

Trends & ontwikkelingen en de
woonopgaven

Inleiding

Op 1 januari 2022 ontstaat er door de fusie van de gemeenten Landerd en Uden een nieuwe gemeente, gemeente Maashorst. Op dit moment hebben beide gemeenten ieder nog een eigen woonvisie. De woonvisie van de gemeente Landerd 'Wonen in krachtige kernen 2019–2023' is in april 2019 vastgesteld. De woonvisie 2020–2025 'Een leven lang prettig wonen' van de gemeente Uden is in juni 2020 vastgesteld. Beide gemeenten beschikken daarmee over een actuele woonvisie die middels een zorgvuldig participatieproces met inwoners en (professionele) stakeholders tot stand is gekomen.

Met de fusie in het vooruitzicht ligt er een belangrijke opgave om tot harmonisatie van beleid te komen.

In voorliggende notitie beschrijven we de belangrijkste trends en ontwikkelingen en benoemen we de woonopgaven.

Deze notitie vormt een vertrekpunt om inwoners en (professionele) stakeholders enerzijds te informeren én anderzijds te raadplegen (consulteren). Samen met inwoners en (professionele) stakeholders scherpen we de trends en ontwikkelingen én de woonopgaven aan om deze vervolgens door te ontwikkelen naar concrete bouwstenen. Bouwstenen voor de geharmoniseerde woonvisie, vast te stellen door de nieuwe gemeente Maashorst.

1. Trends en ontwikkelingen

Welke trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de woonopgave, waar we rekening mee moeten houden?

Verandering samenstelling bevolking

De samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert. De bevolking wordt ouder, de levensverwachting stijgt, huishoudens worden kleiner. De komende decennia vergrijst de gemeente Maashorst. Er tekent zich de 'dubbele vergrijzing' af: er komen niet alleen meer ouderen bij, zij leven gemiddeld ook steeds langer. Tegelijkertijd neemt het aantal 20–64 jarigen juist wat af. Het aantal 0–19-jarigen blijft tot 2030 nagenoeg gelijk, waarna weer een lichte toename volgt.

Door de vergrijzing stijgt de totale zorgvraag, zorgkosten nemen toe en de betaalbaarheid van het zorgstelsel komt steeds meer onder druk te staan. Daarnaast gaan jongeren gemiddeld op latere leeftijd uit huis. Dit heeft gevolgen voor de sociale ontwikkeling van jongeren en de in- en doorstroom op de huizenmarkt. Door individualiseren, vergrijzing en een toenemend aantal echtscheidingen verdunnen huishoudens. Het aantal alleenstaanden neemt toe. Het gevolg is een toename van het aantal mensen dat zich eenzaam voelt en een toenemende én veranderende vraag naar woningen.

Inclusieve samenleving

Een volgende grote ontwikkeling is dreiging van tweedeling op meerdere fronten: wel of niet aangesloten zijn op de digitale wereld, 'gezond en rijk' versus 'arm en ziek/gebrekkelijk'. De kloof tussen arm en rijk wordt groter. Niet alleen in economisch opzicht, maar ook in het verschil in levensverwachting. Een samenleving waar iedereen tot zijn recht kan komen, is een inclusieve samenleving. Het maakt niet uit welke culturele achtergrond, gender, leeftijd, talenten of beperkingen iemand heeft. Iedereen neemt in een inclusieve samenleving op een gelijkwaardige manier deel aan de maatschappij. Mensen worden aangesproken daarbij aangesproken op hun mogelijkheden, niet op hun beperkingen.

Adaptieve economie

Economische groei is niet meer vanzelfsprekend, de economie zal een groter adaptievermogen moeten tonen. Oftewel, een 'lerende economie' waarin het onderwijs een essentiële rol speelt. De economie wordt steeds meer een 'belevenis' economie. Mensen profileren zich minder naar bezit, maar naar ervaringen. De adaptieve economie vraagt om een adaptieve(re) woningmarkt en woningbouwontwikkeling /-programmering. Dit om bij veranderende omstandigheden, meer grip op planning en realisatie te houden.

Circulaire economie

Grondstoffen worden steeds schaarser. De natuurlijke bronnen en grondstoffen zullen met meer mensen worden gedeeld. Tegelijkertijd neemt de welvaart toe. De vraag naar grondstoffen wordt hierdoor nog groter. Het economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren, noemen we de circulaire economie. De omslag van een dergelijk systeem vraagt een andere denk- en handelingswijze van consumenten en organisaties.

Netwerksamenleving

De verhoudingen tussen overheden, inwoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen veranderen. De gemeente staat niet boven de partijen, maar maakt onderdeel uit van de maatschappij. De gemeente moet sneller inspelen op economische, sociale en maatschappelijke ontwikkelingen. De overheid treedt terug en de vrijkomende ruimte wordt ingenomen door bedrijven en gemeenschap. Daarbij ontplooiën burgers steeds vaker particuliere initiatieven.

Duurzaamheid en klimaatverandering

Duurzaamheid is het voorzien in de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder dat dit ten koste gaat van volgende generaties. Duurzaamheid heeft alles te maken met de inrichting van de omgeving. Door het beter inrichten van de omgeving wordt de vraag om ondersteuning voorkomen. Dat is niet alleen de plaats en vorm van voorzieningen, ook de daadwerkelijke inrichting met groen, grijs en blauw: natuur, bestrating en water. Het realiseren van een 'gezonde' wijk, woonomgeving, is de basis van zelfredzaamheid en participatie.

