kunnen immers niet alle maatregel gelijktijdig uitvoeren. Bovendien heeft niet elke maatregel evenveel prioriteit. In de basis prioriteren we de uitvoering van maatregelen op basis van de huidige omstandigheden op de woningmarkt (**het betaalbaarheidsscenario**). In dit scenario ligt de nadruk op het bouwen van voldoende woningen om te voorzien in de grote vraag. Het gaat daarbij vooral om betaalbare woningen, in het koop- maar zeker ook het huursegment. De grote vraag wordt mede bepaald door vestigers vanuit andere gemeenten. Dit vraagt om extra waakzaamheid voor de kansen op de woningmarkt voor lokale woningzoekenden.

Maar het is geen zekerheid dat deze omstandigheden de komende jaren hetzelfde blijven. Het recente verleden liet zien dat de woningmarkt in korte tijd sterk kan veranderen. Daarom benoemen we een alternatief scenario (**kwaliteitsscenario**). In dit scenario zal de kwalitatieve woningvraag verschuiven naar middeldure en duurdere woningen. Er is daardoor ook meer ruimte om extra ambitie te tonen op het vlak van woonkwaliteit, zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie, geclusterde woonvormen en vernieuwende woonvormen. Als dit scenario werkelijkheid wordt, zal de prioriteren van maatregelen in sommige gevallen verschuiven. Er zijn daarnaast ook enkele maatregelen die in beide scenario's dezelfde prioriteit zullen kennen.

Toelichting organisaties

B = Bewoners(organisaties)
C = Woningcorporaties
G = Gemeente
H = Huurdersorganisaties
O = Ontwikkelaars
P = Provincie
R = Regio Noordoost Brabant
Z = Zorgaanbieders
W = Welzijnsorganisaties
WG = Werkgevers

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 1: Het woningtekort terugdringen				
	Nieuwe maatregelen				
1	We zetten in op uitbreiding van onze woningvoorraad met 5.700 woningen tussen 2022 en 2040.	O, C, G	*Invullen kwantitatieve woningbehoefte	+++++	+++
2	We geven prioriteit aan plannen die passen bij de kwalitatieve uitgangspunten en relatief eenvoudig en snel te realiseren zijn. Projecten waar diverse knelpunten spelen, bespreken we in de Regionale Versnellingstafel om zo snel mogelijk oplossingen hiervoor te vinden.	G, O, R	*Versnelling van woningbouw	+++++	++
3	We breiden de plancapaciteit uit tot minimaal 130% van de totale opgave (ongeveer 7.500 woningen), om eventuele planvertraging op te vangen. We geven daarbij prioriteit aan zes kernen (Beugen, Beers, Cuijk, Gassel, Grave en Vianen) waar de plancapaciteit achterblijft bij de geïnventariseerde behoefte.	G, O	*Verminderen kans op planuitval, vertraging	+++++	++
4	Bij de toetsing van nieuwe plannen passen we het toetsingskader toe. Met initiatiefnemers maken we afspraken om plannen zo nodig aan te passen, zodat ze goed aansluiten op onze gemeentelijke ambities.	G	*Snelle realisatie van kwalitatief goede plannen	+++	+++
5	We streven ernaar dat woningen in harde plannen en verleende vergunningen snel worden ontwikkeld. Om geen onnodige voorraad harde plannen te hebben willen we dat plannen binnen afzienbare tijd gerealiseerd worden. Daarom gaan we een beleidskader ontwikkelen waarbij we de mogelijkheid hebben om niet gerealiseerde planologische directe ruimte voor woningbouw anders te bestemmen (naar bv een wijzigings-bevoegdheid) en niet gebruikte vergunningen in te trekken.	G, O	*Verminderen kans op planvertraging *Voorkomen dat kansrijke bouwlocaties lang onbenut blijven	+++	+
6	Kleine plannen (< 10 woningen) sparen we op en voegen we samen bij de verdere uitwerking en begeleiding (door een gemeentelijk projectleider), ook al liggen de te ontwikkelen locaties niet vlak bij elkaar. Hierdoor zetten we de begeleiding vanuit de gemeente efficiënter in en kunnen we sneller tot harde plancapaciteit (vastgesteld Omgevingsplan) komen.	G, O	*Efficiënte inzet ambtelijke capaciteit *Mogelijk maken van kleine plannen in kleine kernen	+++++	+
	Voortzetten bestaande maatregelen				
7	We blijven de woningmarkttrends monitoren, zowel de vraagzijde als aanbodkant (o.a. realisatie van nieuwbouw). Als de trends daar aanleiding toe geven, passen we onze beleidskaders (m.n. het toetsingskader) hierop aan.	G	*Zicht houden op trends *Tijdig bijsturen van ambities en maatregelen	++	++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 2: Een gevarieerd woningaanbod				
