
WONEN IN KRACHTIGE KERNEN

Ruimte voor vernieuwende initiatieven

Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

19 februari 2019

Versie 0.5

Fokke de Jong
Marleen Hin

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Actuele trends die de koers bepalen	6
Hoofdstuk 3 Ruimte voor vernieuwende initiatieven	9
Hoofdstuk 4 Huisvesting voor jongeren	11
Hoofdstuk 5 Beter wonen voor senioren	13
5.1 Vitale senioren: comfortabel en levensloopbestendig wonen	13
5.2 Kwetsbare senioren: wonen en zorg	14
Hoofdstuk 6 Bijzondere doelgroepen en wonen	16
6.1 Overige kwetsbare en zorgdoelgroepen	16
6.2 Huisvesting statushouders	17
6.3 Huisvesting arbeidsmigranten	17
Hoofdstuk 7 Duurzaam bouwen en wonen	18
Hoofdstuk 8 Vitale en krachtige kernen	20
Hoofdstuk 9 Sturen op kwaliteit: Afwegingskader	22
9.1 De planverbeteraar	22
9.2 Marktmonitor	25
Bijlage 1: Resultaten analyse	26
Bijlage 2: Weergave van allianties die zijn gesloten tijdens de Woonalliantiefabriek	37
Bijlage 3: Reacties dorpsorganisaties	39

Hoofdstuk 1

INLEIDING

Aanleiding

Voor u ligt de geactualiseerde woonvisie voor gemeente Landerd, voor de periode 2019 tot en met 2023. Er waren verschillende redenen om de vorige woonvisie uit 2015 te actualiseren. Sinds de vaststelling is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd, en daarmee ook de woonopgaven voor de gemeente Landerd. In de vorige woonvisieperiode was er sprake van crisis op de woningmarkt. Gemeente Landerd moest een selectie maken in de nieuwbouwplannen op enkele voorkeurslocaties. Voor overige locaties is een vrij restrictieve houding gekozen.

‘Gamechangers’

In 2018 is gebleken dat de situatie op de Landerdse woningmarkt is veranderd en dat geldt ook voor de opgave. Landelijke ontwikkelingen en wijzigingen in wetgeving spelen mee: de nieuwe Woningwet en Huisvestingswet geven de woningcorporaties een andere rol en positie, de woonruimteverdeling en het speelveld is gewijzigd. Er is sprake van extramuralisering van de zorg. De maatschappij verandert steeds meer van een verzorgingsstaat in een participatiesamenleving. De toestroom van vluchtelingen naar Europa is de afgelopen jaren sterk gegroeid en de huisvesting van extra groepen statushouders heeft ook in gemeente Landerd invulling gekregen. Ook arbeidsmigranten zijn werkzaam in de land- en tuinbouw in Landerd en zoeken hun (tijdelijke) plek op de woningmarkt. De huishoudensamenstelling en leeftijdsopbouw veranderd. Er zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens in een woning wonen en Nederland vergrijsd. Een grote impact op het terrein van duurzaamheid en wonen zijn de afspraken over CO₂-reductie, gemeenten werken toe naar gasloze woonwijken. Gemeenten zien zichzelf in toenemende mate als maatschappelijke partner en nemen steeds meer een faciliterende en regievoerende rol in. Voor de uitvoering van haar beleid zoekt de gemeente meer maatschappelijke partners, inwoners en ondernemers op voor realisatiekracht. Kortom, genoeg redenen om de woonvisie te actualiseren.

Meer ruimte voor initiatieven en woonambities uit coalitieprogramma

Naast bovenstaande ‘*gamechangers*’ wenst de gemeenteraad een nieuwe woonvisie die meer ruimte biedt voor initiatieven en een visie die uitnodigend en flexibel is voor initiatieven vanuit en voor de kernen Schaijk, Zeeland en Reek.

Het coalitieprogramma 2018-2022 “Krachtige kernen in de Maashorst” geeft een vertrekpunt aan voor de woonvisie. De essentie uit dit programma voor wonen, zijn tevens de **3 leidende principes voor deze woonvisie**:

- Alle inwoners, jong en oud, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal.
- Met een divers woningaanbod *faciliteren* we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.
- Zeeland, Reek en Schaijk behouden hun eigen kracht als kern en identiteit, we blijven investeren in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

Overige thema's uit het coalitieakkoord:

- Landerd is onderdeel van De Agrifood-regio: het economische vliegwiel van de regio, dat maakt de regio ook interessant voor jongeren en andere vestigers.
- De Maashorst is een economisch vliegwiel waardoor ondernemers, inwoners en toeristen kunnen profiteren op het terrein van economische bedrijvigheid, versterking van de kernen, recreatie en toerisme en natuurontwikkeling.
- Vanuit de kracht van de gemeenschap werkt de gemeente toe naar een nieuwe Maashorstgemeente. De intentieverklaring om te fuseren met gemeente Uden is in november 2018 door beiden gemeenteraden getekend.

Co-creatie en meteen voorsorteren op uitvoeringskracht

De inkleuring van de woningbehoefte analyse als basis voor deze woonvisie is een proces van co-creatie geweest, met actieve geledingen onder de inwoners van Schaijk, Reek en Zeeland (zoals initiatiefgroepen, KBO's, zorgcoöperaties en de huurdersorganisatie), maatschappelijke organisaties, de woningcorporatie, marktpartijen (zoals makelaars en ontwikkelaars), de gemeenteraad en een ambtelijke werkgroep.

Naast de expertise van al deze groepen over wat er momenteel gaande is op de Landerdse woningmarkt en welke behoeften en kansen er zijn, gaat het óók om het willen realiseren van een gezamenlijk gedragen woonvisie, waar men betrokken bij is en enthousiast over is om in de uitvoering aan mee te werken: de realisatie van de juiste nieuwbouwwoningen en transitie van bestaande bouw op een passende manier! Het gaat om een uitvoeringsprogramma dat energie geeft en uitnodigt tot betrokkenheid en tot adequaat handelen en kansen pakken.

Nieuwe rol voor gemeente: verbinden, faciliteren en regisseren

In deze woonvisie wordt een nieuwe rol van de gemeente beschreven, het gaat om een verbindende, faciliterende en regisserende rol, waarin een balans wordt gevonden tussen ruimte en flexibiliteit bieden voor nieuwe initiatieven en kansrijke concepten vanuit de markt en aan de andere kant voldoende kaders bieden en sturing geven zodat de juiste bouwplannen werkelijk gerealiseerd worden. Naast het inspelen op kansrijke concepten uit de markt wil gemeente Landerd ondersteuning bieden aan kansrijke bewonersinitiatieven voor kleinschalige woningbouw. In het coalitieakkoord dat in 2018 is opgesteld, is ingezet op het loslaten van restrictief grondbeleid.

De titel van deze woonvisie luidt dan ook: "Wonen in krachtige kernen: de juiste woningen op de juiste plek".

Leeswijzer

In deze woonvisie is als eerste aangeduid welke actuele trends er zijn. Welke bewegingen zijn er in de woningmarkt en wat betekent dit voor Landerd? Ook zijn recente ontwikkelingen in wet- en regelgeving beschreven (Hoofdstuk 2).

Deze recente trends en ontwikkelingen geven, samen met de drie leidende principes voor de woonvisie uit het coalitieprogramma, richting aan de nieuwe woonvisie.

De nieuwe koers is uitgewerkt in de belangrijkste woonopgaven. Deze zijn in het maakproces samen met betrokkenen benoemd. In een voorbereidende fase zijn in gesprekken met bewonersorganisaties, Mooiland en marktpartijen de woonopgaven scherp gesteld. Belangrijke momenten in de uitwerking van de woonvisie waren een bijeenkomst met de raad en de Woonalliantiefabriek met alle betrokkenen. Ten slotte heeft een aantal organisaties bijgedragen aan de woonvisie met een schriftelijke reactie.

In hoofdstuk 3 tot en met 8 zijn de belangrijkste woonopgaven beschreven. Wat zien we? En wat gaan we doen? Welke rol pakken we als gemeente? En hoe werken we samen met onze woonpartners en geven we ruimte voor initiatief? In het maakproces hebben betrokken partijen op concrete thema's allianties gevormd.

De opgaven betreffen de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw. Voor de nieuwbouw zijn de belangrijkste opgaven opgenomen in een afwegingskader voor nieuwe plannen (Hoofdstuk 9).

In de bijlagen bij deze woonvisie zijn opgenomen:

- Een analyse van de trends en ontwikkelingen (woningmarktanalyse)
- De allianties die zijn gesloten tijdens de Woonalliantiefabriek
- De schriftelijke inbreng van betrokken partijen

Hoofdstuk 2

ACTUELE TRENDS DIE DE KOERS BEPALEN

Een belangrijke reden voor de actualisatie van de woonvisie voor Landerd zijn recente trends in de woningmarkt en veranderingen in wet- en regelgeving, die effect hebben op de keuzemogelijkheden van woonconsumenten, maar ook gevolgen hebben voor de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente.

Herstel van de landelijke woningmarkt heeft twee kanten

Vanaf 2013 is er landelijk gezien sprake van een fors herstel van de woningmarkt. In Nederland ligt de gemiddelde koopsom ruim boven de eerdere prijsspiek van 2008. Ook is de gemiddelde tijd die nodig is om een woning te verkopen met 40 dagen historisch laag. Het herstel kent twee kanten. Woningeigenaren profiteren van de waardestijging. Veel huishoudens voor wie de hypotheek in de crisisjaren ‘onder water’ stond (hypotheek hoger dan waarde woning) kunnen opgelucht ademhalen. De keerzijde is dat het voor starters moeilijker is geworden om een woning te kopen en de wachttijden voor een sociale huurwoning zijn opgelopen. Met name voor de particuliere huurwoningen geldt dat de laatste jaren de huren veel sterker gestegen zijn dan de prijsindex.

Beeld in Landerd: doorstromers hebben meer keuzemogelijkheden dan senioren en starters

In Landerd zien we vergelijkbare trends. Doorstromers (vaak stellen of gezinnen met jonge kinderen) die al een koopwoning bezitten kunnen goed hun woonvoorkeur realiseren: meestal op enig moment een ruimere woning. De transactieprijs die doorstromers gemiddeld betalen is flink gestegen. Zij kunnen de prijsstijging met andere woorden goed opbrengen. Voor hen is er ook qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. Dit gaat goed in Landerd. Hierop hoeft in woonbeleid niet te worden bijgestuurd. Echter, voor starters en senioren ligt dat anders. Starters kunnen hun woonvoorkeur zeer moeilijk realiseren omdat de gewenste woningen niet beschikbaar of niet betaalbaar zijn. Voor senioren geldt vooral dat het type woning dat zij wensen niet te vinden is in de bestaande voorraad en ook niet of nauwelijks gebouwd wordt. Omdat op deze terreinen de belangrijkste opgave ligt in het woonbeleid voor Landerd, worden deze vraagstukken in deze woonvisie uitgelicht.

Cruciale veranderingen in wet- en regelgeving geven nieuwe kaders voor woonbeleid

Ook in de wet- en regelgeving zijn er recente ontwikkelingen die voor het woonbeleid van belang zijn. De meest relevante veranderingen lichten we per thema hieronder toe.

Thema 1: Woningcorporaties ingekaderd en impact op toewijzingsbeleid en investeringen

In 2015 is de nieuwe Woningwet in werking gegaan. Deze wet is erop gericht dat woningcorporaties zich op hun kerntaak concentreren: een kwalitatief en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen voor mensen met een kleine portemonnee. Een eerste uitwerking van de Woningwet is dat woningcorporaties een passendheidsnorm hanteren. Dat wil zeggen dat huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen' (rond € 600,-). Corporaties zijn daartoe verplicht in minimaal 95% van de gevallen. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten met een huur tot en met € 710,68 (liberalisatiegrens 2018).

Een tweede uitwerking van de Woningwet is een 'marktoets' die voorkomt dat woningcorporaties commerciële activiteiten kunnen uitvoeren wanneer er marktpartijen voor uitvoering in aanmerking (willen) komen. De kerntaken van corporaties zijn in de Woningwet omschreven als 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB)¹. Wanneer een corporatie niet-DAEB-activiteiten wil uitvoeren, zoals het bouwen van een bibliotheek of het aanleggen van parkeergelegenheden, kan dat alleen onder strenge voorwaarden. Een derde uitwerking is betere bescherming en toetsing van het maatschappelijke bestemd vermogen (scheiding DAEB/niet-DAEB). Tot slot schrijft de Woningwet voor dat woningcorporaties elk jaar prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maken over de prestaties die ze gaan leveren. Een voorbeeld van deze afspraken is welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen. De gemeente maakte ook voor 2015 al afspraken met Mooiland. Vanaf 2016 is vooral de positie en stem van huurders krachtiger geworden.

Thema 2: Wijziging hypotheekregels met impact op koopsector

De maximaal te lenen hypotheekbedrag is 100% van de waarde van de woning geworden. Een andere wijziging is dat de aftrekpercentages van de hypotheekrente versneld wordt teruggebracht tot het reeds eerder vastgestelde maximum van 37% (in drie jaar). Als tegenprestatie is er een verlaging van het eigenwoningforfait ingevoerd, van 0,75% naar 0,6%. Er is een wet Hillen ingevoerd, die het extra aflossen van de hypotheek door woningeigenaren bevordert. Deze regeling wordt in 30 jaar tijd afgebouwd. Gevolg is dat woningeigenaren met een hypotheekvrij huis geen vrijstelling meer krijgen van het eigenwoningforfait. Deze wijzigingen in de hypotheekregels hebben als gevolg dat huishoudens zonder eigen spaargeld minder makkelijk een woning kunnen kopen. Bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting en verbouwingskosten moeten uit eigen middelen worden opgebracht. Daar staat tegenover dat de risico van een hypotheek die hoger is dan de woningwaarde ook verminderd, temeer daar ook verplicht op de woninghypotheek moet worden afgelost.

Thema 3: Afbouw aantal plaatsen in Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen (beperkte toegang en versnellen uitstroom)

In 2015 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ingegaan. De Wmo, de Wet langdurige zorg (Wlz), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Jeugdwet vormen samen de basis van het Nederlandse zorgstelsel. De Wmo beschrijft het kader voor hulp en ondersteuning: doel is om burgers te helpen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor uitvoering van de Wmo, hierin wordt de rol beschreven om kwetsbare en hulpbehoevende groepen te compenseren door het aanbieden van voorzieningen en ondersteuning, bijvoorbeeld huishoudelijke hulp of aanpassing van de woning.

¹ De DAEB-activiteiten bestaan uit de volgende onderdelen: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, beheren van maatschappelijk vastgoed, investeren in leefbaarheid.

