



---

# STARTNOTITIE

# WOONVISIE

# GEMEENTE UDEN

Op weg naar een nieuwe woonvisie: "Hoe blijft de gemeente Uden de parel van de regio?"

---

Januari 2019

Corsa: 19.003458

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
info@atrive.nl  
www.atrive.nl  
KvK: 17106411

---

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Hoe en wat van een woonvisie</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2 Startpunt van onze reis: dorp met stadse kwaliteiten</b>	<b>6</b>
2.1 DNA en potentie van gemeente Uden	6
2.2 Werking (regionale) woningmarkt: Uden heeft goede kaarten	8
2.3 Woonopgaven door een samenleving die in rap tempo verandert	11
2.4 Communicerende vaten: nieuwbouw en bestaande voorraad, korte termijn/lange termijn	14
2.5 Ondertussen.....maatschappelijke meerwaarde woningbouw	16
2.5.1 In een ander zorglandschap en naar een inclusieve samenleving	16
2.5.2 Verduurzamen = het adagium: energietransitie en klimaatadaptatie	18
<b>Hoofdstuk 3 Strategische vragen gemeente Uden</b>	<b>21</b>

# Hoofdstuk 1

---

## HOE EN WAT VAN EEN WOONVISIE

---

### Woonvisie gemeente Uden

De gemeente Uden werkt aan een nieuwe woonvisie. Het oude volkshuisvestingsbeleid is opgesteld in 2012 en sindsdien is er veel veranderd. Sociaal, economisch, demografisch en ook op het gebied van wet- en regelgeving.

- Zo is in 2015 de nieuwe woningwet in werking getreden met nieuwe spelregels voor gemeenten – corporaties – huurdersorganisaties. De wet regelt o.a. dat corporaties verplicht zijn om naar redelijkheid bij te dragen aan de volkshuisvesting, mits er een actuele woonvisie is.
- Ook het scheiden van wonen en zorg leidt tot nieuwe opgaven en gemeentelijke taken op het terrein van wonen en zorg, zoals de uitstroom uit **beschermd wonen** en uit de **jeugdverzorging**.
- Een woning is een schaars goed in Uden, betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn belangrijke thema's. Er ligt tegelijkertijd een transformatie- en verduurzamingsopgave.
- Ondertussen zet de vergrijzing door (aandeel 65-plussers in Uden groeit van 20,5% in 2018 naar 28,2% in 2040) en is het in Uden, en zeker in Volkel en Odiliapeel de kunst om de potentie van de vergrijzing (waardig oud worden) te verbinden met de potentie om voor jongeren een attractieve vestigingsplaats te zijn.

### Wie wil en kan waarvoor aan de lat staan?

Woonvraagstukken zijn 'taaiere' vraagstukken waar veel partijen een rol spelen. Direct- en indirect-betrokkenen met ieder hun eigen belang! Het is meer dan ooit noodzakelijk om samenwerking te organiseren. De gemeente heeft haar woon- en zorgexperts en initiatiefnemers uit de gemeenschap hard nodig. En andersom vragen sommige opgaven juist van de gemeente een stevige rol. Vanuit deze wederkerigheid wordt de woonvisie in samenspraak met de gemeenschap en woonpartners ontwikkeld. Belangrijke momenten zijn de Avond van het Vraagstuk (14 nov 2018), de WoonArena (2<sup>e</sup> helft 2019) en de sessies met een ontwerpsteam (circa 6 sessies in totaal). Het ontwerpsteam bestaat uit ambtenaren (wonen, welzijn – zorg, ruimte, verduurzaming) en betrokken inwoners ('stads- en dorpsmakers') en

professionals uit Uden, Volkel en Odiliapeel. De 10 inwoners zijn graag geziene mensen in de gemeenschap die spreken op persoonlijke titel. Het zijn mensen in verschillende levensfasen en met een verscheidenheid aan kennis en expertise (junior, medior, senior, huurder, woningbezitter, bekend met wonen / duurzaamheid / sociaal domein / dorpskrachten ontketenen / ondernemer). Samen weten ze een diversiteit aan ervaringen in te brengen. We dagen hen uit te komen met passende potentiële oplossingen waar inwoners en stakeholders op zitten te wachten.

### Beslissers besluiten

Het gaat erom keuzes te maken die van toegevoegde waarde zijn voor alle belanghebbenden. Het gemeentebestuur moet uit de veelvoud van ideeën helder maken wat er werkelijk op de agenda hoort te staan. Opgaven op het terrein van wonen moeten 'landen' en leiden tot bestuurlijke keuzes. In het coalitieakkoord geeft de gemeente aan te willen voorzien in de huidige en de toekomstige woningbehoefte van inwoners; onder het motto '**een leven lang prettig wonen**'. De coalitie zet zich extra in voor een meer divers woningaanbod, het bevorderen van doorstroming en het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen.



De gedachte om strategische opgaven meer in interactie met belanghebbenden op te pakken vraagt ook om een betrokken raad. Om de betrokkenheid van de gemeenteraad te organiseren werkt de gemeente Uden conform het BOB-model. **Beeldvorming** doet de raad door stukken te lezen en vragen te stellen aan elkaar, de inwoners, het college en de ambtenaren. De raadsleden nemen geen standpunten in en gaan ook niet met elkaar in discussie.