	Nieuwe maatregelen				
1	Minimaal 15% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit koopwoningen tot €275.000.	O, G	*voldoende aanbod voor starters, lage inkomens	++++	++
2	Minimaal 25% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit koopwoningen tussen de €275.000 en €355.000.	O, G	*voldoende aanbod voor starters, middeninkomens	++++	+
3	We onderzoeken de mogelijkheden om nieuwe koopwoningen betaalbaarder te maken via de inzet van een of meerdere koopconstructies (zoals KoopStart, HuurKoop of Erfpacht).	G, O	*voldoende aanbod voor starters, lage inkomens	+++	+
4	Een aanzienlijk deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.	O, G	*voldoende aanbod voor starters, lage inkomens *Koopwoningen op lange termijn betaalbaar	++	++
5	We stellen een Vereveningsfonds Sociale Woningbouw in. Indien een ontwikkelaar kan aantonen dat het financieel niet haalbaar is om te voldoen aan de minimale norm voor sociale huur in het programma, dan kan hij/zij een bedrag per niet gerealiseerde woning in dit fonds storten. Met de in houd van dit fonds kan op een later moment op een andere locatie alsnog de bouw van sociale huur worden gerealiseerd.	G, O	*Realisatie van voldoende sociale huur *Initiatiefnemers in iedere kern dragen steentje bij	++++	+
6	We gaan over tot actief (situationeel) grondbeleid om onze ambities ten aanzien van betaalbare woningbouw mogelijk te maken, waarbij we voor locaties van > 20 woningen het minimale programma voor sociale en betaalbare woningen vastleggen, inclusief een instandhoudingstermijn en beoogde inkomensdoelgroep.	G	*Meer sturing op realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen	++++	+
7	We gaan (bewoners)collectieven ondersteunen bij de realisatie van een vernieuwende woonvorm. Bijvoorbeeld door hen in contact te brengen met ontwikkelaars op grotere woningbouwlocaties, het versoepelen van eventuele beperkende voorwaarden, begeleiding om tot een realistisch plan te komen, etc.).	B, G, O	*Meer variatie in woningaanbod *Stimuleren van lokale bewonersinitiatieven	+	+++
8	We werken een beleidsregel uit waarin we de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad verder uitwerken (denk aan generatiewonen, cohousing, woningsplitsing etc.. Hierbij gaan we flexibel om met het stellen van extra randvoorwaarden (zoals minimum gebruiksoppervlak, maximum aantal gesplitste wooneenheden en parkeernorm), om meer ruimte te bieden aan splitsing, daar waar dat wenselijk is.	G	*Efficiënter gebruik van bestaande woning-voorraad *Zorgvuldig ruimtegebruik (minder nieuwbouw nodig)	++	++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
9	We werken een beleidsregel uit voor het toestaan van transformatie van winkelpanden (of andere niet-woningen) tot woonruimte. We geven randvoorwaarden mee (o.a. over kernwinkelgebied en aanloopstraten) en beperken de kwaliteitseisen (bijvoorbeeld ten aanzien van minimaal gebruiksoppervlak en maximum aantal te creëren woonruimten).	G	*Efficiënter gebruik van bestaand vastgoed *Zorgvuldig ruimtegebruik (minder nieuwbouw nodig)	++	+
	Voortzetten bestaande maatregelen				
10	Bij nieuwe koopwoningen tot €355.000 hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.	G, O	*Opkopen van koopwoningen voorkomen *Koopwoningen op lange termijn betaalbaar	++++	+
11	We bouwen tot en met 2030 1.200 sociale huurwoningen. In eerste instantie maken we hierover privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars en corporaties.	C, O, G	*Voldoende aanbod aan sociale huurwoningen	+++++	++
12	We geven uitvoering aan ons woonwagenbeleid, waarbij de ambitie is om 39 extra standplaatsen toe te voegen.	C, B, G	*Ruimte geven aan het woonwagenleven	++	+++
13	We geven uitvoering aan ons beleidskader huisvesting arbeidsmigranten, door o.a. een convenant met spelregels voor (markt)partijen op te stellen en het verplicht stellen van een verhuurvergunning.	WG, G	*Fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten	++	++