Maatschappelijk opvang (MO) en Beschermd wonen (BW) vallen binnen de Wmo. Er is een transitie gaande die het aantal plaatsen in instellingen, veelal gelokaliseerd in centrumgemeenten, moet verminderen. Bovendien dient de opvang in alle gemeenten (ook de niet-centrumgemeenten) gefaciliteerd en georganiseerd te worden. De komende jaren wordt er een uitstroom van cliënten uit BW en MO verwacht, naar (meer) zelfstandig wonen middenin de samenleving, ofwel in reguliere woonwijken met begeleiding of zorg naar behoefte. Naast een voorziene uitstroom is er ook sprake van beperking van instroom van nieuwe cliënten. Dat resulteert in het zelfstandig wonen van kwetsbare doelgroepen met ambulante of structurele hulp of zorg. Deze doelgroepen wonen veelal in sociale huurwoningen.

Thema 4: grote inzet in duurzaamheid en energietransitie

In juli 2018 is het Voorstel voor hoofdlijnen van het Klimaatakkoord in Den Haag gepresenteerd. Om klimaatverandering tegen te gaan willen we in Nederland in 2030 bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uitstoten dan we in 1990 deden en gaan we richting een nagenoeg klimaat neutrale samenleving in 2050. Dit is vastgelegd in de Klimaatwet. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO₂) en daarom zijn de maatregelen vooral gericht op het verminderen hiervan. Dit heeft gevolgen de gebouwde omgeving (waaronder bestaande en nieuwe woningen) en daar zullen een reeks aan (wettelijke) maatregelen aan bijdragen:

- Per 1 juli is Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking. De wet houdt in dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning.
- Er komen wettelijke (BENG) eisen in 2020 die ervoor zorgen dat bij nieuwbouw op een deel van de benodigde energie moet bestaan uit hernieuwbare energie opgewekt op het eigen perceel. Onder hernieuwbare energie verstaan we bijvoorbeeld de opbrengst uit zonnepanelen, warmtepompen, biomassaketels en windenergie.
- Per 1 januari 2018 zijn er eisen opgenomen in het Bouwbesluit met betrekking tot de Milieu Prestatie voor Gebouwen (MPG) om verantwoord materiaalgebruik te bevorderen.

Intentie tot fusie met gemeente Uden

De intentie is uitgesproken door de gemeenteraden van gemeente Landerd en gemeente Uden voor een gemeentelijke fusie per 1 januari 2022. De eerste stappen in dit traject zijn gezet. De impact van dit proces op het gemeentelijk woonbeleid is op dit moment niet groot. In een later stadium zal het woonbeleid mogelijk om afstemming vragen.

Hoofdstuk 3

RUIMTE VOOR VERNIEUWENDE INITIATIEVEN

Voorspoedige ontwikkeling tot 2028

De gemeente Landerd ontwikkelt zich voorspoedig. Nieuwbouwwoningen worden vlot opgeleverd. Ook marktpartijen tonen zich tevreden over de snelheid waarmee bouwlocaties worden ontwikkeld. Daarmee is Landerd aantrekkelijk voor inwoners uit buurgemeenten die een woning zoeken. Vanuit zowel Uden als Oss is er in de periode 2012 t/m 2016 sprake van een positief vestigingssaldo. Het is aannemelijk dat ook de komende jaren een deel van de woningbehoefte van Oss en Uden zal worden opgevangen, omdat in deze gemeenten de woningbouw achterblijft bij de verwachtingen, terwijl in Landerd wel het bouwtempo wordt gehaald dat van tevoren was voorzien.

De omslag was er al in 2014. Zo vermeldde het Brabants Dagblad in dat jaar “Jarenlang stond de gemeente Landerd bekend als een krimpgemeente, maar de voorspellingen over de bevolking klopten niet, zegt de gemeente Landerd nu. Zeeland, Schaijk en Reek groeien, ze krimpen niet.” (BD 05-11-2014). Tot op heden blijft de bevolking toenemen. Op de lange termijn, vanaf medio 2033 stabiliseert volgens de huidige prognoses het aantal huishoudens, dan wel zal sprake zijn van een lichte daling.

Wat betekent dit voor de toekomstige woningvraag? De prognoses voor de periode 2018 t/m 2027 variëren van een behoefte aan 265 woningen extra tot een behoefte aan 500 woningen extra. Vergelijken met eerdere prognoses van de provincie voor dezelfde periode (daterend uit 2014) zijn de nieuwe prognoses hoger. Met de kennis van nu is de hoge variant in de prognoses aannemelijker dan de lage variant. De hoge variant wordt daarom als uitgangspunt voor de woonvisie genomen.

Ruimte voor plannen

En wat betekent dit voor de plancapaciteit? Voor de periode 2018 t/m 2027 zijn er nu plannen voor 467 woningen, waarvan:

- Harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk): 304 woningen
- Zachte plannen: 163 woningen.

Van de harde plannen was een aanzienlijk deel per 1-1-2018 in aanbouw (95 woningen). Het bouwtempo van de afgelopen jaren wordt hiermee de komende tijd voortgezet. Aangezien bij projectmatige ontwikkelingen gewerkt wordt met een % voorverkoop is de afzetbaarheid redelijk goed geborgd. Marktpartijen spreken in het algemeen van een goede afzetbaarheid van de

nieuwbouw. Hierbij zien zij wel een verschil naar prijsklasse. Boven een vrij-op-naam prijs van circa € 380.000,- zijn nieuwbouwwoningen in Landerd lastiger afzetbaar. Kortom, de markt voor dure koopwoningen is nog steeds relatief verzadigd.

We constateren dan ook dat er ruimte is om de zachte plancapaciteit verder te ontwikkelen, en voor nieuwe initiatieven. We achten het niet nodig om de zachte plancapaciteit, dan wel nieuwe initiatieven kwantitatief te toetsen. Wél is een kwalitatieve optimalisatie gewenst: Voorziet het plan in een behoefte? Lig het op de juiste plaats? En wat is de maatschappelijke meerwaarde? Wat betreft de locatie constateren we dat er in Zeeland relatief weinig plancapaciteit is, terwijl de vraagdruk er relatief hoog is (de transactieprizen van woningen stijgen hier het hardst). Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pre.

Waarborgen voor goede afzetbaarheid en voorkomen van negatieve concurrentie

We beseffen ook dat er een bovengrens is aan de woningproductie die afzetbaar is. Daarom willen we de afzetbaarheid van zowel de bestaande woningen als van de nieuwbouw zorgvuldig jaarlijks gaan monitoren, en hierin zo nodig gaan bijsturen.

Negatieve concurrentie

Als er op meerdere locaties wordt gebouwd is er in principe sprake van gezonde concurrentie. Dit vergroot de keuze voor de woningzoekende en dwingt ontwikkelaars om scherp te zijn op prijs en kwaliteit. Op het moment echter dat er meer wordt gebouwd dan de markt kan opnemen, blijven er woningen onverkocht, of worden bouwplannen niet afgebouwd. Plannen zitten elkaar dan in de weg. In dat geval is sprake van negatieve concurrentie.

Wat gaan we concreet doen?

- De ontwikkeling van zachte plannen wordt voortgezet.
- We bieden ruimte aan nieuwe initiatieven, met daarbij voorrang voor nieuwe plannen in Zeeland.
- We vinden dat een kwalitatieve planoptimalisatie noodzakelijk is. We zetten dit in met een inspiratie- en toetsingskader.
- We maken onze medewerking aan de planontwikkeling voorwaardelijk, mits de vooruitzichten op de afzetbaarheid gunstig zijn.
- We monitoren de woningmarkt en sturen bij risico's in de afzetbaarheid en negatieve concurrentie.
- We stimuleren bewonersinitiatieven en kleinschalige initiatieven van (lokale) ondernemers die een antwoord bieden op de behoefte aan kleinschalige woningbouw voor jongeren en ouderen.

Hoofdstuk 4

HUISVESTING VOOR JONGEREN

Leidend principe:

*Alle inwoners, **waaronder jongeren**, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.*

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Jongeren en starters² kunnen zeer moeilijk een woning vinden in gemeente Landerd. Dit is een van de grootste knelpunten op een goed functionerende woningmarkt in gemeente Landerd, aldus de analyse van de kwalitatieve woningbehoefte en bespreking hiervan met de uiteenlopende partijen tijdens het maakproces van deze woonvisie.

De grootste groep jongeren wil een eerste woning huren. Voor *sociale huur* is de slaagkans voor jongeren gering. Er is druk op de sociale huurwoningmarkt en jongeren kunnen pas inschrijftijd voor een sociale huurwoning opbouwen vanaf 18 jaar. *Particuliere huurwoningen* zijn beperkt voorradig. *Koopwoningen* in gemeente Landerd zijn, vooral voor starters met één inkomen, niet te betalen. Traditionele producten van bouwers zijn te duur voor starters (prijs v.o.n. vanaf € 220.000³).

Naast starters is er ook een groep ‘herstarters’ te onderscheiden, dat zijn mensen die gescheiden zijn en veelal een acute woonvraag hebben. Voor het gemak scharen we deze woningzoekenden onder starters, omdat de woningbehoefte gelijkenissen vertoont.

Indien niet in de woonbehoefte van jongeren en starters kan worden voorzien, dan zal een deel langer bij ouders blijven wonen en een deel naar andere gemeenten vertrekken. Vanuit de gemeenschap in de kern is het echter wel belangrijk dat er jongeren en starters blijven wonen. “Jongeren zijn hard nodig om kernen in leven te houden, zonder jongeren geen verenigingsleven” (bron: Woonalliantiefabriek). Dit wordt alleen maar urgenter wanneer we kijken naar alle veranderingen in het rijksbeleid op gebied van het scheiden van wonen en zorg, het gedachtengoed van de ‘participatiesamenleving’.

² Definities: *jongeren* hebben een leeftijd tussen 18-30 jaar; *starters* zijn starters op de woningmarkt en hebben in de praktijk in Landerd een gemiddelde leeftijd van 30 jaar, dat komt door de slaagkans in sociale huur (inschrijven kan vanaf 18 jaar, opbouwen inschrijfduur) en door de inkomenspositie die nodig is voor koop.

³ Hierbij moet rekening worden gehouden met aanvullende investeringen in keuken en afwerking van de woning.

De **belangrijkste opgaven** rondom dit thema:

1. Voor jongeren en starters zijn er te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen van ongeveer € 150.000,- (bij voorkeur grondgebonden). Dit woningtype meer opnemen in nieuwbouwplannen.
2. Extra mogelijkheden zoeken in de bestaande voorraad voor jongeren en starters, bijvoorbeeld door woningen te splitsen, of door sociale huurwoningen te labelen.
3. Kleinschalige initiatieven ondersteunen.

Wat we concreet gaan doen bij nieuwbouw:

- Meer woningen voor jongeren en starters realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Denk daarbij aan: woningen meer casco opleveren, afbouw met meer zelfwerkzaamheid.
- Kleinschalige initiatieven ondersteunen, ook bij de woningcorporaties.
- Innovatieve bouwvormen zoals houtskeletbouw of systeembouw, 50 tot 80 m².
- Kleinere kavels uitgeven voor starters (ongeveer 150 m²).
- Flexibele woonconcepten geschikt voor meerdere doelgroepen (kleine huishoudens met een kleine beurs).
- Prijsvoordeel behalen met behulp van CPO.
- Innovatieve financiering: eerst huren en later kopen.
- Innovatieve financiering: grond van grondeigenaar in erfpacht geven aan koper.
- Openstaan voor innovatieve projectvoorstellen van initiatiefnemers/ondernemers en hier ruimte voor bieden in het nieuwe afwegingskader (zie Hoofdstuk 9).

Wat we concreet gaan doen bij bestaande bouw:

- Beoordelen extra mogelijkheden vergunningaanvragen woningen splitsen.
- Meer labelen sociale huurwoningen als jongerenwoning tussen 18 en 23 jaar (landelijk jongerenlabel in de sociale huursector, bij uitzondering kan deze opgerekt worden naar 30 jaar).
- In overleg met woningeigenaren 'Friends-contracten' introduceren.
- Prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Hoofdstuk 5

BETER WONEN VOOR SENIOREN

Leidend principe:

*Alle inwoners, **waaronder ouderen**, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.*

Sterke vergrijzing

De gemeente Landerd heeft te maken met een sterke vergrijzing. Tegelijkertijd leidt de extramuralisering van de zorg tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen en moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie te verbeteren. Naast het woonvraagstuk vraagt de vergrijzing ook aandacht voor het thema eenzaamheid. Er wordt een generatie ouder die niet graag een ander 'tot last is'. De ondersteuning door bijvoorbeeld familie en burens en deze mantelzorg verbinden aan professionele ondersteuning is essentieel.

In dit hoofdstuk maken we onderscheid tussen vitale senioren en kwetsbare senioren. De reden is dat deze groepen fundamenteel andere woonwensen en zorgbehoeften hebben. En omdat beide groepen schaarste ervaren in de huidige woonmogelijkheden in Schaijk, Reek en Zeeland. Een vitale senior kan van de ene op de andere dag een bepaalde kwetsbaarheid krijgen en meer zorg nodig hebben. De scheiding tussen beide groepen is met andere woorden niet scherp, de overweging om dit wel te verwoorden in deze woonvisie is omdat er andere opgaven liggen per groep.

5.1 Vitale senioren: comfortabel en levensloopbestendig wonen

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Er is in gemeente Landerd een beperkt woningaanbod dat een kleine woningoppervlakte heeft, duurzaam is en gelijkvloers ('nultreden') is. Dat is voor veel senioren een woonwens. Ook zijn er weinig levensloopbestendige woonvormen voor groepen of voor paren. Ook voor de reeds geplande nieuwbouw geldt: het accent ligt nog teveel op bouwen voor gezinnen (half vrijstaande eengezinswoningen) en te veel op traditionele producten.

Makelaars zien senioren weer in beweging komen op de koopmarkt en hun grotere eengezinswoning verkopen om door te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, zoals een patiowoning of hofjeswoning, als deze beschikbaar is.

De **belangrijkste opgaven** rondom dit thema:

1. Realiseren van middelgrote en kleine woningen (sociale en particuliere huur en koop) die geschikt zijn voor senioren (gelijkvloers en (thuis)zorg leveren is mogelijk) bij voorkeur grondgeboden en nabij voorzieningen.
2. Realiseren van levensloopbestendige woonvormen voor groepen en paren met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting.
3. Initiatieven van 'onderop' stimuleren om te komen tot nieuwe vormen van wonen met bescherming.