**De oordeelsvorming** gebeurt in commissievergaderingen en/of raadsvergadering. In deze fase nemen de raadsleden een voorlopig standpunt in. Zij wisselen argumenten uit en proberen elkaar te overtuigen.

In de raadsvergadering gaan de raadsleden verder met het debat, leggen hun standpunten uit en nemen samen een besluit: **besluitvorming**.

### Startnotitie als inspiratiebron en afronding van beeldvorming

Atrivé ondersteunt de gemeente bij de ontwikkeling van de woonvisie. Voor u ligt de startnotitie. U kunt de notitie zien als een afronding van de beeldvormende fase.

- De notitie is gebaseerd op bestaande onderzoeksgegevens van de gemeente Uden, woningcorporatie Area en de provincie. Het is aangevuld met een verhuisbewegingenonderzoek (Atrivé).
- Belangrijke bronnen zijn ook de ervaringspraktijken die de leden van het ontwerpteam (24 september en 17 oktober), de sprekers en de deelnemers van de Avond van het Woonvraagstuk (14 november), collegeleden (28 november) en raadsleden (13 december) met ons deelden.

### Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een korte profilering van de gemeente Uden. Wat is de aantrekkingskracht, hoe werkt de woningmarkt en wie beweegt op de woningmarkt? We identificeren de belangrijkste woonopgaven.

In hoofdstuk 3 eindigen we met enkele strategische vragen die de opmaat vormen naar de volgende fase.

# Hoofdstuk 2

---

## STARTPUNT VAN ONZE REIS: DORP MET STADSE KWALITEITEN

---

### 2.1 DNA en potentie van gemeente Uden

#### Het DNA van de gemeente Uden: en dorp en stad

In Uden is het goed en gemoedelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog.

- Een thuis voor ruim 18.200 huishoudens.
- De kernen Uden, Volkel en Odiliapeel bieden de mogelijkheid om te wonen in een dorpse omgeving waarin ook nieuwkomers zich welkom en snel thuis voelen. En dat zorgt al honderden jaren voor aantrekkingskracht: onder andere de Kruisheren en de zusters Birgittinessen vonden hun thuis in Uden waar ze op andere plekken niet welkom waren.
- Nog steeds is Uden populair. Een verscheidenheid en veelvoud aan werkgevers, stedelijke voorzieningen en woonmilieus nodigen jongeren niet alleen uit om naar Uden (terug) te verhuizen, maar ook om daar een gezin te stichten.
- Ook regionaal speelt de gemeente Uden een rol van betekenis. Uden ligt midden in de driehoek Eindhoven, Nijmegen en Den Bosch. Met het doortrekken van de A50 en de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) direct met Eindhoven, Nijmegen en Den Bosch is de bereikbaarheid flink verbeterd. Het ontbreken van een treinverbinding/lichtrail met dit verzorgingsgebied doet overigens afbreuk aan die asset.
- Met een ziekenhuis, bioscoop, theater, heerlijke restaurants en een school als de Wijde Wereld heeft Uden een gevarieerd en kwalitatief hoogstaand aanbod aan allerlei stedelijke voorzieningen.

Het DNA van de gemeente Uden is juist dit: én dorp én stad. Fijn wonen in een dorpse omgeving met het genot van stadse voorzieningen. Met recht een dorp met stadse fratsen. Het beste van beide.

#### De potentie van de gemeente Uden: parel van de regio

De gemeente Uden is een gemeente met groeipotentie. Daarover bestaat geen twijfel. Hieronder staat een korte samenvatting van de bevindingen:

- Het ziekenhuis, de vliegbasis Volkel, het Mkb en de agrifoodketen zijn in Uden belangrijke economische dragers. Het vormt een interessant en divers pakket aan werkgelegenheid. Hoe beter deze waarden worden benut, hoe aantrekkelijker voor jongeren.

- Binnen de regio heeft Uden een aantrekkingskracht als woongemeente, waarbij vooral uit nabijgelegen gemeenten mensen worden aangetrokken. Verhuizingen over relatief korte afstand hangen samen met woningmarkt-motieven. De gemeente Uden heeft sinds 2014 een licht positief migratiesaldo. Hoe sterk is de magneetwerking?
  - Het aantal huishoudens is op 1 januari 2018 18.242 (CBS). De provinciale prognose voorspelt een toename van het aantal huishoudens tot 2030 van bijna circa 1500 huishoudens (een toename van 8.3%).
  - De provincie hanteert een afzonderlijke prognose voor de groei van de woningvoorraad. Deze ligt hoger dan de huishoudensprognose; rekening houdend met (gewenste) frictieleegstand, vanwege een veronderstelde inhaalslag en de huidige druk op de markt. De provincie hanteert hierbij een laag en een hoog scenario. Het hoge scenario gaat ervan uit dat het woningtekort in 2030 is weggewerkt. Het lage scenario veronderstelt een blijvend woningtekort: de achterstand die tijdens de crisis is ontstaan wordt niet opgelost. Wat betekent dit voor de aantallen? Op 1 januari 2018 staan er 18.474 woningen in de gemeente Uden (CBS). Het lage scenario voorspelt een groei van circa **1.650 woningen** tot 2030. Het hoge scenario voorspelt een groei van circa **2.150 woningen** tot 2030.
  - Wanneer we kijken naar het aantal woningen dat in 2017 is toegevoegd en de voortgang in 2018, dan zien we een groei die op het niveau van het hoge scenario ligt.