De aarde warmt op. Dit heeft effecten op mondiaal en op lokaal niveau. Ecosystemen krijgen te maken met een ander klimaat wat resulteert in weersveranderingen en -extremen zoals overstromingen en langdurige droogte.

Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de

leefomgeving. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd, door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

2. Woonopgaven

Hiervoor hebben we trends en ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de woonopgaven van de gemeente Maashorst. In deze paragraaf benoemen we de belangrijkste woonopgaven.

Bouwen van 2.475 woningen tot 2030. De ontwikkeling van woningbouw is een rijdende trein die we op de rails willen houden (lopende plannen moeten door). Deze opgave is fors en vraagt met name om een versnelling van de huidige productie en (in verband met de reeds beschikbare plancapaciteit) in beperkte mate om nieuwe locaties. Dat betekent werk maken van aanjagen, versnellen en prioriteren. We houden de vinger aan de pols en monitoren scherp de voortgang en ontwikkelingen. We sturen volgens het principe 'ja, graag'. We willen ruimte geven aan initiatieven én tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit en creativiteit ('hoe kan ik mijn plan verbeteren om nog beter op de woningbehoefte én maatschappelijke wensen in te spelen?'). Daarbij bieden we ruimte aan marktpartijen én corporaties om naast het sociale huursegment ook het middeldure huursegment te bedienen.

Voldoende en passend aanbod per kern. We willen in elke kern voldoende en passend aanbod dat aansluit op de vraag zowel in koop als huur (vraaggericht werken). Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan inclusieve samenleving, versterken/behouden leefbaarheid, brengen kernen in balans (goede verdeling) én geven nieuwe energie aan kernen (maatschappelijke meerwaarde).

Realiseren van betaalbare, kleine woningen voor jongeren en starters. We constateren dat er te weinig betaalbare, kleine woningen zowel in sociale huur als in koopwoningen met een koopprijs in de bandbreedte van €180.000,- tot €200.000,-.

Optimaal benutten bestaande woningvoorraad. Er ligt een uitdaging om de (bestaande) woningen meer seniorgeschikt te maken. Maar ook om de woningvoorraad meer adaptief te maken denk hierbij voorbeeld aan het splitsen of samenvoegen van woningen.

Vergroten diversiteit en flexibiliteit. Nieuwbouw inzetten op wat de bestaande voorraad niet (of onvoldoende) kan bieden. We dagen partijen uit om plannen te maken die maatschappelijke meerwaarde hebben en voorzien in de woningbehoefte. We staan open voor innovatieve projectvoorstellen. Het gaat hierbij om diversiteit en flexibiliteit in soort woning, in en tussen doelgroepen, prijsklassen, koop- en huurwoningen, woonomgeving en tussen bewezen concepten en 'radicaal' nieuwe concepten.

Benutten transformatiepotentie. We willen transformatie- en herbestemmingslocaties aanpakken en benutten.

Verduurzamen en klimaatbestendig. We willen in 2035 energieneutraal zijn en in 2050 klimaatbestendig. Energiebesparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel

in de bestaande woningvoorraad en woonwijken moeten gebeuren. Uitgangspunt is dat het haalbaar en betaalbaar is.

Schoner, hechter en rijkere gemeente Maashorst. Schoner door minder gebruik van niet herbruikbare grondstoffen, cradle to cradle etc., hechter in de vorm van inclusieve wijken en rijk in de zin van: meer kwaliteit op alle domeinen. Daarbij benutten van kansen om circulariteit te vergroten (hergebruik van materialen, flexibel inzetten van gebouwen, prefab bouwen/monteren en gebruik van duurzame materialen).

Vergroten aantal levensloopbestendige woningen (met toegankelijke buitenruimte) voor vitale senioren door in de zachte plancapaciteit dit meer ruimte te geven. Daarnaast dagen we inwoners/initiatiefnemers, bouwers, ontwikkelaars en corporaties uit om woningen levensloopbestendiger te (ver)bouwen.

Woningen voor kwetsbare inwoners (waaronder senioren) realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer ruimte te geven. Niet voor iedereen is wonen in de wijk weggelegd, al of niet tijdelijk. Er zijn inwoners die (tijdelijk) beter wonen in een omgeving met meer rust. Dat vraagt om maatwerk. We willen de mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. We maken een 'woonzorgcarrière' in de eigen woonomgeving mogelijk: van zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom. Voor de doelgroepen Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) die weer in de wijk gaan wonen zijn kleine woningen en flexwonen¹ van belang.

Faciliteren uitstroom Maatschappelijke opvang, Beschermd wonen en Jeugdzorg. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang², Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens): kleine woningen, bij voorkeur tot de kwaliteitskortingsgrens³ en anders tot de eerste aftoppingsgrens⁴ (goedkope huur).

Huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers⁵. We zien we nog een opgave in de huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers. Daarbij geldt voor arbeidsmigranten dat de werkgevers verantwoordelijk zijn voor fatsoenlijke huisvesting.

¹ Flexwonen is gericht op het bieden van snelle oplossingen. Kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn met een tijdelijk karakter van a. de woning zelf, b. de bewoning of c. de locatie.

² Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis.

³ Kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag.

⁴ Eerste aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. De eerste grens is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens.

⁵ Spoedzoeker definiëren we als 'woningzoekenden met haast'. Dit zijn personen die om wat voor reden dan ook relatief snel op zoek moeten naar een woonalternatief.