Wat we concreet gaan doen bij nieuwbouw:

- Meer woningen voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment (koop tot € 300.000,-). Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/dorpscentra. Voorbeelden zijn CPO-initiatieven zoals de Knarrenhof. Een lokaal initiatief is CPO-initiatief in de kern Reek waar om een doorstart is gevraagd.
- Openstaan voor innovatieve projectvoorstellen van initiatiefnemers/ondernemers en hier ruimte voor bieden in het nieuwe afwegingskader (zie Hoofdstuk 9).

Wat we concreet gaan doen bij bestaande bouw:

- Ondersteunen langer thuis wonen: inzetten op bewustwording bij eigenaar-bewoners en hen stimuleren om tijdig te investeren in woningaanpassingen of een verhuizing naar een meer geschikte woning of woonomgeving.
- Meer informatie geven over mogelijkheden en onmogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) mantelzorgwoningen voor 1 of 2 personen op het perceel van een bestaande woning.
- Meedenken over transformatie van bestaande gebouwen en grote woningen die gesplitst kunnen worden
- In samenwerking met de woningcorporatie kansen vergroten dat senioren kunnen doorstromen van sociale huur eengezinswoningen naar kleinere (gelijkvloerse) seniorenwoningen onder de term "van groot naar beter".

5.2 Kwetsbare senioren: wonen en zorg

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat

betekent dat deze groep (merendeels 75plussers) in toenemende mate een vraag heeft naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.

Bovendien leidt het scheiden van wonen en zorg tot een groeiende behoefte aan verzorgd wonen (een nultredenwoning met mogelijkheid tot ontmoeting en zorg op afroep). Zoals ook hierboven is genoemd, is eenzaamheid vooral onder kwetsbare, minder mobiele senioren met een klein sociaal netwerk een belangrijk aandachtspunt.

Een zeer positieve ontwikkeling is dat in de drie kernen Reek, Zeeland en Schaijk per kern een Zorgcoöperatie actief is met actieve inwoners uit de kernen. Dit getuigt van veel kracht, 'Noaberschap' en betrokkenheid om samen te zorgen voor medebewoners die (enige) zorg en aandacht behoeven.

De **belangrijkste opgave** rondom dit thema is:

- Realiseren van gelijkvloerse woonzorgwoningen (huur en koop) en dit woningtype opnemen in nieuwbouwplannen op locaties in de nabijheid van zorg (diversiteit in zorgconcepten neemt toe).
- Realiseren van een toegankelijke woonomgeving waar gelegenheid voor onderlinge ontmoeting wordt geboden (voorzieningen, activiteiten voor verbinding en het terugdringen van eenzaamheid).
- Doorgaan met het bouwen van nieuwe structuren en verbindingen tussen samenleving en professionals in zorg en welzijn.

Wat we concreet gaan doen bij nieuwbouw:

- Meer woningen voor kwetsbare senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven en nieuwe initiatieven die hier op inzetten voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: woon-zorgvormen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, zoals vitale senioren (voorbeelden zie hierboven) dan wel andere doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden.

Wat we concreet gaan doen bij bestaande bouw:

- Ondersteunen langer thuis wonen: inzetten op bewustwording bij eigenaar-bewoners en/of hun kinderen en hen stimuleren om tijdig te investeren in woningaanpassingen of een verhuizing naar een meer geschikte woning of woonomgeving.
- Meer informatie geven over mogelijkheden en onmogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) mantelzorgvoorzieningen voor 1 of 2 personen op het perceel van een bestaande woning.

Hoofdstuk 6

BIJZONDERE DOELGROEPEN EN WONEN

6.1 Overige kwetsbare en zorgdoelgroepen

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Naast de gevolgen voor senioren heeft de extramuralisering van de zorg gevolgen voor het wonen door mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep). Ook van hen wordt gevraagd (meer) zelfstandig te wonen met zorg op afroep of nabij. Zij wonen vaker zelfstandig, vanuit het maatschappelijke perspectief: “Je bent meer burger met je eigen voorkeur.” Ook deze doelgroepen moeten hun weg vinden op de reguliere woningmarkt in gemeente Landerd en vooral in de sociale huursector.

Naast de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen is tevens de drempel verhoogd om in deze voorzieningen in te stromen. Deze doelgroepen blijven lang zelfstandig thuis wonen, mede vanuit eigen wens. In sommige gevallen wordt er door een kwetsbare zelfstandig wonende bewoner overlast veroorzaakt in en om de woning en dat het woongenot van burens geschaad wordt. Het vraagt niet daarom alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid (signalering als het ‘even’ niet goed gaat) van alle betrokkenen, omwonenden en professionals. Wanneer we niet inspelen op hun woonbehoeften (met tijdelijke zorg op afroep), bestaat de kans dat zij tussen wal en schip raken, en niet de ondersteuning krijgen die nodig is. Gezamenlijk inzetten op monitoren van de leefbaarheid is van groot belang, dit vraagt om nieuwe samenwerkingsvormen op casusniveau (aanpak uit overlastprocedure van woningcorporatie en werkwijze ambulante hulpverlener op elkaar afstemmen tot een gezamenlijk plan van aanpak) en op wijkniveau.

Naast (voormalige) cliënten uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang betreft de groep kwetsbare en zorgdoelgroepen ook (nieuwe) doelgroepen die ondersteuning krijgen vanuit bijvoorbeeld de jeugdzorg. Het gaat daarnaast om doelgroepen met een verstandelijke beperking, GGZ-problematiek, verslavingsproblematiek, die niet eerder in een instelling hebben gewoond. Voor deze diverse groep ligt in Landerd een woonopgave (veelal sociale woningbouw) en om een opgave in (woon)begeleiding. De druk op kleine, goedkope huurwoningen neemt toe als gevolg van de beperkte instroom en toenemende uitstroom van MO en BW.

Wat we concreet gaan doen bij nieuwbouw:

- Meer diversiteit in kleinschalige woon-zorgvormen voor kwetsbare (zorg)doelgroepen, eventueel gemengd met andere groepen, zoals senioren (voorbeelden zie hierboven) dan wel andere

doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden. Diverse CPO-initiatieven zijn denkbaar in prijs, doelgroep, locatie.

- Werken aan beschikbaarheid van betaalbare woningen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens). Dit is een opgave voor corporatie Mooiland en daarnaast wordt ook aan marktpartijen gevraagd een bijdrage aan deze opgave te leveren.

Wat we concreet gaan doen bij bestaande bouw:

- Werken aan beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens).

6.2 Huisvesting statushouders

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt door de gemeente en de woningcorporatie Mooiland jaarlijks voldaan. Vanaf het 2016 wordt ruimschoots aan de taakstelling voldaan vanwege een ‘voorstand’ (in 2016 was de taakstelling 43 personen en de gerealiseerde huisvesting 75 personen). In dat jaar heeft de gemeente een grote groep tijdelijk gehuisvest in door de gemeente aangekocht vastgoed. Over het op termijn doorverhuizen van deze statushouders naar reguliere huurwoningen moeten aparte afspraken worden gemaakt met Mooiland.

Voor de integratie en inburgering van statushouders binnen gemeente Landerd en het vervlechten in de Landerdse kernen en de samenleving begeleidt Vluchtelingenwerk Nederland deze nieuwe Nederlanders.

6.3 Huisvesting arbeidsmigranten

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Provincie coördineert de ontwikkelingen rondom arbeidsmigranten in de regio, die veelal werkzaam zijn in de landbouw en glastuinbouw, seizoensgebonden. Gemeente Landerd heeft beleid Huisvesting arbeidsmigranten. De huidige koers is dat onder restricties een beperkt aantal (koop)woningen kunnen worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Dit is geen grootschalig huisvestingsvraagstuk en het vastgestelde beleid biedt ruimte voor de huisvesting onder voorwaarden (binnen de kom en in buitengebieden). Ontwikkelingen rondom de huisvesting van arbeidsmigranten worden in Landerd nauwgezet gevolgd en dan met name of de druk op de markt hierin toeneemt.

Hoofdstuk 7

DUURZAAM BOUWEN EN WONEN

Leidend principe:

*In Landerd bouwen we passend en betaalbaar in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, **innovatief**, levensloopbestendig en **klimaatneutraal**. We investeren samen met de gemeenschap in de leefbaarheid en de **toekomstbestendigheid** van onze kernen.*

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

Een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. Dat is de stip op de horizon waar we naar toe willen werken. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO₂) en daarom zijn de maatregelen die we willen nemen vooral gericht op het verminderen hiervan.

Momenteel scoort het energieverbruik van de woningen in Landerd gemiddeld, wanneer we per type woning vergelijken. Een positieve ontwikkeling is dat het aantal woningen met een zonnepanelen installatie (PV) in Landerd snel toeneemt. Van elke 100 woningen in Landerd zijn op 9 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Dat is meer dan het Nederlandse gemiddelde, of het gemiddelde in de Noordoost Noord-Brabant. Dit is een aanwijzing dat er zeker wel een bereidheid is van onze inwoners om in duurzaamheidsmaatregelen te investeren.

De **belangrijkste opgaven** rondom dit thema zijn:

- Inzetten op een energieneutraal wonen door duurzaam en innovatief bouwen mogelijk te maken.
- Opgave rondom energie: klimaatverandering tegengaan en energieverbruik in en om de woning betaalbaar houden.
- Opgave rondom het milieu: in de woningbouw moeten de schaarser en duurder wordende grondstoffen optimaal en circulair gebruikt worden en het gebruik van water moeten we beperken.
- Opgave omtrent gezondheid: optimaliseren van het binnenmilieu door het beperken van geluidsoverlast, ruim voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. Een inrichting van de woonomgeving die uitdaagt tot bewegen (fietsen, lopen).
- Opgave met het oog op toekomstwaarde: zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling aan te passen aan veranderende gebruikerseisen of wet- en regelgeving. Bij de bouw rekening houden met functieverandering en belevingswaarde van de omgeving. Hierbij hoort ook de klimaatadaptatie, zoals goede opvangmogelijkheden van regenwater in de wijk.
- Opgave met het oog op omgevingswaarde: woningen en woonbuurten zodanig inrichten of aanpassen dat kansen voor ecologie optimaal benut worden (mogelijke habitat voor bedreigde planten- en diersoorten).

Wat we concreet gaan doen bij nieuwbouw:

- Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen geldt dat woningen moeten voldoen aan “nul-op-de-meter”. Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn.
- Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw letten we bij de verdere ontwikkeling van zachte plannen en bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score van op de verschillende duurzaamheidsthema's. Met het inspiratie- en toetsingskader dagen we ontwikkelaars uit om de duurzaamheidskansen in hun plannen optimaal te benutten.

Om duurzaamheidsambities vorm te geven bij het ontwikkelen en bouwen van woningen is het nodig inzicht te krijgen in de mate waarin deze duurzaam worden gerealiseerd. Belangrijk voor effectieve heldere communicatie met alle bouwpartijen. Hiertoe zijn in Nederland keurmerken en certificaten ontwikkeld. In regionaal verband en in de gemeente Landerd is bij projectontwikkelaars en adviseurs ruime ervaring opgedaan met Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR Gebouw). Dit instrument geeft inzicht in de te nemen maatregelen en te behalen doelstellingen. De duurzaamheid van woningen wordt aangetoond middels een berekening met de actuele versie van GPR Gebouw. In Hoofdstuk 9 van deze woonvisie is uitgewerkt hoe de GPR Gebouw wordt ingezet bij de beoordeling van nieuwbouwplannen.

Wat we concreet gaan doen bij bestaande bouw:

- De klimaatdoelstellingen vormen een forse opgave van de gebouwde omgeving. Om klimaatneutraal in 2050 te halen dienen in Landerd elk jaar ongeveer 200 woningen energieneutraal te worden gemaakt. Dit is allereerst een uitdaging voor particuliere woningeigenaren en Mooiland. Aangezien 80% van de woningvoorraad in particuliere handen is, ligt daar de grootste opgave. Ook als gemeente voelen we ons hier verantwoordelijk voor en willen we deze transitie waar mogelijk stimuleren en onze bijdrage leveren.
- Naast een woninggerichte aanpak is voor ‘van het gas af’ ook een gebiedsgerichte aanpak nodig. Hierbij mag u van ons een regierol verwachten. De gemeente gaat een transitieplan (ook wel warmteplan genoemd) opstellen waarin we aangeven welke buurten of wijken hiervoor als eerste in aanmerking komen. Het plan is in 2021 gereed. De momenten waarop het bestaande netwerk aan gasleidingen vervangen moet worden zijn hiervoor een belangrijke leidraad.
- In de prestatieafspraken 2019 met Mooiland is opgenomen dat de energiestaat van 50 woningen in 2020 wordt verbeterd. In de afspraken is sprake van een totale opgave voor energetische verbetering van 655 woningen tot 2026. Op de langere termijn is een verdere verbetering naar klimaatneutraal nodig. Samen met Mooiland willen we komen tot een warmteplan, met daarin de route naar een klimaatneutrale woningvoorraad, inclusief de woningportefeuille van Mooiland, in 2050. Bovendien willen we afspraken maken over mogelijkheden voor particuliere woningeigenaren om mee te liften met de aanpak van Mooiland.
- Onze inwoners investeren al veel in duurzaamheid, maar tegelijkertijd zien we nog veel ‘laaghangend fruit’ dat nog benut kan worden. Tijdens de totstandkoming van deze woonvisie zijn de contouren voor een gezamenlijke aanpak ontstaan, waar verschillende partijen met enthousiasme hun energie in willen steken (bijlage 2 Weergave Allianties).

Hoofdstuk 8

VITALE EN KRACHTIGE KERNEN

Leidend principe:

*In Landerd bouwen we passend en betaalbaar in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal. We investeren **samen met de gemeenschap** in de **leefbaarheid en de toekomstbestendigheid** van onze kernen.*

Wat zien we en waarom is dit belangrijk?

In de kernen Reek, Schaijk en Zeeland is sprake van een grote organisatiekracht onder de inwoners, er zijn veel initiatieven en samenwerkingen onderling. Zo zijn er de zorgcoöperaties in Reek, Schaijk en Zeeland, de ouderenbonden in de kernen, de carnavalsverenigingen, de Scouting enzovoort. Tegelijkertijd hebben deze gemeenschappen ook te maken met veranderingen zoals vergrijzing en ontgroening, de afname of afwezigheid van winkels en andere voorzieningen (economische schaalvergroting) en de veranderingen in welzijn, zorg en ondersteuning. Het goed inspelen van de gemeenschap op eenzaamheid onder senioren wordt zeer belangrijk gevonden in Landerd.