14	Met Mooiland en Wonen Vierlingsbeek maken we prestatieafspraken over het invullen van de taakstelling voor vergunninghouders.	C, H, G	*Voldoende woningaanbod voor statushouders	+++++	+++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids-scenario)	Prioriteit (kwaliteits-scenario)
	Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal				
	Nieuwe maatregelen				
1	Bij inbreiding geven we specifiek aandacht aan een variatie aan woonvormen. Dit doen we door het toetsingskader woningbouw gebiedsgericht in te steken met behulp van de kernenveloppen (zie bijlage 2). In gebieden met weinig diversiteit in de woningvoorraad sturen we op het toevoegen van deze diversiteit. Bijvoorbeeld door het toevoegen van wat duurdere segmenten in gebieden met grote aandelen sociale huur en omgekeerd.	G	Beter spreiding sociale huur	+++	++++
2	We maken prestatieafspraken met de corporaties om de voorraad sociale huurwoningen beter te spreiden over de gemeente, met name in de grote kernen. Met name om vraagkracht en draagkracht/draaglast in wijken en buurten beter te balanceren. Hierbij houden we rekening met de sociale samenhang en de voorzieningen in de buurt.	G, C en H	Betere spreiding sociale huur, Behoud van Cohesie in de dorpen	+++++	+++++
3	We werken een gebiedspecifieke aanpak uit in de wijken waar veel kwetsbare bewoners samenkomen. Hierbij baseren we ons op de aanpak in Boxmeer Noord. Daarbij onderzoeken we een mogelijke Rijksbijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds waar onze eigen middelen ontoereikend zijn.	G, C, B, H, W en WG	Gerichte leefbaarheidsaanpak in enkele buurten	++++	+
4	We monitoren jaarlijks de kansen van lokale bewoners op de woningmarkt. Bij corporaties vragen we uit welk aandeel van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan lokale bewoners. Ook vragen we dit uit bij nieuwbouwprojecten met betaalbare koopwoningen.	G, C en O	Behoud van cohesie in de dorpen	++	++++
5	We maken afspraken met corporaties over het vergoten van de slaagkans voor starters, senioren en spoedzoekers. Hierbij verkennen we instrumenten zoals loting of het labelen van zorggeschikte woningen. Indien we niet tot goede afspraken kunnen komen overwegen we het opnemen van dergelijke regels in een huisvestings- of urgentieverordening.	G en C	Behoud van cohesie in de dorpen	++	++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal				
6	Bij nieuwbouw en herstructurering in wijken of buurten stellen we vanuit wonen eisen aan overige aanpassingen in de omgeving. Bovenplanse kosten als gevolg van extra investeringen verhaalt de gemeente via gebiedsexploitatie op de ontwikkelaar.	G en O	Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigd tot ontmoeten	++	++++
7	Waar aanpassingen aan de woonomgeving de uitvoering van projecten dusdanig onder druk zet dat het hele project niet doorgaat, wordt gezocht naar alternatieve financieringsvormen. Denk aan: a. Wbi-gelden b. het Volkshuisvestingsfonds). c. Voor complexe zeer gewenste projecten wordt integraal afgewogen om (aanvullende) middelen uit algemene reserves beschikbaar te stellen of een lagere grondopbrengst te accepteren.	G	Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigd tot ontmoeten	++++	+
8	We zetten ons instrumentarium in om particulier en/of kleinschalig initiatief, met name in de kleinere kernen beter tot stand te laten komen. We denken hierbij ten minste aan het volgende: a. Bij het Woningbouwoverleg komt vernieuwende of lokale plannen specifiek op de agenda te staan. Ook maken we dit overleg bekend binnen de afdelingen van de gemeente zodat kleinschalige initiatieven snel op deze tafel besproken wordt. b. We zetten een beleidskader woning- en kavelsplitsing op om splitsing planologisch beter mogelijk te maken in de gemeente.	G	Ruimte voor particulier initiatief, met name in de kleine kernen	+	++++
9	We organiseren periodiek (bijv. 2x per jaar) een informatiemarkt voor nieuwbouwinitiatieven uit de samenleving waarin we inwoners in contact brengen met de informatie en partijen die zij nodig hebben voor een succesvol project. Hierbij kijken we specifiek naar hoe dit in <u>Tübingen</u> (Duitsland) is toegepast.	G, C, O en B	Ruimte voor particulier initiatief, met name in de kleine kernen	+	++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