Groei-potentie	2018	2030	Toename abs	Toename %
Huishoudens	18.242	19.755	1.513	8,3
Woningen laag	18.474	20.120	1.646	8,9
Woningen hoog	18.474	20.615	2.141	11,6

- Mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van leefkwaliteit, vanwege het gemak dat zij er werk, gezin, sport en ontspanning kunnen combineren en de mogelijkheid om van daaruit banen te kunnen bereiken. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren, alleenstaanden, hoogopgeleiden, stellen en kenniswerkers. We zien dat de gemeente Uden een vestigingsoverschot heeft van mensen tussen de 25 en 30 jaar! Jongeren vestigen zich (opnieuw). **Een bewijs van de hoge leefkwaliteit en de potentie van een meer stedelijk dorp?**
- De samenstelling van de woningvoorraad is vergelijkbaar met Noordoost-Brabant: 62% koop, 26% sociale huur, 10% particuliere huur. Een mix van 2<sup>^</sup>1 kap woningen, vrijstaande woningen, rijwoningen en in kleine mate gestapeld. De kernen Volkel en Odiliapeel verschillen van Uden: meer koop, meer vrijstaande woningen. **Ook dat maakt de gemeente aantrekkelijk: de diversiteit van de kernen Uden, Volkel en Odiliapeel.**
- De huizenverkoop in Nederland breekt nieuwe records. Prijzen stijgen, woningen worden sneller verkocht en het aanbod aan koopwoningen kookt droog. Ook de Udense woningmarkt raakt steeds meer gespannen. Het aantal aangeboden koopwoningen is tussen juni 2015 en juni 2018 met 71% gedaald, terwijl in dezelfde periode de vraagprijs per m<sup>2</sup> met 7% is gestegen (Huizenzoeker.nl). Door (onder andere) de toenemende krapte krijgen jongere huishoudens moeilijker toegang tot de Udense woningmarkt. **De toegang tot de woningmarkt wordt moeilijker. Steeds minder mensen kunnen het betalen.**
- Het opleveren van nieuwe woningen blijft achter bij de gestegen vraag. Plannen komen nog onvoldoende tot uitvoering. Oorzaken? De gemeente ziet onder andere dat vooral de binnenstedelijke locaties moeilijker tot ontwikkeling komen, het is daar ingewikkelder werken. Het vraagt veel organisatietalent, daadkracht en investeringen. Een tekort aan woningen (geschikt aanbod) kan ervoor zorgen dat de grootste groep vestigers van 25-30

jaar hun woning in de toekomst elders zoeken. *Sturen op realisatie is noodzaak en vraagt om regie.*

- Op de lange termijn vlakt de woonbehoefte naar alle waarschijnlijkheid af, op het moment dat de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat. Een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn. *Effect vergrijzing lange termijn.*

## 2.2 Werking (regionale) woningmarkt: Uden heeft goede kaarten

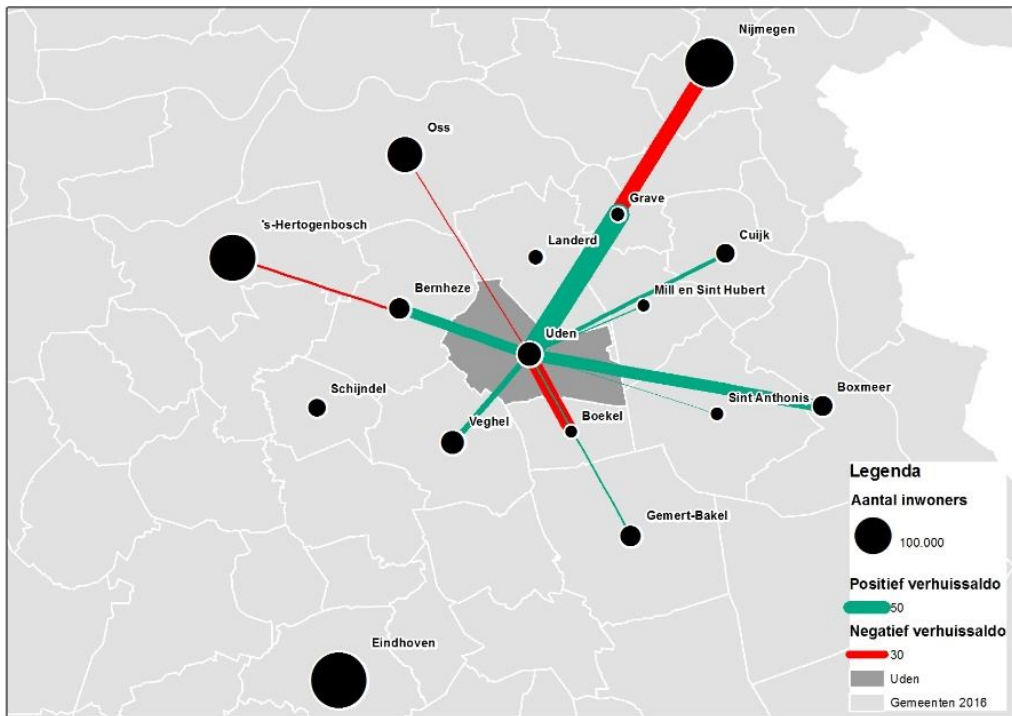
Voor een beter begrip hoe de woningmarkt functioneert in de gemeente Uden, heeft Atrivé gekeken naar het **daadwerkelijk verhuisgedrag** van mensen en de verhuisrelaties tussen Uden en andere gemeenten in de periode na de recessie (2014-2016).