Betrokkenheid bij elkaar

De lijn van de participatiesamenleving is dat inwoners meer regie krijgen over en op hun eigen omgeving. Met hun zorgcoöperaties pakken de inwoners deze uitdaging op. De gemeente Landerd kiest steeds meer de rol als facilitator om daaraan mee te werken en ondersteuning te bieden bij het realiseren. Voor vitale en leefbare kernen is een goede sociale infrastructuur en gevarieerde leeftijdsopbouw van groot belang. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en voor senioren, zoals hiervoor beschreven, is daarom van cruciaal belang voor het behoud van vitale en krachtige kernen.

Betrokkenheid bij omgeving

Bewoners hebben ook een duidelijke visie op wat voor activiteiten en voorzieningen hun kern echt nodig heeft. Zo zijn dorpsinitiatieven in Schaijk en Zeeland intensief betrokken bij de centrumontwikkeling in hun kern. Dorpsontwikkeling Reek heeft op eigen initiatief de wensen en behoeften van de inwoners in hun kern laten onderzoeken.

De commissie Wonen van Dorpsontwikkeling Reek heeft op eigen initiatief de wensen en behoeften van de inwoners in hun kern laten onderzoeken. Dit is gebeurd in samenwerking met de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. Mede op basis van dit leefbaarheidsonderzoek hebben de bewoners de volgende aandachtspunten voor Reek:

- Het belang van goed woningaanbod voor senioren (nu te grote tuin of te groot huis) en afwezigheid van gelijkvloerse woningen. Wens is huren, klein en grondgebonden, voorrang voor senioren uit Reek
- Het belang van goed woningaanbod voor jongeren en starters, om te beginnen huur en erna koop
- Het belang van de komst van een winkel- en horecavoorziening in het dorp voor de leefbaarheid
- Overige punten zijn: hard rijden (veiligheid), kwaliteit openbaar groen, voorzieningen voor jonge ouders.

We hechten als gemeente veel waarde aan de bewonersorganisaties in onze dorpen. In periodiek overleg willen we elkaar wederzijds informeren over vraagstukken, plannen en mogelijkheden in de dorpen.

Hoofdstuk 9

STUREN OP KWALITEIT:

AFWEGINGSKADER

9.1 De planverbeteraar

Deze woonvisie wil vooral ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. Daarbij past geen restrictief toetsingskader, maar wel een instrument dat initiatiefnemers uitdaagt tot creativiteit. Hoe kan ik mijn plan verbeteren om nog beter op de woningbehoefte en maatschappelijke wensen in te spelen? De gemeente gaat in eerste instantie in dialoog met de initiatiefnemer om samen tot een optimaal plan te komen en toetst uiteindelijk of- en op welke wijze de gemeente hieraan kan meewerken. Het instrument dat we in dit hoofdstuk uitwerken heet bewust 'planverbeteraar' in plaats van toetsingskader met als doel het aanboren van de expertise en innovatiekracht van marktpartijen in plaats van te stellen wat wel en wat niet mag.

We onderscheiden daarin globaal drie handelingsperspectieven:

- Geen medewerking verlenen aan het plan.
- Passief meewerken: het plan is een verrijking voor de gemeente en Landerd werkt mee aan de planontwikkeling het onherroepelijk maken van het plan.
- Actief meewerken: het plan heeft een dermate grote maatschappelijke meerwaarde dat de gemeente actief meehelpt bij het vinden van locaties, inclusief eventuele aankoop van grond/het berekenen van een gereduceerde grondprijs.

De planverbeteraar kent twee fasen:

- Een dialoogkader waarmee initiatiefnemers hun plan kunnen uitwerken, dan wel aanpassen, en op basis waarvan initiatiefnemer en gemeente in gesprek gaan.
- Een toetsingskader op basis waarvan de gemeente uiteindelijk bepaalt welke rol zij voor het plan gaat spelen.

De planverbeteraar heeft betrekking op:

- Eventuele nadere invulling harde plannen 2023 t/m 2027 (13 woningen).
- Ontwikkeling van zachte plannen (163 woningen).
- Nieuwe initiatieven met 3 of meer woningen (voor plannen van 1 of 2 woningen wordt de gebruikelijke procedure gevolgd voor aanpassing- of wijziging van het omgevingsplan, dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning).

- Uitgangspunt is dat op de bestaande harde plancapaciteit tot en met 2022 (292 woningen) in principe geen bijsturing mogelijk is. Wel kan de gemeente indien nodig met de initiatiefnemer in gesprek gaan over mogelijke afzetrisico's en aanbieden om mee te werken aan een programmering die beter op de behoefte inspeelt.

Uitgangspunten:

- Er vindt geen kwantitatieve toetsing plaats. Wel wordt een disclaimer opgenomen aangaande de afzetbaarheid van woningen. Indien sprake is van aantoonbare negatieve concurrentie⁴, binnen- en buiten de gemeente Landerd, heeft de gemeente de mogelijkheid om de ontwikkeling van plannen stop te zetten, dan wel te temporiseren, of kan het aantal te bouwen woningen worden gereduceerd.
- De kwaliteit van de plannen wordt inzichtelijk gemaakt met een score van 1 t/m 10 op de belangrijkste thema's. Het gaat daarbij om de totaalscore, waarbij een plan op het ene thema meer onderscheidend kan zijn dan op het andere. De opzet van de planverbeteraar lijkt daarmee enigszins op de systematiek voor de duurzaamheidsscore voor gebouwen (GPR Gebouw). Hierin kunnen gebouwen zich onderscheiden op bijvoorbeeld gezondheid, ventilatie, gebruikswaarde en toekomstwaarde.
- Er worden geen extra kwaliteitseisen bovenop het bouwbesluit (inclusief gasloos bouwen) als harde voorwaarde opgelegd. Wel weegt extra kwaliteit mee in de totale beoordeling van het plan.
- De planverbeteraar legt een bepaalde ambitie vast voor het totaalbeeld. De systematiek van de GPR dient hiervoor als inspiratie.

Voorbeeld GPR Gebouw

De woning scoort een gemiddeld rapportcijfer van 8 en op geen van de onderdelen (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) lager dan een 6.

Woningen presteren 0 op de meter. Dit wordt aangetoond middels een PHPP-berekening of de BENG-methodiek waarbij voor het niet gebouw gebonden energiegebruik de volgende waarden gelden:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Monitoring van deze voorwaarden wordt vastgelegd in overeenkomsten met bouwers.

Onderstaand voorbeeld laat zien hoe een toetsing eruit zou kunnen zien, en waarop initiatiefnemer en gemeente kunnen sturen om in dialoog het plan te verbeteren.

⁴ Aanwijzingen: sterk oplopende verkooptijden en dalende verkoopprijzen. Of het lukt bouwers niet om 70% voorverkoop te halen waardoor afbouw van plannen stagneert.

Mogelijke onderscheidende thema's planverbeteraar	voorbeeld score
Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	2
Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners	9
Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid (GPR gebouw)	8
Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	6
Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	3
Het plan lost een stedebouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	0
Het plan is een verrijking voor het landschap	3
Totaalscore	31

Het dialoogkader dient per thema een nadere toelichting te bevatten, dat handvatten voor verbetering geeft. De GPR Gebouw spreekt wat dit betreft voor zich. Voor welke aanvullingen er nodig zijn op de bestaande harde plancapaciteit, om meer vraaggericht te bouwen, geeft het onderstaande overzicht richting.

In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de harde plannen t/m 2022, met in het totaal 292 woningen. Met kleur is gemarkeerd in welke segmenten de meeste toevoeging gewenst is (donkergroen is forse toevoeging, lichtgroen is enige toevoeging).

	Sociale huur	Dure huur	Koop goedkoop (tot € 185.000,-)	Middelduur (€ 185.000,- tot € 275.000,-)	Koop duur (> € 275.000,-)	Totaal
Eengezins	0	0	5	132	45	217
Meergezins	23	12	0	0	0	0
Eengezins nultreden	0	0	4	6	12	22
Meergezins nultreden	13	0	0	38	2	53
Totaal	36	12	9	176	59	292

Met dit type bagage willen we de dialoog met initiatiefnemers van plannen aangaan: uitgewerkt in een compact dialoogkader. Zo willen we ook het planproces eenvoudig en overzichtelijk houden. Bouwers en ontwikkelaars hebben veel waardering voor het huidige vlotte tempo in het planproces, waardoor de bouw ook goed op stoom is. Dat willen we vasthouden. En tegelijkertijd willen we een kwaliteitsslag. Met meer keuze voor jongeren en senioren in Landerd.

9.2 Marktmonitor

Doel

De marktmonitor heeft als doel om de vinger aan de pols te houden, zodat in de woningprogrammering, of met aanpassingen in de bestaande voorraad, met de actuele markttrends meebewogen kan worden.

Met de marktmonitor wordt één keer per jaar de thermometer in de markt gestoken. De monitor is praktisch en richt zich op de actualisatie van makkelijk te verzamelen bronnen.

- Hiermee wordt bondig aan de gemeenteraad gerapporteerd.
- De resultaten worden ingezet voor de eerstvolgende ronde prestatieafspraken met Mooiland.
- De resultaten zijn input voor gesprekken met bouwers en ontwikkelaars, over de beoordeling van nieuwe initiatieven en over eventuele bijstelling in de bestaande (zachte) planvoorraad.
- Op het moment dat we risico's in de afzetbaarheid voorzien gaan we in gesprek met onze buurgemeenten en sturen we zo nodig bij in de kwantitatieve plancapaciteit.

Denkbare onderwerpen voor monitoring:

- Actuele huishoudensprognose
- Verkooptijden woningen: bestaande voorraad en nieuw, onderscheid naar segment
- Transactieprices woningen: bestaande voorraad en nieuw, onderscheid naar segment
- Transacties uitgesplitst naar doelgroepen
- Opleveringen in jaar x
- In aanbouw in jaar x
- Aantal verleende bouwvergunningen
- Krachte indicatoren toewijzing sociale huur (slaagkans, zo mogelijk ook zoektijd).

Marktmonitor als instrument voor bijsturing plancapaciteit

Bij onze medewerking aan de ontwikkeling van zachte plannen en aan nieuwe initiatieven nemen we een voorbehoud opnemen aangaande de algemene afzetbaarheid van de woningbouw. Op het moment dat er sprake is van uit monitoring blijkt dat er sprake is van 'negatieve concurrentie' zijn we in staat om bij te sturen. Naast de afspraak dat projectmatige bouw pas van start gaat bij 70% voorverkoop bouwen we zo een extra waarborg aangaande de afzetbaarheid in. Ook sturen we op basis van de marktmonitor waar mogelijk bij op de programmering, zodat de plannen optimaal aansluiten bij de woningbehoefte.

Herhaling Woonalliantiefabriek over een à twee jaar

Een ander denkbaar instrument is om in de aankomende jaren, na de vaststelling van de woonvisie, de gezamenlijke dialoog te herhalen in de opzet van een Woonalliantiefabriek. Om te bespreken wat de actuele ontwikkelingen zijn geweest, hoe de doelen uit de woonvisie invulling krijgen in de praktijk en om te toetsen of we op koers zitten. Een ander element van zo'n bijeenkomst is om te kijken of er nieuwe allianties opstaan met als doel gezamenlijke activiteiten uitdenken, die aansluiten bij de actuele en toekomstige woningbehoeften van Landerd!

BIJLAGE 1: RESULTATEN ANALYSE

Met een deskresearch, groepsgesprekken met maatschappelijke organisaties en interviews met marktpartijen is verkend wat de recente ontwikkelingen in Landerd zijn. In deze bijlage is beschreven wat de uitkomsten zijn.

Deskresearch: nieuwe ontwikkelingen

Op basis van bestaande bronnen is materiaal verzameld over de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Landerd. Waar relevant en mogelijk is de Landerdse situatie vergeleken met de rest van de regio (Noordoost-Noord-Brabant) en Nederland. Waar de cijfers dat toelaten is ook onderscheid gemaakt tussen de drie kernen in de gemeente: Schaijk, Zeeland en Reek.

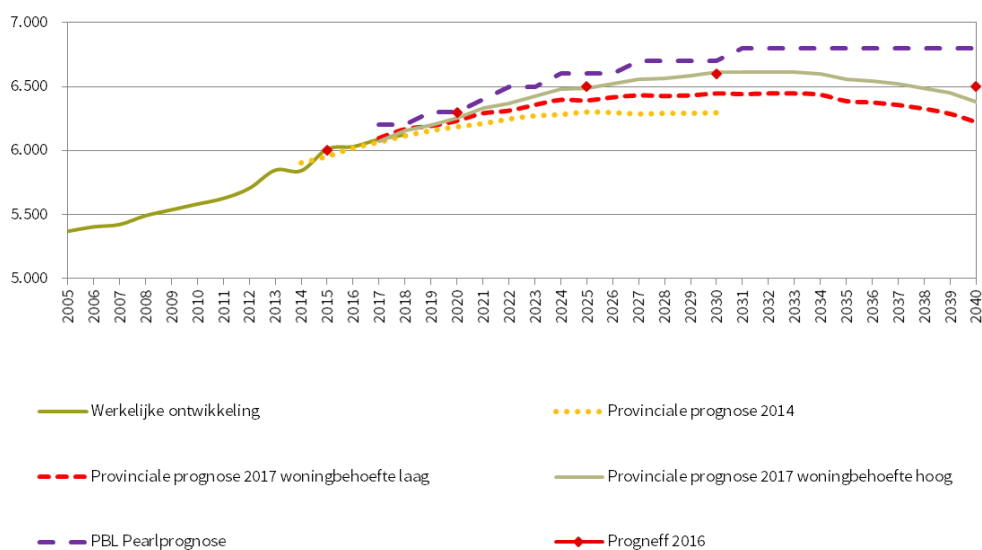
In een helicopterview zijn de volgende belangrijke ontwikkelingen naar voren gekomen:

Demografische ontwikkelingen en ontwikkeling woningbehoefte:

Bepalend voor de toekomstige woningvraag is de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Deze is geraamd voor de periode 2018 t/m 2027. Hiervoor is gebruik gemaakt van cijfers van de provincie (2017) en is vergeleken met andere prognosemodellen, onder andere van het CBS. In de cijfers van de provincie is, naast de huishoudensontwikkeling, ook een huidig tekort aan woningen meegerekend. Op deze wijze berekent de provincie de behoefte aan extra woningen.

De behoefte aan extra woningen voor de periode 2018 t/m 2027 betreft dan een bandbreedte van 260 woningen (provincie Noord-Brabant 2017) tot 500 woningen (huishoudensprognose CBS/Pearl). Deze ramingen zijn substantieel hoger dan de eerdere raming van de provincie voor deze periode uit 2014, die ten grondslag ligt aan de huidige woonvisie (170 woningen 2018 t/m 2027).