Nieuwe maatregelen (Algemeen)					
1	Geclusterd wonen (zonder zorg) stimuleren we in alle kernen. Tegelijkertijd werken we voorwaarden uit waaronder we meewerken aan initiatieven buiten de woonzorgzones (zie maatregels 2 en 3) waar zorg onderdeel is van het concept. Hierbij nemen we onder andere de voorwaarde op dat er sprake is van een gegarandeerde exploitatie van 5 tot 10 jaar en/of het initiatief op termijn ook ruimte kan bieden aan de huisvesting van andere doelgroepen. Dit moet blijken uit een goed onderbouwde businesscase en samenwerking met een zorgpartij die de zorg ook op de langere termijn kan blijven leveren.	G, C en Z	Alle opgaven	+++++	+++
2	De gemeente wijst in 2024 in samenspraak met partners geschikte gebieden voor woonzorgzones aan waar 24-uurszorg ook op de lange termijn geleverd kan worden. a. Er wordt ten minste één gebied in Cuijk, Boxmeer, Grave, Sint Anthonis en Mill aangewezen. b. We onderzoeken of we ook een woonzorgzone realiseren in of nabij een cluster van kleinere kernen. c. Eén van deze gebieden wordt aangemerkt als pilotgebied waar de eerste woonzorgzone zal worden gerealiseerd. Deze moet in 2026 gereed zijn.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting, Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	+++++	+++
3	Na de pilot worden de overige woonzorgzones stapsgewijs opgebouwd tussen 2026 en 2030. Dit doen we als volgt: a. Eerst inventariseren partijen waar in de kern 24-uurszorg geleverd wordt. b. Daarna of een ontmoetingsruimte nabij beschikbaar is. Bij voorkeur maken we gebruik van bestaande ruimtes (denk aan schoolgebouwen, voetbalkantines etc.) c. Vervolgens concentreren partijen in deze kern de realisatie van geclusterde en gespikkelde woningen via nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting, Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	+++++	+++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag				
4	Als onderdeel van het toetsingskader woningbouw (onderdeel van thema 1) stellen we toepasbare uitgangspunten vanuit het sociaal domein op. Het kader biedt een beperkt 'programma van eisen'. We sturen met name op woonzorginitiatieven in kernen met woonzorgzones. Daarom stellen we bij nieuw- of verbouw in deze kernen een minimum percentage geclusterd wonen vast. Daarnaast stellen we een 'programma van wensen' op waar de initiatiefnemer op moet reageren. Denk aan zaken als de toekomstgeschiktheid van woningen, aanwezigheid van ontmoetingsruimtes of laadplekken voor een scootmobiel. Het kader moet ook duidelijk maken waar mogelijkheden zijn tot compromis (denk aan de parkeernormen).	G	Goede ouderenhuisvesting, Beschermde wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	++++	++++
5	We betrekken zorg- en welzijnspartijen bij de relevante onderdelen van de prestatieafspraken met corporaties en huurders.	G, C, H, Z en W	Alle opgaven	+++	+++
	Nieuwe maatregelen (Samenredzaamheid en positieve gezondheid)				
6	We starten een brede langjarige bewustwordingscampagne over de impact van langer zelfstandig wonen op de samenleving en de noodzaak van inclusie, zelf-/samenredzaamheid.	G, C, Z, W, H en B	Positieve gezondheid, zelfstandig oud worden ook in de kleine kernen	+++	+++
7	We monitoren positieve gezondheid op buurt/wijkniveau in samenwerking met alle ketenpartners, zodat we weten waar extra inzet nodig is. Daarbij gaan we uit van de wijkscan psychische kwetsbaarheid.	G, C, Z en W	Positieve gezondheid	+	+
	Nieuwe maatregelen (Senioren)				
8	We maken ruimte in de programmering tot 2040 voor het toevoegen van 2.600 geclusterde woningen voor ouderen waarvan 1.200 zorggeschikte woningen waar ook VPT geleverd kan worden. De zorggeschikte woningen realiseren partijen met name in kernen met een woonzorgzone. De overige geclusterde woningen kunnen ook in kleinere kernen worden gerealiseerd.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting	+++++	+++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids-scenario)	Prioriteit (kwaliteits-scenario)
	Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag				
9	De opgave geclusterd wonen voor senioren realiseren we <u>nadrukkelijk niet alleen via nieuwbouw</u> . We maken een analyse van de huidige plancapaciteit waarin we aangeven welk deel van de opgave via nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Vervolgens gaan we met corporaties en zorgpartijen in gesprek om mogelijke locaties voor transformatie te vinden en hier afspraken over te maken. We benutten hierbij Rijkssubsidies zoals de Stimuleringsregeling Zorg- geschikte woningen (SZGW).	G, C en Z	Goede ouderenhuisvesting	+++++	+++++
10	Waar weinig verhuisoptyies zijn moedigen we het levensloopgeschikt maken van woningen op andere manieren aan. a. We verstrekken van informatie over de opties voor het levensloop geschikt maken van woningen. b. We blijven de Blijverslening (of een vergelijkbaar instrument) aanbieden aan bewoners.	G en B	Zelfstandig oud worden, ook in de kleine kernen	+	++++
11	We zetten ons instrumentarium in om doorstroom te stimuleren in samenwerking met onze partners. Met corporaties bespreken we de inzet van ten minste deze maatregelen: a. Inzetten van verhuiscoaches/verhuishulp b. Met prioriteit toewijzen van sociale huurwoningen aan senioren die willen doorstromen. c. Aanbieden van verhuispremies of een huurgewenningsbijdrage.	G en C	Doorstroom op gang krijgen	++	++++
	Nieuwe maatregelen (Overige doelgroepen)				
12	We stellen in 2024 een huisvesting- of urgentieverordening op zodat de urgentiecategorieën uit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning.	G	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	+++++	+++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag				
13	We maken afspraken met corporaties en zorgpartijen over het toevoegen (of verplaatsen uit de centrumgemeente) van: a. 25-50 plekken Beschermd thuis of Wonen eerst opvang b. 20-25 plekken voor jeugdzorg met verblijf (denk aan gezinshuizen of ander kleinschalig verblijf) c. Het transformeren van het huidig aanbod VG zodat dit geschikt is voor een veranderende doelgroep¹⁴ d. Ter aanvulling realiseren we tussenvormen voor uitstromende doelgroepen (bijv. kamertrainingstrajecten).	G, C en Z	Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf, Transformeren aanbod VG, Voorkomen dak- en thuisloosheid en wonen eerst	++++	++++
14	We maken afspraken met corporaties over de beschikbaarheid van kleine betaalbare huurwoningen voor uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, wonen eerst concept en uitstromers uit intramurale instellingen. a. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor goedkope huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens of kamers voor uitstromers uit de jeugdzorg met verblijf. b. Bij het toewijzen van deze woningen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding. c. We verkennen de mogelijkheden voor het voeren van prijsbeleid.	G en C	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	+++++	++
15	We zetten een pilot op voor paradijsvogelwoningen in 2025.	G en C	Pilot paradijsvogelwoningen	++	+
16	Samen met de gemeente Oss realiseren we in Land van Cuijk een plek met 24 woonplekken waar verslaafde mensen 24 uur per dag, 7 dagen per week begeleiding en ondersteuning kunnen krijgen.	G, R en C	Voorkomen dak- en thuisloosheid en Wonen eerst	+++	+++
	Voortzetten bestaande maatregelen				
	We zetten in op het stimuleren van eigen kracht, mantelzorg en het eigen netwerk. Daarom blijven we Wmo gelden zoveel mogelijk inzetten op collectieve voorzieningen die toegankelijk zijn voor alle inwoners. Denk aan een laagdrempelige gemeenschappelijke huiskamer. Waar dit onvoldoende is bieden we maatwerkoplossingen die passen bij de individuele situatie van de bewoner.	G	Alle opgaven	++	++

¹⁴ Transformatie hoeft niet persé te gaan over transformatie van het bestaand vastgoed. Ook kan dit ingevuld worden door bijvoorbeeld geschikt vastgoed uit te ruilen of om te bouwen. Een geclusterde woning voor VG kan wellicht dienen voor een kamertrainingstraject terwijl een oud verpleeghuis geschikt te maken is voor de doelgroep VG.