- Uit de onderstaande figuur blijkt dat de gemeente Uden inwoners 'verliest' aan de grote magneet Nijmegen en studiesteden elders in het land.
- Ook wordt zichtbaar dat de gemeente Uden vooral sterke verhuisrelaties heeft met buurgemeenten. Er is dus ook sprake van een regionale woningmarkt en daarmee concurrentie om de woonconsument. Want verhuizingen over relatief korte afstand hangen samen met woningmarktmotieven en het beschikbare aanbod.
- De gemeente Uden heeft goede kaarten, vooral uit nabijgelegen gemeenten worden mensen aangetrokken.

*Uitgezonderd de grotere steden (Nijmegen, Den Bosch) heeft Uden alleen met de gemeente Boekel een negatief verhuissaldo. Deze ontwikkeling zou verklaard kunnen worden door Parkzicht, een nieuwbouwproject in gemeente Boekel waarbij veel goedkope en middeldure koopwoningen zijn gebouwd. In gemeente Uden is tussen 2014-2016 relatief minder nieuwbouw opgeleverd.*

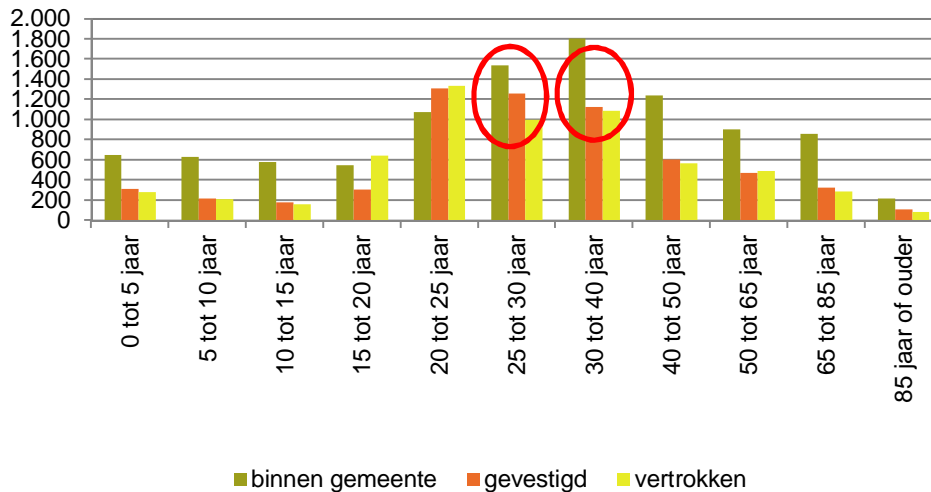


**Figuur 1 Saldo verhuisde personen dat zich heeft gevestigd in de gemeente Uden, 2014-2016**



Bron: CBS, 2016

**Figuur 2 Profiel verhuizers in de gemeente Uden naar richting 2013-2017<sup>1</sup>**



Bron: CBS-Statline

### Dynamiek en impact van diverse doelgroepen op de woningmarkt

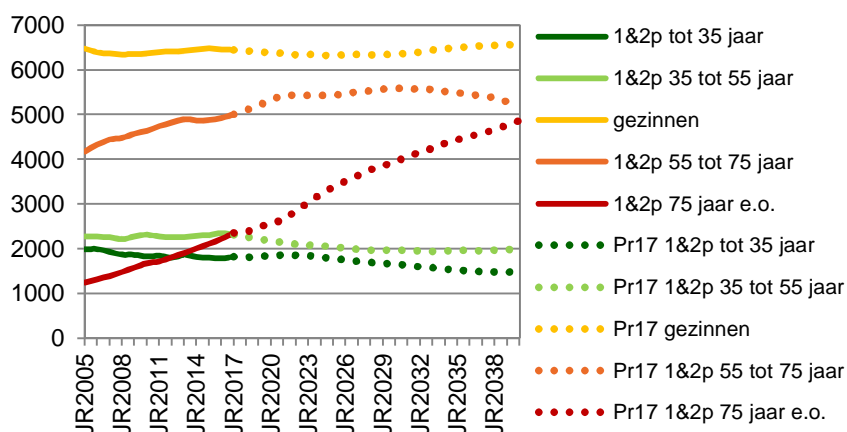
Stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. De gemeente Uden kent door haar

<sup>1</sup> Door de beperking van de onderzochte bron (CBS-Statline), worden in deze figuur onder vestigers ook de mensen gerekend die vanuit een andere gemeente binnen gemeente Uden instromen, naast de groep die van de buiten de regio zich vestigt. Idem dito voor de vertrekkers.

landelijke identiteit met stadse voorzieningen een mix van beide werelden. De woningvoorraad komt overeen met de regio Noordoost- Brabant: veel koopeengezinswoningen, weinig appartementen.