Figuur B.1 Huishoudensontwikkeling Landerd 2005-2017 en huishoudensprognoses 2017-2040



Bron: Provincie Boord Brabant, Progneff, CBS, bewerking Atrivé

Er is weinig verschil tussen de kernen qua leeftijdsverdeling en huishoudenssamenstelling. Circa 40% van de huishoudens betreft gezinnen. Prognoses duiden dat het aantal huishoudens nog zal toenemen, maar er wordt rekening gehouden met een afname in de jaren dertig. Het zullen voornamelijk minder gezinnen worden die deel uitmaken van de populatie, het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens boven de 75 jaar neemt juist zeer sterk toe.

Positie in de regio: relatie met Uden en Oss

Het aantal vertrekkers en vestigers is over de afgelopen jaren vrijwel in evenwicht. Dat geldt niet voor de leeftijdsverdeling. Daar is zichtbaar dat er een vertrekoverschot is van 10- tot 30-jarigen (en nagenoeg een status quo voor 40 tot 65 jaar), de andere categorieën laten juist een vestigingsoverschot zien. Ofwel, jonge kinderen (gezinnen) en ouderen komen vaker naar Landerd dan dat ze vertrekken. De gemeenten waar de meeste verhuisinteractie in beide richtingen mee is, betreft Oss en Uden. Met beide gemeenten was er sprake van een vestigingsoverschot in de periode 2012 – 2016, waarbij Zeeland vooral mensen uit Uden aantrekt, en Schaijk vooral mensen uit Oss. In beide gemeenten is de planrealisatie achtergebleven. In beide gemeenten is volgens gegevens van de provincie ongeveer twee derde van de vooruitberekende groei van de woningvoorraad daadwerkelijk gerealiseerd. In Landerd was dit bijna 100%. Het is hiermee aannemelijk dat Landerd een deel van de woningbehoefte van Oss en Uden opvangt.

Figuur B.2 Top 10 verhuisrelaties Landerd in verhuisde personen (absoluut), 2012-2016

Gemeenten van vertrek	Gevestigd in Landerd	Gemeenten van vestiging	Vertrokken uit Landerd	Positief saldo	Negatief saldo	
Oss	540	Oss	451	Oss	89 Nijmegen	-81
Uden	409	Uden	344	Uden	65 Mill en Sint Hubert	-44
Grave	172	Nijmegen	203	Grave	36 Eindhoven	-32
Bernheze	134	Grave	136	Boxmeer	25 Veghel	-26
Nijmegen	122	Bernheze	125	Vught	25 Amsterdam	-21
's-Hertogenbosch	107	Mill en Sint Hubert	124	Hardenberg	20 's-Hertogenbosch	-12
Mill en Sint Hubert	80	's-Hertogenbosch	119	Noordenveld	18 Tilburg	-11
Eindhoven	56	Eindhoven	88	Helmond	14 Amersfoort	-10
Veghel	56	Veghel	82	Sint Anthonis	10 Laarbeek	-8
Tilburg	52	Tilburg	63	Bernheze	9 Wageningen	-8
Totaal	2.817	Totaal	2.660			

Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Plancapaciteit 2018 t/m 2027

De capaciteit aan harde plannen voor de periode 2018 t/m 2027 bedraagt 304 woningen. Het totaal aan harde plus zachte plannen voor deze periode komt uit op 467 woningen. Bij vergelijking van dit totaal aan plannen met de ontwikkeling van de woningbehoefte, blijkt de plancapaciteit aan de bovenkant van de bandbreedte van de behoefte te zitten. Terwijl Schaijk en Zeeland in inwoners een vergelijkbare omvang hebben, is de plancapaciteit in Schaijk twee keer zo hoog als in Zeeland.

De plancapaciteit is als volgt over de kernen in Landerd verdeeld:

Figuur B.3 Plancapaciteit Landerd per 1-1-2018

	Reek	Schaijk	Zeeland	Landerd
harde plannen	45	170	89	304
zachte plannen	3	110	50	163
totaal	48	280	139	467

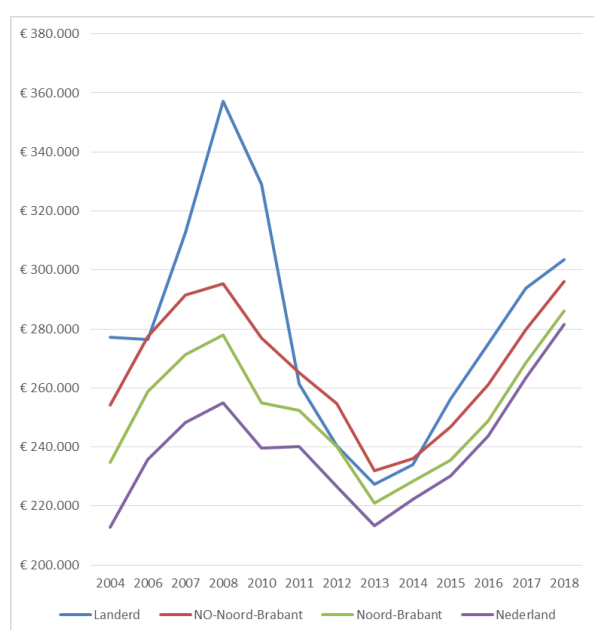
Bron: Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente: restantcapaciteit per 1-1-2018 (provincie)

Woningmarkt

De woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit de koopsector (76%), 18% van de voorraad is sociale huur. Particuliere huur betreft slechts een fractie van de voorraad. Deze verhouding tussen de kernen wijkt nauwelijks af. Wat wel afwijkt tussen de kernen zijn de bouwjaren. In Reek bestaat de voorraad voor 40% uit woningen met een bouwjaar voor 1970. Dat is beduidend meer dan in de andere kernen. Zeeland heeft relatief de meeste 'jonge' woningen, 33% van de voorraad is gebouwd na 1990. Het woningtype wordt gedomineerd door vrijstaande woningen. Samen met twee-onder-één-kapwoningen is dit 60% van de voorraad.

De sociale huurmarkt bestaat uit circa 1.100 woningen. Die worden voor het grootste deel (82%) bewoond door bewoners uit de sociale doelgroep. De sociale doelgroep maakt ook deel uit van de bewoners in de particuliere huur (51%) en een klein gedeelte in de koopsector (28%). Volgens de prognoses zal de sociale doelgroep in omvang licht afnemen. Binnen de sociale huurmarkt is meer dan driekwart een eengezinswoning.

Figuur B.4 Historische ontwikkeling gemiddelde koopsom 2004-2018



In de periode 2006-2011 is de gemiddelde koopsom op de koopsector in gemeente Landerd hoger geweest dan in andere gebieden. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat er relatief veel grote (vrijstaande) woningen zijn.

Als we naar de historische ontwikkeling in Landerd kijken is de prijspeik van 2008 nog niet geëvenaard, terwijl dat in de referentiegebieden al wel het geval is. De gemiddelde koopsommen van met name vrijstaande woningen en tweekappers waren in de eerste helft van 2018 nog beduidend lager dan de piek in 2008. De koopsommen van hoek- en tussenwoningen bevinden zich weer min of meer op vergelijkbare hoogte als medio 2008.

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2018, bewerking Atrivé

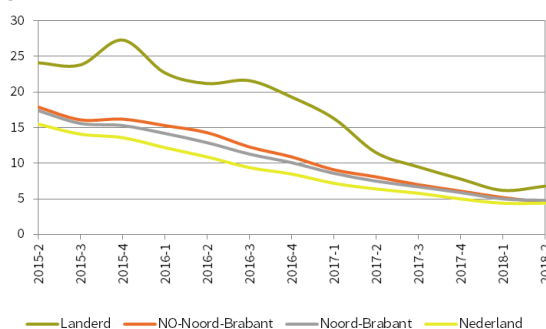
Niet in elke kern is het herstel van de transactiepreizen in Landerd even snel gegaan. In Zeeland stegen de transactiepreizen sinds 2014 het hardst. In Reek stegen deze het minst, met van 2016 op 2017 zelfs een daling van de gemiddelde transactiepreis in deze kern. Deze dalende trend zet zich in Reek tot halverwege 2018 door.

Figuur B.5 Gemiddelde koopsom per kern in Landerd (2014=100)

	bedrag 2014	2014	2015	2016	2017	2018*
Reek	€ 272.192	100	93	127	109	86
Schayk	€ 244.830	100	107	109	119	132
Zeeland	€ 214.184	100	117	124	138	144

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2018, bewerking Atrivé (*cijfers 2018 betreffen eerste halfjaar)

Figuur B.6 Theoretische verkooptijd per kwartaal



De theoretische verkooptijd is in Landerd de afgelopen jaren hoger geweest dan in de referentiegebieden⁵. Dat geeft aan hoe lang het gemiddeld duurt voordat een woning verkocht wordt. Het verschil ten opzichte van andere gebieden is verkleind, nu duurt het ongeveer even lang als in de rest van Nederland om een woning te verkopen.

Bron: Woningmarktcijfers.nl

Het aantal aangeboden woningen is sterk afgenomen. Ten opzichte van 3 jaar eerder staan er 60% minder woningen te koop. Dit is vergelijkbaar met de referentiegebieden.

Er zijn veelal jongeren die een tussenwoning kopen, vanaf de 30^e levensjaar is een vrijstaande woning veel vaker aan de orde.

Aanwijzingen voor schaarste

Recent (sinds medio 2014) zijn de koopsommen van tussen- en hoekwoningen weer sterk gestegen. De gemiddelde tussenwoning bracht in de eerste helft van 2018 ongeveer € 250.000,- op. De bestedingsmogelijkheden van jongere kopers lijken hiermee geen gelijke tred te houden. De prijzen die kopers tot 25 jaar gemiddeld betaalden zijn ongeveer gelijk gebleven (rond de € 210.000,-). Dat betekent dat deze groep voor hetzelfde geld met mindere woningen genoeg moet nemen, en ook minder keuze heeft.

Ook voor 60+-huishoudens geldt dat de transactiepreizen die zij betaalden (rond € 260.000,-) niet zijn toegenomen, waarmee hun keuzemogelijkheden mogelijk zijn verminderd. Hierbij kan ook een rol spelen dat deze groep van samenstelling is veranderd. Het aantal transacties van 60+-huishoudens nam sinds 2015 meer dan gemiddeld toe. Mogelijk zijn dat huishoudens die van een ruime woning naar een specifieke seniorenwoning verhuizen, en in beweging konden komen omdat ze hun oude grote woning nu wel hebben kunnen verkopen.

⁵ Vergeleken is met de regio Noordoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en met Nederland.

Andere groepen, met name de leeftijdsgroep 30 t/m 45 jaar, bewogen mee met de prijsstijgingen en betalen in 2018 koopsommen die gemiddeld 20% tot 25% hoger zijn dan in 2015.

Figuur B.7 Kenmerken kopers 2015 tot 2018, naar leeftijdsklasse

	2015	2016	2017	2018	Aantal transacties
Tot 25 jaar	€ 216.400	€ 231.233	€ 249.548	€ 214.857	57
25 tot 29 jaar	€ 234.625	€ 250.566	€ 273.164	€ 273.852	122
30 tot 34 jaar	€ 286.696	€ 293.467	€ 318.077	€ 336.201	72
35 tot 44 jaar	€ 301.750	€ 305.548	€ 323.161	€ 405.045	85
45 tot 59 jaar	€ 248.324	€ 267.120	€ 296.099	€ 276.000	106
60+	€ 286.600	€ 319.092	€ 295.231	€ 262.918	58
Totaal					500

Bron: Woningmarktcijfers.nl

In het sociale huursegment is de gemiddelde slaagkans in Landerd 12%. Iets lager dan in de regio Noordost-Brabant (14%). Jongeren (t/m 22 jaar) in Landerd hebben de minste kans van slagen, met een slaagkans van 3%; lager dan in de regio. Voor alle leeftijdsklassen tot 65 jaar komt de slaagkans niet boven de 10% uit.

Figuur B.8 Slaagkansen naar leeftijdsklasse

	Actief woningzoekenden Landerd	Aantal verhueringen Landerd	Slaagkans Landerd	Slaagkans Noordost-Brabant
18 - 22 jaar	30	1	3%	9%
23 - 29 jaar	120	12	10%	15%
30 - 44 jaar	150	14	9%	14%
45 - 64 jaar	90	4	4%	13%
65 - 74 jaar	20	9	45%	15%
75 jaaren ouder	30	12	40%	28%
Totaal	440	52	12%	14%

Bron: Mooiland

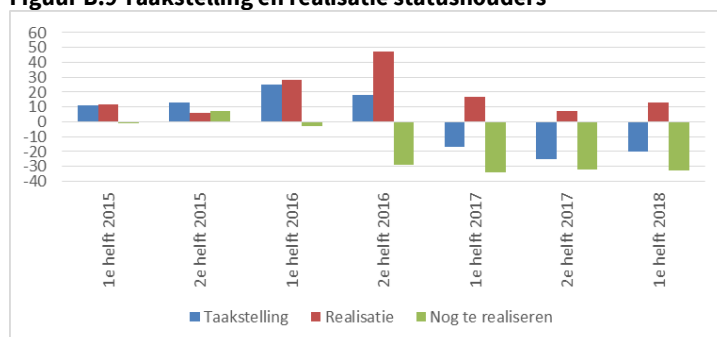
Huishoudens van 65 jaar of ouder kunnen in Landerd juist heel goed terecht in een sociale huurwoning, met een slaagkans van 40% tot 45%. Dit is substantieel hoger dan in Noordost-Brabant.

Opvallend is dat in 2017 gemiddeld 41 woningzoekenden reageerden op een vrijkomende woning van Mooiland in Landerd. Dit aantal is lager dan in de omgeving, in Noordost-Noord-Brabant en Gennep, waar gemiddeld 50 woningzoekenden op een woning reageerden. Een mogelijke verklaring is een relatief ruim aanbod van seniorenwoningen in Landerd. Hier reageren vaak relatief weinig mensen op en senioren kunnen hier relatief snel terecht.

Extra opgave sociale voorraad: huisvesting statushouders

In 2016 was er sprake van een piek in de taakstelling van 46 personen. Dat jaar zijn er 75 statushouders gehuisvest in Landerd. Eind 2016 liep de gemeente zodoende ongeveer 30 personen voor op de taakstelling. Omdat ook in 2017 en de eerste helft van 2018 statushouders zijn ingestroomd in Landerd, was medio juni 2018 nog sprake van een vergelijkbare voorsprong op de taakstelling. Er ligt nog wel een huisvestingsopgave. Een aanzienlijk deel van de instroom in 2016 is tijdelijk gehuisvest in panden die de gemeente voor dit doel heeft verworven. Hier ligt nog een behoefte aan permanente huishuisvesting.