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
	Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag				
	We continueren de regionale afspraken (Urgentieplus regeling) met corporatie en zorgaanbieders en gemeente over begeleiding van mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. a. We evalueren de afspraken periodiek in samenwerking met onze partners. Indien nodig sturen we vanuit de gemeente op uitbreiding van de regeling.	G, R, C en Z	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	++++	++++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids-scenario)	Prioriteit (kwaliteits-scenario)
Thema 5: Duurzame woningen en omgeving					
Nieuwe maatregelen					
1	Nieuwe woningen moeten minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Plannen met een hogere duurzaamheidsambitie (energiezuinigheid, duurzame bouwmethoden, klimaatadaptatie en/of biodiversiteit) geven we prioriteit in het toetsingskader woningbouw.	O, G	*Toevoegen van duurzame nieuwbouwwoningen	++	+++++
2	We onderzoeken of we de voorwaarden en procedures rondom duurzaamheidsmaatregelen kunnen versoepelen, zoals: a. Overwegen om geen vergunning te vragen voor de aanleg van een warmtepomp b. Het gebiedsgericht uitvoeren van ecologisch onderzoek (aanwezigheid vogels, vleermuizen) als corporaties complexgewijs woningen willen verduurzamen.	G	*Wegnemen van belemmeringen om bestaande woningen te verduurzamen	++	+++
3	We monitoren de verduurzamingsopgave van onze woningvoorraad a. Wat is de energetische kwaliteit van nieuwbouw? b. Welke duurzaamheidsmaatregelen zijn aangebracht in bestaande woningen?	G	*Zicht krijgen op voortgang verduurzaming	+	+++
4	We onderzoeken de haalbaarheid om woningeigenaren een korting in de OZB te geven voor duurzaamheidsmaatregelen die ze aan de woning hebben aangebracht (mits aantoonbaar)	G	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+	++
Bestaande maatregelen					
5	We stellen per wijk een uitvoeringsprogramma op met daarin de concrete maatregelen om woningen aardgasvrij te maken.	G, C, B, H	*Bestaande woningen aansluiten op duurzame energiebron *Draagvlak bij bewoners	+++	+++++
6	Met woningcorporaties maken we nadere prestatieafspraken om de sociale huurvoorraad verder te verduurzamen.	C, H, G	*Verduurzaming bestaande sociale huurwoningen	++++	+++++
7	We benutten de mogelijkheden in de Woningwet om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties. Dit promoten we met name in wijken waar -naast sociale huur- ook veel particuliere woningen staan met een slecht energielabel.	C, G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+++	+++

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Prioriteit (kwaliteits- scenario)
8	We continueren de inzet op het informeren en stimuleren van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Hierbij zetten we diverse instrumenten in: a. Energiecoaches die bij mensen thuis komen om de mogelijkheden voor de woning te bespreken. b. Het digitale energieloket Brabantwoontslim c. Het organiseren van energiecafe's	G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+	+
9	We continueren de Duurzaamheidslening, waarmee woningeigenaren tegen gunstige voorwaarden een lening kunnen aanvragen voor het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen in hun woning.	G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+	+