We zien daarnaast een toestroom van jonge huishoudens, door een grote groep (potentiële) jonge gezinnen. De samenstelling van de huishoudens in Uden verandert naar de toekomst toe als gevolg van trends als vergrijzing en huishoudensverdunning. Deze demografische transitie heeft consequenties voor de benodigde woningvoorraad en stelt de gemeente voor keuzes. De verschillende doelgroepen beïnvloeden de woningmarkt allemaal op een andere manier.

**Figuur 3 Huishoudensprognose gemeente Uden naar type en leeftijd 2005-2040**

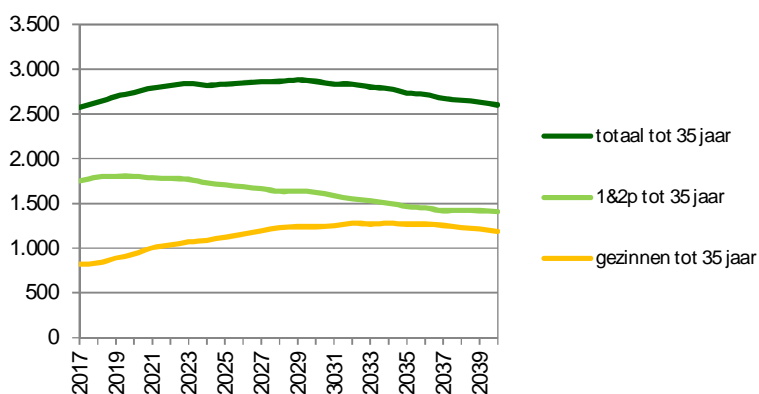


Bron: CBS-Statline, Provincie Noord-Brabant

- Het aantal oudere huishoudens neemt toe. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in gemeente Uden 15,7% van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn. Ouderen verhuizen relatief weinig en geven in grote meerderheid zelf aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 3,7% van alle inwoners van 65 jaar en ouder in gemeente Uden. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege toenemende beperkingen en extra behoefte aan zorg. Het grootste deel verhuist past als het echt niet anders kan. Dit verhuisgedrag heeft impact op de effectiviteit van doorstromingsbeleid. Hierbij speelt ook een rol dat oudere huurders die al lang op dezelfde plek wonen een gunstige huur hebben, en bij verhuizing veel duurder uit kunnen komen.
- Van alle verhuisde personen tussen 2013 en 2017 bestaat 11% uit personen van 65 jaar en ouder. Ter vergelijking: 31% van alle verhuisde personen is tussen de 20 en 30 jaar. **Met andere woorden: de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in de gemeente Uden is nog klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een belangrijke factor op de woningmarkt gaan uitmaken.**
- De doelgroepen jonge huishoudens en gezinnen blijft vrij constant, voornamelijk door de toename van het gezinnen. Jonge huishoudens zijn sterk verhuisc geneigd. Gemiddeld verhuist in de gemeente Uden elk jaar circa 23% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar. Ter vergelijking: van de groep huishoudens van 30 tot 40 jaar verhuist gemiddeld 12% per jaar. **De impact van jonge huishoudens op de woningmarkt is dus groot.**
- Het aandeel gezinnen blijft groot, mede doordat gezinnen tot 35 jaar zich in gemeente Uden blijven vestigen. Een effect hiervan is (mits er voldoende woningen beschikbaar komen voor jongeren en startende gezinnen) dat de gemeente Uden naar alle waarschijnlijkheid nog tot 2040 huishoudensgroei kent. In 2040 zal volgens de provincie Noord-Brabant in

gemeente Uden nog steeds een derde van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan. Hiervan is dus een aanzienlijk deel een jong gezin tot 35 jaar. Gezinnen verhuizen relatief weinig. Dit valt op te maken uit de verhuismobiliteit van de kinderen<sup>2</sup>. Van alle kinderen tot 15 jaar in de gemeente Uden verhuist gemiddeld circa 8% per jaar. Hierbij is wel een verband waar te nemen naar leeftijd. **Gezinnen met jonge kinderen verhuizen aanmerkelijk vaker dan gezinnen met oudere kinderen.**

**Figuur 4 Huishoudensprognose van jonge huishoudens naar samenstelling**



Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Atrivé

## 2.3 Woonopgaven door een samenleving die in rap tempo verandert

We hebben in de voorgaande paragrafen kort de gemeente Uden geduid vanuit woonperspectief. Maatschappelijk doen zich ondertussen grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden. Sociologisch, ecologisch, technologisch, economisch en demografisch. De gemeenten Uden en Meierijstad heeft samen met Area in augustus 2017 een woningbehoefteanalyse uitgevoerd<sup>3</sup>. Wij zien de volgende aanwijzingen:

### Koopmarkt

- Op korte termijn is er, bij gelijkblijvende (financiële) randvoorwaarden, vooral vraag naar koopeengezinswoningen. Door het grote aantal gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen blijft deze behoefte tot 2030 van belang. Wanneer we de behoefte aan koopwoningen uitsplitsen naar prijssegment, dan blijkt er op korte termijn in alle prijssegmenten sprake te zijn van een vraagdruk. Met name in de segmenten vanaf € 200.000. Doordat het aantal (potentiële) gezinnen in de gemeente Uden ook in de toekomst groot blijft, is er ook op lange termijn een extra behoefte aan koopwoningen in de segmenten vanaf € 200.000. De verwachting is dat de vraagdruk aan koopeengezinswoningen op lange termijn zal afnemen (als de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat, na 2040).
- Doordat ouderen vaker in een koopeengezinswoning willen (blijven) wonen, leidt de voortgaande vergrijzing pas op langere termijn tot een omslag in de vraag. De

<sup>2</sup> Verhuisgegevens zijn alleen op persoonsniveau beschikbaar in verband met het feit dat veel huishoudens juist bij verhuizing veranderen van samenstelling (samenwonen, scheiden et cetera).

<sup>3</sup> RIGO (2017). Woningbehoefteraming 2030 – De benodigde kernvoorraad en woningbehoefte-analyse voor de gemeenten Uden en Meierijstad.

veronderstelling is dat er behoefte komt aan huurappartementen. Wellicht moeten we dit niet te letterlijk nemen en gaat het vooral om de wens kleiner te wonen met minder buitenruimte of om de behoefte naar meer servicediensten (tuinonderhoud) en voldoet de huidige eigen koopwoning voldoende. De huidige voorraad aan (huur)appartementen in Uden is relatief klein.

Atrivé verwacht overigens wel dat door de grotere groep ouderen de vraag naar meer alternatieve woonvormen toeneemt, zoals kangoeroewoningen (waarbij twee of drie generaties in hetzelfde huis wonen), speciale 'multi-single' woningen (waarin oudere alleenstaanden voor elkaar kunnen zorgen) en 'centraal wonen' projecten (waar ouderen gemeenschappelijk gebruik kunnen maken van woonruimte en voorzieningen, soms ook in combinatie met andere doelgroepen). *Tijdens de Avond van het Woonvraagstuk benadrukten zowel de jongere als oudere deelnemers het belang van woonvormen waarin jong en oud samen wonen en leven.*

#### Sociale huurmarkt

- De doelgroepen die nu behoefte hebben aan een sociale huurwoning bestaan vooral uit huishoudens met recht op huurtoeslag. Volgens de regels van passend toewijzen moeten zij in principe een woning krijgen toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 597,30 - € 640,14). Corporaties zijn hiertoe verplicht in 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze regeling moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.
- Verder zorgt het scheiden van wonen en zorg voor een actuele vraag. Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen, die ondersteuning nodig hebben bij het vinden van huisvesting, en soms ook bij het wonen.
- Ook vergunninghouders kunnen tot de actuele vraag worden gerekend. Tot voor kort kregen vergunninghouders nog voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen, deze speciale status is inmiddels door het ministerie geschrapt. Met als doel dat de instroom van vergunninghouders niet ten koste gaat van de slaagkans van reguliere woningzoekenden.
- In de gemeente Uden vraagt ook de groep arbeidsmigranten aandacht. Meer dan andere vraagstukken zou dit vraagstuk in regionaal perspectief moeten worden gezien. Op basis van de toolkit 'Inschatting aantal EU-migranten op gemeentelijk niveau' (Ministerie van BZK e.a., 2012) kan het aantal EU-arbeidsmigranten binnen een gemeente worden geschat. Het model is geen sluitend model, maar een reële schatting. Op basis van dit model zouden er in 2018 tussen **900 - 1000** EU-arbeidsmigranten in de gemeente wonen. Gezien de schatting uit 2014 (850 - 950 arbeidsmigranten) is een beperkte toename te zien. De huisvestingsmogelijkheden zijn echter in de afgelopen jaren, onder invloed van de sterk aangetrokken woningmarkt eerder afgenomen, dan toegenomen.
- En dan zijn er nog andere spoedzoekers, denk bijvoorbeeld aan mensen die gescheiden zijn.
- Er is volgens het onderzoek van gemeente en Area vooralsnog weinig behoefte aan extra huur eengezinswoningen. Op lange termijn neemt de vraagdruk aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa € 710,-) toe, vooral in de appartementensfeer (effect van vergrijzing). De verwachting is dat tot 2030 circa 300 sociale huurwoningen extra nodig zijn, afhankelijk van koopkrachtontwikkeling (150 voor reguliere doelgroepen, 150 voor bijzondere doelgroepen). In de prestatieafspraken 2019 is afgesproken om deze opgave versneld (voor 2025) te realiseren.
- Jongeren die op eigen benen willen staan, gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers uit intramurale instellingen, het zijn groepen die vaak geen

tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de aanwijzingen die er zijn dat de slaagkansen voor jongeren en bijzondere doelgroepen afnemen, is het nu vooral zaak om **versneld** passende sociale huurwoningen toe te voegen (dat kan via kamergewijs verhuren van woningen (friendscontracten), het realiseren van tijdelijke woonunits, het splitsen van woningen, transformatie kantoorgebouwen, sloop / nieuwbouw en toevoegen reguliere nieuwbouw. *Tijdens de Avond van het Woonvraagstuk wordt bovendien het belang aangestipt dat jongeren zich op tijd inschrijven bij Area. Ook al worden er meer woningen verloot om de slaagkansen voor jongeren te verbeteren; op tijd inschrijven en actief zoeken is het adagium!*

#### Middeldure huur

- De vraag is ook hoe groot op dit moment de behoefte is aan middeldure huur. We hebben aanwijzingen dat vooral startende jongere huishoudens op dit moment moeilijker toegang hebben tot de woningmarkt. Een deel van deze doelgroep valt tussen wal en schil. Op basis van hun inkomen komen ze niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar ook koopwoningen zijn onbereikbaar. Door de stijgende huizenprijzen, het feit dat ze steeds vaker een eenpersoonshuishouden vormen en de huidige hypotheekregels. Bovendien zijn starters op de woningmarkt ook minder in staat om mee te bewegen in een woningmarkt met stijgende koopprijzen. Zij hebben immers geen overwaarde op een oude woning die gebruikt kan worden. Middeldure huur, die ook voor de doelgroep bereikbaar is, zou een passende aanvulling zijn.

Op basis van het woonwensenonderzoek dat de gemeente en Area lieten uitvoeren en recente aanwijzingen geeft Atrivé in onderstaande matrix aan wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling.

**Figuur 5 Kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (2018-2025) en lange termijn (2018-2040)**

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot afoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven	Koop tot €185.000	Koop €185.000-€275.000	Koop €275.000>
Korte termijn (2025)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lange termijn (2040)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

#### Legenda

- kansrijk
- enigszins kansrijk
- enigszins risicovol
- risicovol

## 2.4 Communicerende vaten: nieuwbouw en bestaande voorraad, korte termijn/ lange termijn

De komende jaren is er dus een behoefte aan extra woningen: tussen de 1.650 en 2.150 woningen<sup>4</sup>. De woonbehoefte vakt af als de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat, een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn. De komende jaren heeft de gemeente als woningmarktregisseur de kans om ervoor te zorgen dat er woningen worden gerealiseerd, passend bij de huidige marktvraag én met het oog op de veranderende huishoudenssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte.

- De gemeente Uden heeft tot 2030 een plancapaciteit van 2.055 woningen. Hiervan bestaat er 650 woningen uit harde plancapaciteit en 1.405 uit zachte plannen.
- De plannen voor de korte termijn sluiten kwalitatief redelijk aan bij de geraamde behoefte op korte termijn.
- Van de geplande woningen tot 2022 is 19% een nulredenwoning. Deze staan bijna allemaal gepland in de kern Uden.
- De plannen voor de periode 2017 t/m 2021 in de huursector zijn relatief omvangrijk: 454 woningen in de categorie maandhuur € 579,- tot € 710,-. Er zijn 16 woningen gepland met een maandhuur tot € 579,-.
- Er worden minder woningen gerealiseerd dan de gemeente zou willen. Plannen komen niet voldoende tot uitvoering. Oorzaken? De gemeente ziet onder andere dat vooral de binnenstedelijke locaties moeilijker tot ontwikkeling komen, het is daar ingewikkelder werken én de lange doorlooptijd van ruimtelijke procedures. De provincie en gemeenten zijn bezig om juist hier een kennisprogramma op in te zetten. Het vraagt veel organisatietalent, daadkracht en investeringen. Een tekort aan woningen kan ervoor zorgen dat de grootste groep vestigers van 25-30 jaar hun woning in de toekomst elders zoeken.

### **Sturen op realisatie is noodzaak en vraagt om regie. Er is werk aan de winkel!**

- Het stelt de gemeente Uden en haar woonpartners voor de vraag wat de beste nieuwbouwplannen voor wie zijn en op welke plek? Het vraagt van gemeente, corporatie, ontwikkelaars en beleggers om frequent (regionaal) periodiek kwalitatief en kwantitatief af te stemmen over woningbouwplannen (opnamecapaciteit, tempo, fasering). En het roept de vraag op wat een passend sturingsmodel is. Vraagt meer sturen op leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid andere afwegingscriteria?
  - als in bijvoorbeeld kern X ruimte is om meer woningen op inbreiden te realiseren, dit de voorkeur geven boven uitbreiden in kern Y? Of is tempo maken bepalender?
  - Hoe gaat de gemeente om met de effecten van passend toewijzen? Een effect is de toename van meer kwetsbare doelgroepen in die wijken waar veel sociale huurwoningen staan. Wat vraagt het als de gemeente gaat en staat voor de diversiteit van wijken (wijken in balans)?
  - Zijn er andere aanwijzingen voor een nieuw sturingsmodel?