Figuur B.9 Taakstelling en realisatie statushouders



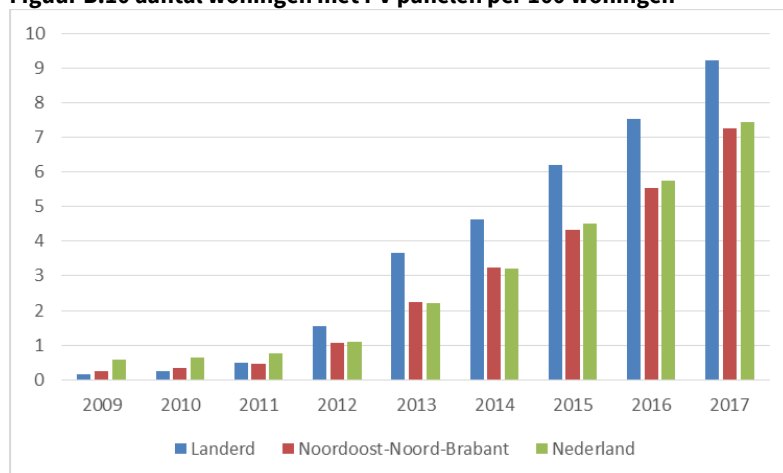
Bron: Platform Opnieuw Thuis (2018)

Duurzaamheid

Ten opzichte van andere gebieden heeft Landerd te maken met een woningvoorraad die voor circa 30% een 'groen' label heeft. Maar ook circa 40% heeft een label C. Dit beeld is redelijk vergelijkbaar met de opbouw van de woningvoorraad van Mooiland.

Qua duurzame energieopwekking is het aantal geregistreerde PV-panelen een graadmeter om te zien of het thema duurzaamheid leeft. In het aantal PV-panelen is er een sterke groei zichtbaar. Afgezet tegen de rest van Nederland en regio zijn er meer panelen per woning. Het woningtype leent zich natuurlijk wel vaker voor panelen op het dak.

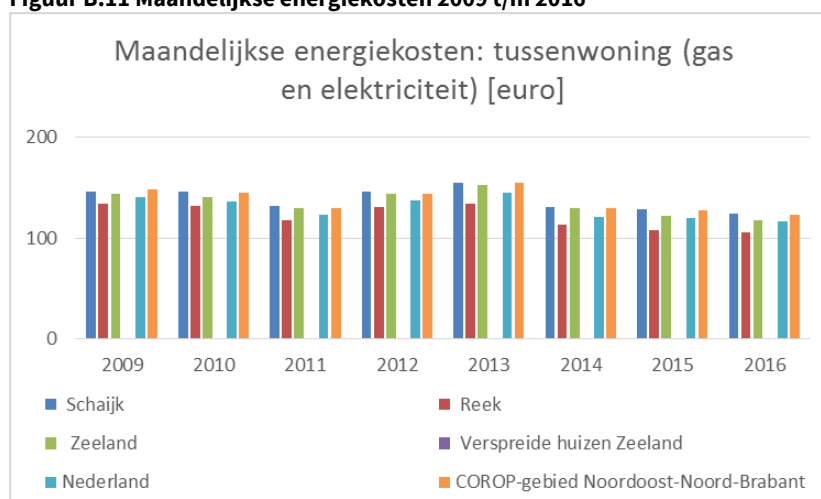
Figuur B.10 aantal woningen met PV panelen per 100 woningen



Bron: RVO

De energiekosten per woning zijn hoger in Landerd dan in de rest van Nederland. Dit heeft vooral met het woningtype te maken. Een vergelijking op woningtype laat namelijk zien dat de kosten dan nauwelijks afwijken. Het zijn dus vooral de vrijstaande woningen die de hogere kosten veroorzaken. Zie onderstaande figuur.

Figuur B.11 Maandelijks energiekosten 2009 t/m 2016



Bron: Enexis

Wonen met zorg

In de prognoses van de provincie Noord-Brabant komt naar voren dat de behoefte aan het aantal beschermde en beschutte (intramurale) woonvormen zal toenemen (+85 plaatsen in de periode 2015-2014). In de prognose die Mooiland hanteert (Fortuna 2017) is deze opgave echter minder groot (+ 18 plaatsen in de periode 2016 t/m 2025).

In extramuraal wonen is zichtbaar dat de groei vooral in de koopsector zal plaatsvinden. Daar ligt een opgave om de toegankelijke, geschikte woningen voor ouderen te realiseren. In de prognose is uitgegaan van een toename van de mensen die hieraan behoefte hebben met 75 personen. Dat betekent een opgave van bijna evenveel geclusterde woningen (soms zijn er 2 mensen in hetzelfde huishouden die behoefte hebben aan geclusterd wonen).

Mooiland heeft in een analyse aangegeven dat het aantal nultredenwoningen toereikend is voor het aantal huishoudens met een laag inkomen in de sociale sector. Hierin is echter niet verwerkt dat daadwerkelijk alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking en een laag inkomen in de geschikte woningen woont. Vaak zien we dan ook een mismatch tussen voldoende aanbod en waar de doelgroep daadwerkelijk woont.

Figuur B.12: Opgaven Wonen en Zorg in Landerd, 2015-2045

	2015-2024	2025-2034	2035-2044	2015-2044
Beschermd wonen	85	125	125	335
Beschut wonen	0	35	35	70
Geclusterd wonen	75	70	20	165
Aangepast wonen	80	60	30	170
Nultreden wonen	135	60	-50	140

Bron: Prognose 2017 van de provincie Noord-Brabant

Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling (intramuraal).

Bij geclusterde-, dan wel aangepaste ouderenwoningen of nultredenwoningen gaat het om vormen van zelfstandig wonen (extramuraal).

- Geclusterd wonen betreft mensen die onplanbare zorg nodig hebben en belang hebben bij ontmoeting/zorgcentrum in de directe nabijheid.
- Aangepast wonen betreft mensen met matige of ernstige mobiliteitsbeperkingen, zodat bijvoorbeeld een traplift nodig is, of zodanige ruimte sanitair en slaapkamer dat ambulante zorg efficiënt verleend kan worden.
- Nultredenwoningen zijn gewenst voor mensen met enige mate van mobiliteitsbeperkingen.

Overige doelgroepen: beschermd wonen

De opgave voor Beschermd Wonen wordt op regionaal niveau opgevangen (Regio Brabant Noordoost-Oost) met Oss als centrumgemeente. In het conceptrapport 'welkom thuis in de wijk' wordt aangegeven dat een inschatting van de toekomstige uitstroom moeilijk te maken is. Als indicatie wordt het aantal mensen vermeld dat in 2016 recht had op Beschermd Wonen in deze regio, en in het eerste halfjaar van 2017 niet meer: 92 personen. Een deel van deze mensen stroomt uit naar een zelfstandige woning (al dan niet met een andere vorm van Wmo-ondersteuning. Een deel stroomt uit naar de WLZ (psychiatrische kliniek). Uitgaande van een verdeling over de 10 gemeenten in deze regio die evenredig is met de bevolkingsomvang zou dit voor Landerd neer kunnen komen op een huisvestingsopgave enkele personen per jaar.

Waarnemingen vanuit maatschappelijke organisaties

Er zijn twee groepsgesprekken gevoerd: één met maatschappelijke organisaties op het terrein van wonen en zorg en één met dorpsraden.

Met de zorgcoöperaties, BrabantZorg, Mooiland, de huurdersbelangenvereniging en KBO zijn in een sessie de belangrijkste beelden gedeeld. Aan de hand daarvan is gevraagd of zij de beelden herkennen en wat zij aan ontwikkelingen zien vanuit het werkveld. Het beeld werd herkend en de nadruk op de opgave wordt gelegd op woningen voor senioren, en dan met name het leveren van informele zorg en betekenis voor elkaar kunnen bieden.

Er bestaat een beeld van lange wachtrijen voor wonen in Compostella in Zeeland. Dat is hét complex wat er voor ouderen is in de omgeving. Bij het toevoegen van nieuwe woonvormen ontstaat een discussie of een soortgelijke omgeving van senioren bij elkaar wenselijk is, of juist meer variatie. De meerderheid geeft aan dat dit laatste beter is, omdat er daarmee meer keuzevrijheid ontstaat.

In het nieuwbouwproject de Repelakker (Zeeland) is een goede mix van prijzen gehanteerd, daar is alom waardering voor. Desondanks is er wel sprake van onvrede omdat er nauwelijks sociale huur in is verwerkt. In het algemeen is in deze sessie veel nadruk gelegd op de sociale huur (waar gezien de lage slaagkansen voor alle leeftijdscategorieën onder de 65 jaar ook reden toe kan zijn), maar ook op andere betaalbare koopconcepten.

In Reek wordt met enige jaloezie gekeken naar de andere kernen, waar investeerders nieuwe projecten uitvoeren.

Vanuit BrabantZorg wordt de opmerking gemaakt dat overwegingen om te investeren ook sterk afhangen van de toekomstige verwachte ontwikkelingen, zoals op het vlak van kunstmatige intelligentie. De verwachting is dat dit de wooncarrière sterk zal beïnvloeden.

Mooiland wordt gevraagd of ze voldoende woningen hebben voor bijzondere doelgroepen, mensen met een beperking. Daarvoor wordt de lijn aangehouden dat als er een vraag/ behoefte is, dat ervoor gebouwd wordt. Voorwaarde is dan wel dat het om flexibele concepten gaat, die op een later tijdstip ook voor andere groepen een goede woonoplossing bieden.

Aanvullend is met de dorpsraden van Zeeland en Reek (Schaijk kon hierbij niet aanwezig zijn) besproken wat zij om zich heen zien gebeuren. Een beeld dat hierin werd gedeeld (vanuit Zeeland), was dat ze ouderen vooral naar Uden zien vertrekken. Als verklaring wordt een tekort aan bungalows (of soortgelijke woningen) gegeven. Uit de cijfers blijkt echter wel dat er een vestigingsoverschot is van ouderen in de gemeente Landerd. Ofwel, er komen meer ouderen naar Landerd dan dat er vertrekken. Het is mogelijk dat er verschillen tussen de kernen zijn, maar die zijn op basis van de huidige gegevens niet verder uit te splitsen.

De dorpsraden zijn bezig met het opstarten van werkgroepen. Daarin hebben zij behoefte aan:

- Inventarisatie aanbod starters. Het concept van KOLAT wordt interessant bevonden; Inventarisatie waar oude bestaande, niet duurzame woningen de komende jaren vrij zullen komen. Worden die bereikbaar voor starters? Vooral ook in beeld hebben om leegstand te voorkomen.
- Flexibele concepten, zowel nultredenwoningen als door jongeren te gebruiken. Mix van jong en oud zoals in de Eikenhof in Zeeland (appartementencomplex, 40 jaar oud maar voldoet in de ogen van bewoners en van daarbuiten blijkbaar).
- Beeld in Reek is dat jongeren wegtrekken maar wel weer terug (willen) komen. Gesprekken met Mooiland en huurdersorganisatie doorzetten om buurten aantrekkelijk te houden. Leefbaarheid staat in hun ogen onder druk. De dorpsraad heeft daarom ook een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarvan zij het uitermate belangrijk vinden dat deze wordt meegenomen in het traject van de woonvisie.
- Woonvisie biedt houvast voor de richting. De dorpsraden zijn nog wat zoekende hoe zij zich goed in kunnen zetten, een (aantal) stevige keuze(s) vanuit de gemeente gaat ze naar hun verwachting helpen.

Signalen vanuit de markt

Gesproken is met 2 makelaars en 3 ontwikkelaars die in Landerd actief zijn. Alle partijen zien een aantrekkelijke markt. Het is echter geen grote stad zoals Eindhoven, waar nieuwbouwprojecten zwaar overtekend zijn. Nieuwbouw wordt geleidelijk verkocht, meestal in een paar maanden vanaf start verkoop. Een goede en gezonde interesse. De nieuwbouw wordt vooral aan mensen uit de kernen zelf verkocht. De enkele koper die van elders komt, heeft vaak wortels in de betreffende kern. In Schaijk en Zeeland is dit een behoorlijke markt, waarin woningen goed in plukjes van pakweg 10 à 15 kunnen worden afgezet. Voor Reek zien marktpartijen dat de vraag vanuit de kern zelf erg beperkt is, en dat er weinig interesse is van buitenaf om hier te gaan wonen.

Voor Zeeland wordt een duidelijke verbinding met Uden gezien. Kinderen gaan er naar school en Zeelanders zijn op de (winkel)voorzieningen van Uden gericht. Aangegeven wordt dat nieuwbouwwoningen in Zeeland nu goedkoper zijn dan in de nieuwbouw in Uden, en er in Uden sprake is van 'nieuwbouwschaarste'. Daarom is Zeeland momenteel een aantrekkelijke vestigingsplek voor Udenaren.

Schaijk heeft enige relatie met Oss, maar staat meer op zichzelf.

Een punt van zorg is wel dat de prijzen van nieuwbouw, vanwege snel stijgende bouwkosten, sneller toenemen dan de woningprijzen in de bestaande voorraad. Daarbij komen de extra kosten van gasloos bouwen voor woningen waarvoor na 1 juli 2018 vergunning wordt aangevraagd.

Aangegeven wordt dat kopers enerzijds toenemende interesse hebben in duurzame woningen, maar anderzijds ook onzeker zijn over de benodigde extra investering. Is de installatietechniek van nu over 10 jaar niet sterk gedateerd? Wat betekent dit voor de waardeontwikkeling van mijn extra investering?

Per segment zijn er accentverschillen. Projectmatig gebouwde vrijstaande woningen is een lastig product. Kavels voor particulier opdrachtgeverschap liggen beter in de markt. Het meest aantrekkelijk is een prijsrange van pakweg € 220.000,- tot € 360.000,-. Aan de bovenkant van deze range geldt dat de markt voor tweekappers krimpt. Tweekappers tegen de 4 ton zijn lastig verkoopbaar. Daarentegen zien alle gesprekspartners een sterk groeiende vraag van senioren, naar patiowoningen of hofjes in een prijsrange van € 250.000,- tot € 360.000,-.

Senioren in Landerd zaten tot voor kort vast in hun grote woningen met veel grond (een te grote tuin), van pakweg 4 tot 5 ton. Nu zij deze weer kunnen verkopen groeit de interesse in seniorenwoningen. Grondgebonden, 90 tot 120 m² vloeroppervlak, totale kavel 150 tot 250 m², en niet te ver van het centrum. Akkerwinde in Schaijk wordt als een goede plek gezien. Repelakker in Zeeland ziet men als al iets te ver van het centrum (mogelijk een gevoel: daadwerkelijke afstanden tot het centrum schelen niet zoveel).

Daarnaast is er ook een groeiende interesse in koop- of vrije sector huur appartementen. Zie bijvoorbeeld 13 dure huur appartementen in het centrum van Schaijk. Ook 'stevig geprijsde' koopappartementen in het centrum van Schaijk zijn goed verkocht (prijsrange € 200.000,- tot € 300.000,-).

De groep 75 tot 80 plus gaat niet meer in een nieuwbouwwijk wonen, maar zoekt vlakbij voorzieningen. Met inbreidingslocaties kan op deze behoefte worden ingespeeld. Als voorbeeld wordt genoemd: locatie oude school de Vlasgaard in Zeeland: een goede plek voor wonen met zorg.

Aandachtspunt is de positie van (koop) starters. De goedkoopste nieuwbouw (rij-of hoekwoningen) heeft een prijsrange van € 220.000,- tot € 250.000,-. Deze zijn alleen bereikbaar voor tweeverdienende starters, vaak in de leeftijd van 25 tot 30 jaar, en liefst ook nog met wat eigen geld of geld van familie. Dat komt in Landerd overigens regelmatig voor.

Alleenstaande, jongere starters of stellen met één inkomen verdienen te weinig om te kunnen kopen (en voor dure huur). Voor zover zij niet in de sociale huur terecht kunnen resteren twee mogelijkheden: langer bij ouders blijven wonen of naar elders vertrekken. Is dat erg? Een deel van de jongeren zal vertrekken vanwege opleiding of werk elders. Als starters die graag in de kernen in Landerd zouden willen blijven, ook vertrekken omdat ze geen woning kunnen vinden, versterkt dat de vergrijzing en de ontgroening in de dorpen. Vitale dorpen met een bloeiend verenigingsleven zijn gebaat bij jonge mensen.

Ten slotte zijn marktpartijen tevreden over de snelheid waarmee plannen worden ontwikkeld, en over de samenwerking met de gemeente hierover.

BIJLAGE 2: WEERGAVE VAN ALLIANTIES DIE ZIJN GESLOTEN TIJDENS DE WOONALLIANTIEFABRIEK

Opgehaald en afgesproken tijdens de bijeenkomst op 26 november 2018

Allianties rondom Wonen en senioren:

Alliantie over communicatie Mantelzorgwoningen

- Thema: senioren en zelfstandig lang thuiswonen met (ambulante) zorg
- Suggestie voor alliantiepartners: gemeente, welzijnsorganisaties, zorgcoöperaties, KBO's, Medior Nu
- Wat is de kans? Alle informatie over tijdelijke mantelzorgwoningen naar inwoners brengen (wat mag en wat kan?)
- Wat is gevraagde actie? Kennis verbreden en concrete mogelijkheden schetsen
- Wat gaan we als eerste doen? Een bijeenkomst organiseren en het beleidskader toelichten, (wegnemen van angst dat na overlijden van 1 van de 2 partners de overgebleven persoon per direct moet verhuizen, "de eindigheid is problematisch als er een partner achterblijft", hoe lossen we dat slim op?)

Alliantie over zoeken naar nieuwbouwlocatie (kleinschalige) woningbouw voor senioren

- Thema: senioren en nieuwbouw
- Suggestie voor alliantiepartners: gemeente, Mooiland en/of ontwikkelaar, zorgcoöperaties, KBO's
- Wat is de kans? Inbreidingslocatie Sporthal en basisschool in Zeeland (grond in bezit van gemeente), locatie nabij voorzieningen.
- Wat is gevraagde actie? Huur en koop in combinatie
- Wat gaan we als eerste doen? Voorkeur voor open planproces met de inwoners, bijvoorbeeld hofjeswoningen voor senioren en een Dorpshuis ernaast

Alliantie over CPO-initiatieven

- Thema: senioren en CPO-initiatief in Reek, doorstart gevraagd
- Suggestie voor alliantiepartners: een ontwikkelaar, deelnemers (2,5 keer zoveel als aantal woningen), Dorpsontwikkeling Reek, Medior Nu, gemeente
- Wat is de kans? Dat er een karttrekker gevonden wordt voor de doorstart
- Wat is gevraagde actie? Na het vinden van een karttrekker: onderzoeken of inbreidingslocatie van de tennisbaan geschikt en haalbaar kan zijn
- Wat gaan we als eerste doen? Een bijeenkomst organiseren met een expert op het gebied van CPO, potentiële deelnemers (bekend bij Dorpsontwikkeling Reek)

Alliantie over geschikt maken van bestaande woningen voor senioren die langer thuis wonen

- Thema: senioren en woningaanpassingen in huur en koopwoningen
- Suggestie voor alliantiepartners: particulieren, Mooiland, gemeente, KBO, zorgcoöperaties, Medior Nu, ondernemers, installateurs
- Wat is de kans? Tijdig beginnen met bewustwording en woning aanpassen

- Wat is gevraagde actie? Inzetten op gesprek met elkaar voeren, dat heeft tijd nodig. “Het brein laten werken”.
- Wat gaan we als eerste doen? Een gesprek en/of bijeenkomst organiseren hierover: bewustwordingsmarkt, motivatie, kennis, mogelijkheden

Allianties rondom Wonen en duurzaamheid:

- We organiseren voorlichtingsavonden over de top 5 duurzaamheidsmaatregelen met een korte terugverdientijd (HR glas, isolatie spouwmuur, dak, vloer, zonnepanelen). Hierin werken de gemeente en het digitale loket ‘Brabantwoontslim’ samen. De voorlichting sluit aan bij ‘natuurlijke’ verbouwingmomenten van particulieren die net een woning hebben gekocht of op zoek zijn naar een woning. Makelaars nodigen hun klanten uit voor de voorlichtingsavond. Bij de avond zal ook de lokale vestiging van de Rabobank worden betrokken, met voorlichting over het effect van de energieprestatie van de woning op de hypotheekrente.
- De gemeente ondersteunt coöperaties van burgers die gezamenlijk duurzame energie willen gaan opwekken. Hiervoor wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande netwerken (Buurkracht). Waar mogelijk worden daken van gemeentelijk vastgoed beschikbaar gesteld. Ook bevordert de gemeente de communicatie tussen deze burgerinitiatieven en ondernemers die daken of anderszins ruimte voor opwekking van duurzame energie beschikbaar kunnen stellen.
- De gemeente ondersteunt initiatieven voor onderling contact tussen bewoners over duurzaamheidsmaatregelen. ‘mond-tot-mond’ werkt beter dan voorlichting van bovenaf. In buurt-apps kunnen bewoners elkaar motiveren.
- Het bestaande energieloket Brabant Woont Slim gaat maatwerkadviezen voor individuele bewoners toegankelijker te maken.

Allianties rondom Wonen en vitale kernen

- Mooiland wil duurzame ontwikkelingen gebiedsgericht aan pakken. Hierover is er een alliantie gesloten met de Toekomst Van Schaijk. Te weten dat huiseigenaren die om blokken van Mooiland wonen mee kunnen doen met deze duurzame ontwikkelingen. Om elkaar te versterken en mee te liften op de kennis die Mooiland over die onderwerp heeft.

BIJLAGE 3: REACTIES DORPSORGANISATIES

Initiatiefgroep Zeeland werkgroep Wonen en Leefbaarheid

(analyse, tips, vragen en aanvullingen nav concept Woonvisie en prestatie-afspraken)

Analyse prestatie-afspraken (Mooiland, Gemeente Landerd en Stichting Huurdersbelangen Landerd) 2019:

Dit document ziet er nagenoeg hetzelfde uit als van 2018.

- Opvallend vonden wij de uitspraak op pagina 8 “in de gemeente Landerd is nog een beperkte behoefte aan toevoeging van de sociale huurvoorraad”. Is dit inderdaad zo? Waar blijkt dit uit (onderbouwing vragen). Wij horen geluiden over wachttijden variërend van 5 tot wel 8 jaar. De jeugd heeft geen kans en dit sluit dan ook niet aan bij de wens om jeugd in het dorp te behouden (wat noodzakelijk is voor de leefbaarheid).
- Ook opvallend was de melding dat “Mooiland tijdelijk stopt met de verkoop van individuele huurwoningen om de druk op de huidige woningmarkt op te vangen” maar in postcode 5411 zitten 73 woningen in de verkoopvijver (pagina 10). Welke wijken/straten betreft dit? Als deze huurwoningen verkocht worden, vinden wij dat ze aangeboden moeten worden aan jongeren voor een “lage” prijs (al dan niet met klusverplichting zodat deze woningen wel op niveau komen).
- Thema herstructurering van bestaande complexen is ook interessant. De genoemde bedragen om woningen te renoveren naar energielabel B zijn schrikbarend hoog. De vraag komt of sommige complexen niet beter gesloopt en her ontwikkeld kunnen worden, ook om verpaupering in bepaalde straten tegen te gaan.

Analyse/discussiepunten woonvisie:

De algemene opmerking is dat het best een concreet document is, een goede basis en uitgangspunten biedt voor uitwerking. Uitwerken kost energie, hoe gaan we dat vooral kwalitatief goed doen. Met wel de vrees hoe de inhoud in de praktijk waargemaakt gaat worden.

De volgende aandachtspunten willen we graag ter bespreking inbrengen bij de gemeente en Atrivé:

- De capaciteit is een groot aandachtspunt, de harde plancapaciteit (89) voor Zeeland is op. In de zachte plancapaciteit (50) zit o.a. plan Langenboomseweg en centrumplan. Het moet mogelijk zijn om op korte termijn op Repelakker meer capaciteit te creëren. Ook het gemeentehuis zelf is mogelijk in de toekomst een locatie. Hoe blijf je eigen mensen voorzien in woningen de komende 10-15 jaar (vanaf 2033 zou behoefte afnemen volgens demografische cijfers). Ook is er een vestigingsoverschot van mensen uit Uden en Oss waardoor de capaciteit nog meer onder druk staat. Zijn er nog meer blinde vlekken wel de plancapaciteit op korte termijn verhogen?

- Uit de woonvisie blijkt dat het vooral voor de groep starters en 1-persoons-huishoudens (alleenstaande jongeren en ouderen) lastig is om een geschikte woning te vinden en ook de doelgroep ouderen moet behouden worden in het dorp. Deze doelgroep kan vaak ook geen geschikte woonruimte vinden (en blijft zitten waardoor er ook geen doorstroming in de bestaande bouw plaats vindt).
- Landerd doet mee met het regionaal woonwensenonderzoek welke per kern zal worden uitgediept, dan zal de behoefte moeten blijken. Discussie ontstaat of we zelf een woonwensenonderzoek moeten doen, wellicht is de respons groter als het vanuit ons als burgers zelf wordt geïnitieerd. Dit zou dan een korte enquête moeten zijn met een paar vragen als “heeft u binnen x jaren verhuisplannen, hoe woont u nu, naar wat voor soort woning wilt u, koop of huur”. Interessant zou ook zijn de behoefte onder senioren te peilen naar appartementen (bijvoorbeeld met het oog op het toekomstig gemeentehuis wat wellicht vrij komt).
- We missen wel wat vernieuwing in de woonvisie. Oplossingen zijn “oud” en de vraag leeft hoe reëel sommige mogelijke oplossingen zijn (CPO, erfpacht en woningen voor € 150.000,=)
- Zijn er kengetallen of een onderbouwing waaruit blijkt dat er beperkte behoefte is aan toevoeging van de sociale huurvoorraad? (zie punt 1 analyse prestatie-afspraken).
- Hoe wordt de inhoud van de woonvisie in de praktijk waar gemaakt? Daarvoor in gesprek met huidige ontwikkelaars over huidige zachte plannen. De gemeente moet strikter sturen op plekken die er al zijn zodat deze juist worden ingevuld voor de doelgroep zoals de woonvisie aangeeft. Hoe wordt dit gecontroleerd en worden huidige zachte plannen die hier niet aan voldoen nog bijgeschaafd?
- Zijn we in Zeeland al niet te laat met het uitbreiden van de plancapaciteit. De woonvisie is vooral op Repelakker gericht maar dat plan is op. De harde plancapaciteit van 89 zit al op Repelakker. Hoe zorg je voor een continuïteit in de voorraad zonder dat de gemeente een actief grond beleid voert? Hoofdstuk 9 pagina 27 “Uitgangspunt is dat op de bestaande harde plancapaciteit t/m 2022 in principe geen bijsturing mogelijk is”. Hier moet een actief beleid op gevoerd worden. Er is een schreeuw om particuliere initiatieven maar bouwen zij wel het juiste. Welke “blinde” vlekken/aantallen zitten in de zachte plancapaciteit en is deze op korte termijn te verhogen? Een optie is om meer capaciteit te kweken op bestaande locaties (vb 1 bouwkaavel veranderen naar 2 patio’s) of in bestaande bouw locaties te vinden voor sloop/herontwikkeling (vb Rector van Gerwenstraat linkerzijde).
- Hoe waarborgen we kwaliteit. Als voorbeeld wordt Repelakker fase 2 aangehaald, hoe kan het dat 1/3 deel van de wijk hetzelfde is, wat voor stedenbouwkundige toetst ligt hieraan ten grondslag en hoe voorkom je zo iets in de praktijk? In verhouding tot fase 1 is dit een heel groot contrast namelijk en wij denken dat te veel eenzijdigheid niet alleen de uitstaling van een wijk niet ten goede komt maar ook in de toekomst problemen kan veroorzaken. De “quick win” moet niet ten koste gaan van kwalitatief bouwen is ons idee.
- Ook is het belangrijk om vlekken aan te wijzen voor doelgroepen, wie wil je waar en wie krijgt er dus voorrang op een blinde vlek-locatie.
- Een andere zorg is dat je als dorp ook niet moet willen groeien terwijl er elders leegstand ontstaat. Naar ons idee moet hier beter onderzoek naar gedaan worden. Wat is het gat

tussen de verwachtingen en de capaciteit. Hierbij moet je niet alleen kijken naar oplossingen in nieuwbouw maar ook de bestaande voorraad onder de loep nemen.

Om hier antwoord op te krijgen moeten we vragen onderzoeken als:

- Hoeveel 18-25 jarigen zijn er in Zeeland?
- Hoeveel huizen zijn er van welk type en kunnen dus beschikbaar komen?
- Welke huizen en hoeveel worden door de oudere doelgroep bezet en komen dus met de vergrijzing in de toekomst beschikbaar?
- Als doorstroming plaats vindt, zijn er dan wel genoeg starterswoningen?
- Hoe wordt het gat tot 2033 opgelost (daarna zou behoefte afnemen), kan dit met tijdelijke oplossingen en is dit kwalitatief wenselijk?
- Wellicht is er in de bestaande bouw ook meer mogelijk dan we denken en is het goed eens wat plekken in kaart te brengen.
- Hoe groot is de exacte behoefte in aantal woningen bij jeugd en senioren.

Om antwoord te krijgen zouden we samen met gemeente en Atrivé/Companen of ander bureau naar behoeften, demografische cijfers en prognoses kunnen kijken.

- Ook de locatie rondom het nieuwe Dorpshuis baart zorgen. Een grote wens vanuit Zeeland is om er een totaal plangebied van te maken, dit is een hele belangrijke locatie die maar 1 keer goed ingevuld kan worden, dit moet geen postzegelactie worden maar een totaal mooi plan waar Zeeland trots op kan zijn. Het zou wenselijk zijn om de nieuwe woonvisie direct goed toe te passen op het plan rondom het Dorpshuis.
- Als werkgroep “Wonen en Leefbaarheid van Initiatiefgroep Zeeland” willen wij graag gesprekspartner zijn met de gemeente, waarbij het mogelijk moet zijn dat de gemeente ons regelmatig bijpraat over planlocaties en dat wij gekend worden bij de planontwikkelingen die aan de woonvisie getoetst moeten worden. Bijvoorbeeld door 3 keer per jaar als werkgroep aan tafel te zitten bij de gemeente om alles rondom de Woonvisie te bespreken. Ons doel is om een overstijgende helicopterview te krijgen en dat wij een positieve bijdrage kunnen leveren in het waar maken van de woonvisie waarbij de benoemde doelgroepen geholpen worden en er ook met zorg gekeken wordt naar kwaliteit. Vooral samenwerkend, opbouwend en ondersteunend met een vinger aan de pols zodat doelstellingen actief getoetst worden. Wij vragen de gemeente om een besluit te nemen dat Initiatief Zeeland gekend wordt bij planontwikkelingen zodat onze inspanningen ook niet voor niets zijn.

Betreft: reacties op rapport Wonen in krachtige kernen

Aan wethouder B.H.M. Brands

Van: Dorpsontwikkeling Reek – projectgroep: wonen in Reek

Reek, 15-01-2019

Geachte wethouder

In onderhavig schrijven treft u vragen en opmerkingen aan op het concept rapport "Wonen in Krachtige Kernen" ,versie 0.3,december 2018, van de leden van de Projectgroep Wonen in Reek , deel uit makend van de initiatiefgroep Dorpsontwikkeling Reek.

De vragen en opmerkingen van de projectgroep , worden, qualitate qua, vooral bepaald vanuit het Reekse perspectief, daarbij ondersteund door de bevindingen uit ons onderzoek naar de leefbaarheid in Reek, zoals uitgevoerd in 2018 door de projectgroep in samenwerking met Krake.

Vooraf dient gezegd te worden dat de projectgroep Wonen in Reek (verder aangeduid als projectgroep) zich achter veel van de inhoud van de geactualiseerde woonvisie kan scharen. Met name met de drie leidende principes, zoals genoemd in hoofdstuk 1, pag. 4, kunnen we ons verenigen. U dient onze vragen, suggesties en opmerkingen vooral te verstaan als constructieve bijdragen , vanuit onze burgerverantwoordelijkheid en onze behartiging van Reekse belangen, aan de vervolmaking van de woonvisie en de beoogde concretisering daarvan. Uiteraard verwachten we dat we de weerslag ervan mogen herkennen in de definitieve woonvisie.

De vragen, suggesties en opmerkingen worden per hoofdstuk gepresenteerd.

Hoofdstuk 1: Inleiding

- geen op- en aanmerkingen

Hoofdstuk 2: Actuele trends die de koers bepalen

- geen op- en aanmerkingen

Hoofdstuk 3: Ruimte voor vernieuwende initiatieven

- Opvallend is dat in dit hoofdstuk vooral het accent ligt op koopwoningen. De projectgroep is van mening dat er ook behoefte is aan meer huurwoningen. Uit het eigen behoefteonderzoek in 2018 geven de Reekse bewoners aan dat het belangrijk is om jongeren en gezinnen te behouden voor het dorp om de voorzieningen – en dan vooral de school - in het dorp op peil te houden.
Uit het onderzoek volgt dat er ruimte nodig voor o.a.:
 - extra senioren/starters woningen (geschikt voor beide groepen).
 - een bredere aanbod van huurwoningen, b.v. vrije sector huurhuizen (vooral 700-1000 euro huur). Er is nu geen (of amper) aanbod in dit segment.
 - sommige jongeren willen graag zelf een woning kunnen bouwen.
- Verder willen de Reekse bewoners graag ruimte beschikbaar hebben voor innovatieve woonoplossingen(b.v. hofjes.) De projectgroep denkt daarbij niet aan grotere projecten via een projectontwikkelaar, maar aan kleinschalige initiatieven, waarbij de grond gedoseerd op de markt wordt gebracht.
- Als de tennisbaan en de Rekelhof in Reek hun huidige functie verliezen, lijkt het de projectgroep goed deze gronden mee te nemen in de plannen en te reserveren voor de zachte plancapaciteit.

Hoofdstuk 4: Huisvesting voor jongeren

- Het leidend principe “alle inwoners (-) kunnen zoveel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten” gedachtig, rijst de vraag hoe dit te realiseren voor dorpsgenoten die niet willen en/of kunnen kopen? Uit het eigen behoefteonderzoek in 2018 blijkt dat er zowel bij ouderen (die graag vermogen van de eigen woning wil vrijmaken) als bij starters (die geen hypotheek kunnen krijgen of nog geen grote financiële verplichtingen willen aangaan) behoefte is aan kwalitatief goede huurwoningen. De woningbouw stichting, die meer en meer te maken heeft met striktere regels rond toewijzing woningen aan bepaalde sociale doelgroepen, kan aan die behoefte niet voldoen. Woningen in de vrije sector met b.v. huren tussen de 700 en 1000 euro zou voor genoemde ouderen en starters een oplossing zijn. Starters zouden b.v. een dergelijke woning kunnen delen om hun kosten te drukken. Op dit moment is er in Reek evenwel geen (structureel) aanbod van vrije sector huurwoningen.
Kan de gemeente initiatieven op dit vlak stimuleren?
- Woningen uit het bestand van de woningbouw stichting worden (op basis van inschrijftijden) toegewezen aan mensen van buiten Reek. Deze mensen hebben vaak weinig binding met Reek en nemen niet actief deel aan het sociale leven binnen het dorp.
Is de gemeente bereid om – b.v. via een “huisvestingsverordening”- voorrang te geven aan mensen met binding aan het dorp bij de toewijzing van woningen van de woningbouwstichting?

Hoofdstuk 5: Beter wonen voor senioren

- In Reek zijn de bestaande senioren woningen uit het bestand van Mooiland veelal gebouwd in de jaren 70 en 80. Deze woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse normen voor (kwetsbare) senioren. Denk aan indeling, drempels, inductie koken, geschiktheid voor rollator en rolstoel ,duurzaamheid en isolatie. De locatie van veel van die woningen is overigens prima: in het centrum van het dorp en nabij het Wapen van Reek.
Vraag: welke initiatieven onderneemt de gemeente in dezen samen met Mooiland om deze woningen up te graden naar de huidige geldende normen dan wel te vervangen door passender senioren woningen.
Wat is de visie van gemeente op initiatieven als:
-hofjes,
-woon-mantelzorgcomplex (b.v. <http://www.maksent.nl/>).
- Daarnaast zijn er de nodige Mooiland gezinswoningen uit jaren 60 en 70. Naar deze woningen is weinig vraag en ze voldoen niet meer aan moderne wensen op vlak van b.v. duurzaamheid. Denk aan de Mooiland woningen aan het Kennedy-plein. Nieuwbouw is vaak financieel interessanter dan renovatie.
Vraag: kan er een langere termijnplan opgesteld worden voor deze woningen b.v. via de *prestatieafspraken* met als sub-vragen
 - welke en wanneer worden deze woning gerenoveerd,
 - welke woningen worden afgebroken en herbouwd,
 - welke woningen worden verkocht.

Hoofdstuk 6: Bijzondere doelgroepen en wonen

- De gemeente heeft in het recente verleden onroerend goed aangekocht voor huisvesting van statushouders.
Vraag: wat gebeurt er met deze woningen als ze niet meer benodigd zijn voor deze doelgroep? Worden ze verkocht of worden ze overgedragen aan de woningbouwstichting?
: is deze wijze van voorzien in huisvesting voor bijzondere doelgroepen goed bevallen en geschikt om bij toekomstige uitdagingen wederom toe te passen?

Hoofdstuk 7: Duurzaam bouwen en wonen

- De landelijke en lokale overheid als ook de bevolking wil graag dat Nederland verduurzaamt. Echter de implementatie van verduurzamende initiatieven kan conflicteren met bestaande regels of juist vragen om nieuwe beleid en regels. Naar onze mening zal de gemeente keuzes moeten maken en deze moeten communiceren. We denken o.a. aan:
 - Voor een groep woningen leveren zonnepanelen op het dak een conflict op als de zonzijde van het dak in de schaduw van bomen van de gemeente ligt.
Vraag: is de gemeente bereid om die bomen te verwijderen om het dak geschikt te maken voor zonnepanelen?
Vraag: hoe gaat de gemeente om met het planten van nieuwe bomen in (nieuwbouw) wijken? Wordt daarbij rekening gehouden met het gegeven dat na verloop van tijd deze bomen een schaduw gaan werpen op bestaande zonnepanelen? Wat zijn daarbij de rechten van burgers?

- Voor woningen met een schaduw dak is een zonneweide binnen de postcoderoos een optie.
Vraag: wil de gemeente aan zo'n initiatief meewerken en wat zijn de eisen aan zo'n locatie?
- Particulieren in het buitengebied hebben vaak ruimte om het huis om zonnepanelen op de grond te leggen. Vaak staan echter in het buitengebied (karakteristieke) bomen bij die woningen, die voor schaduw op het dak zorgen. Nu mag er alleen binnen het bouwblok zonnepanelen op de grond worden geplaatst en moet daar een dure omgevingsvergunning (á 500 euro) voor worden aangevraagd en verkregen.
Vraag: is de gemeente bereid het beleid rond zonnepanelen voor privé gebruik op de grond buiten het bouwblok te versoepelen en is de gemeente bereid de financiële drempel rond het verstrekken van een vergunning daartoe te slechten?
- Wordt er ruimte gemaakt in b.v. het bestemmingsplan voor duurzame initiatieven, zoals windmolens of zonnepanelen voor privé gebruik?
- Bij de transitie naar de elektrische auto ontstaat er een sterke behoefte om de auto 's nachts op te laden. Dit is in belang van zowel de auto-eigenaar (goedkope laden) als van de overheid en de gemeenschap (de accucapaciteit van de auto kan worden ingezet om pieken en dalen in de elektriciteitsproductie op te vangen). Veel huizen hebben evenwel geen particuliere parkeerplaats (met eigen stroomaansluiting) en automobilisten parkeren op publieke parkeerplaatsen in de wijk.
Vraag: wat wordt het gemeentelijke beleid rond het plaatsen van laadpalen in de publieke ruimte. Wie krijgt het recht van plaatsing en het gebruik? Overheid, bedrijven of particulieren? Hoe worden de commerciële winsten verdeeld? (in b.v. de gemeente Uden plaatst Nuon laadpalen op publieke plekken en kost het laden 22ct per kWh. Waarom is er gekozen voor Nuon; wat zou het profijt zijn voor de gemeente bij eigen exploitatie. Mogen particulieren ook laadpalen exploiteren voor eigen gewin?)
- Extra kosten van duurzaam bouwen kan conflicteren met andere doelen: b.v. een starterswoning wordt 10K-20K duurder door de plaatsing van een warmtepomp, maar gemeente wil ook de bouw van goedkope woningen van rond de 150K stimuleren.
Vraag: wat heeft de hoogste prioriteit bij dergelijk conflicterende uitgangspunten?
- Vraag: wat zijn de uitzonderingen voor gasloos bouwen?
- Vraag: hoe ziet de regelgeving eruit voor wat betreft het plaatsen van de buitenunit van een water-lucht warmtepomp. Zijn er extra regels nodig om geluidsoverlast (b.v. onder slaapkamer raam van de burens) te voorkomen. Mag een unit op de buitengevel aan de straatzijde ivm het straatbeeld?
- We zien graag dat de gemeente hier pro-actief optreedt.

Hoofdstuk 8: Vitale en krachtige kernen

- De projectgroep waardeert de vermelding van de activiteiten van de projectgroep in dit hoofdstuk.
- Tegelijk zou de projectgroep graag hebben gezien dat de constatering, zoals voortkomend uit het behoefteonderzoek, vertaald zouden zijn in concrete (beleid)voornemens c.q. actieplannen.

Hoofdstuk 9: Sturen op kwaliteit : afwegingskader

- De planverbeteraar (uitdagen tot kwaliteit en creativiteit) lijkt zich vooral te richten op grootschalige plannen, waarbij meerdere initiatiefnemers en marktpartijen betrokken zijn. Het is wenselijk zo'n (mentaliteit behorend bij de) planverbeteraar ook te laten gelden voor kleine (particuliere) plannen rond b.v. grondige renovatie van een woonhuis, zonnepanelen buiten het bouwblok, plaatsen van een kleinschalige windmolen, het creëren van een (aanleun) mantelzorgwoning, e.d.
- Vraag: waar is de " eventuele nadere invulling harde plannen t/m 2022, met in het totaal 292" op gebaseerd ?
- (onderste tabel pag. 28) Vraag: waarom maar 12 woningen voor 'dure huur' (=vrije huur?) en 9 woningen voor Koop goedkoop.

BULAGE 1 : Woningmarktanalyse:

- We missen de statistieken: wat zijn de ontwikkelingen voor de komende jaren en wat zijn de woning behoefte (in absolute getallen)? Deze statistieken zijn cruciaal bij belangrijke keuzes in de woonvisie en uitwerken van toekomstige plannen. Bijvoorbeeld waar zitten knelpunten? Wat zijn concrete behoeften aan senioren woningen, starterswoningen en gezinswoningen? Wat is de leeftijd en niveau van isolatie en duurzaamheid van de woningen? Hoeveel senioren woningen zijn er momenteel. Etc...

In de hoop u relevante op- en aanmerkingen te hebben aangeleverd en mede in de hoop een en ander terug te zien in de definitieve woonvisie gemeente Landerd 2019-2023,

tekenen we met de meeste hoogachting

namens Dorpsontwikkeling Reek – projectgroep Wonen in Reek

Mevr. T. de Louw

Dhr. A. Lemmers