### **Transformatieopgave van bestaand vastgoed**

Eén ding zal u als lezer duidelijk zijn, het schakelen tussen korte en lange termijn stelt de gemeente voor dilemma's en vormt een uitdagend sturingsvraagstuk. Daar komt bij dat het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst er vandaag al staat en er nog lang zal staan. Hoe staat het met de kwaliteit van die voorraad, is de voorraad geschikt voor de huidige en toekomstige vraag van de consument? We weten dat vooral de groep ouderen de komende

---

<sup>4</sup> Hierin is geen rekening gehouden met mogelijke sloo-plannen en overige onttrekkingen aan de voorraad.

jaren gaat groeien, die groep is behoorlijk honkvast en wil zo lang als mogelijk zelfstandig oud worden. Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen tot in bepaalde mate aangepast worden.

- In hoeverre en waar is het nodig dat deze voorraad zich aanpast aan veranderende wensen?
- Zijn er kantoren die getransformeerd kunnen worden tot jongerenhuisvesting?
- Welk instrumentarium heeft de gemeente om de kansen die er in en rondom het centrum liggen te verzilveren (bijvoorbeeld oude PTT, oud PNEM-gebouw)? En waar zien corporaties een herstructureringsaanpak? Waar verdunnen, waar verdichten?
- De provincie heeft recent de Brabantse Agenda Wonen opgesteld, met de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten als uitgangspunt. En vanuit de urgentie om het wonen en de productie van woningen, nu het nog kan, in te zetten voor deze bredere, met de omgevingskwaliteit samenhangende doelen. Op welke plek heeft de gemeente de hulp van de provincie hard nodig?

### Richtinggevende principes Brabantse Agenda Wonen

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties - inbreiden, herstructureren, transformeren- en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzamen van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering.
- We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het

### Volkel en Odiliapeel

Hoe zien de kernen Odiliapeel en Volkel hun toekomst? Zijn deze kernen al toekomstproof of ligt er een uitdagende transformatie en vernieuwingsagenda? We weten dat het zelfvoorzienend vermogen van inwoners in kernen als Volkel en Odiliapeel groot is. De inwoners zorgen er zelf vaak voor dat zij zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Inwoners uit beide kernen, en Volkel met extra nadruk, hebben in ieder geval heel duidelijk gemaakt dat zij het van groot belang vinden dat er ten behoeve van de natuurlijke aanwas, extra woningen bijkomen, zodat jong en oud passend kunnen wonen. Ze zien daarbij heel nadrukkelijk de kansen van woningsplitsing, transformatie en nieuwe zoekgebieden voor uitbreiding.



## 2.5 Ondertussen.....maatschappelijke meerwaarde woningbouw

Er doen zich ondertussen maatschappelijk grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden en waar de woonvisie ook kaders voor moet bieden. Zo verdienen de veranderingen in de zorg en de duurzaamheidsopgave onze gezamenlijke aandacht. De vraag is dan ook hoe woningbouw een maatschappelijke meerwaarde kan bieden voor die aanpalende terreinen.

### 2.5.1 In een ander zorglandschap en naar een inclusieve samenleving

Zorg- en gezondheidsvraagstukken worden in toenemende mate een vraagstuk van de samenleving. De verantwoordelijkheid van inwoners toe en tegelijkertijd bereikt die ook zo z'n grenzen. Als lokale overheid is de gemeente Uden samen met zorg, welzijn en corporaties de dragende partij in de transitie. Samen spelen ze een cruciale rol in het oppakken van vraagstukken rondom de vergrijzing en de extramuralisering.

#### Diversiteit van wijken én de balans in wijken

De gemeente Uden maakt al jaren werk van gebiedsgericht wonen-welzijn-zorg beleid. Hiermee speelt de gemeente in op de opgaven die per wijk/kern verschillend kunnen zijn, zoals de mate van vergrijzing, de wenselijkheid van woonvormen met zorg en de draagkracht van een buurt. Een belangrijke grondslag van het huidige beleid in Uden is de wens dat er in elke wijk een diversiteit bestaat aan woonvormen en voorzieningen, zodat mensen idealiter binnen de wijk wooncarrière kunnen maken én er een klimaat ontstaat waarbinnen mensen voor elkaar willen zorgen.

Wat vraagt het als de gemeente met haar woon- en zorgpartners echt werk wil maken van voldoende diversiteit in wijken? Huisvesting is slechts één aspect bij het steeds meer zelfredzaam wonen van zorgdoelgroepen. In het dagelijks leven ervaren inwoners met een ondersteunings- of zorgvraag dat andere zaken vaak van groter belang zijn, zoals zekerheid over begeleiding en ondersteuning, het verkrijgen en in standhouden van een sociaal netwerk (ontmoeting, op mensen terug kunnen vallen) en een zinvolle dagbesteding.

- Uit recent onderzoek van het SCP<sup>5</sup> blijkt dat van de zelfstandige wonende 75-plussers ruim een derde kwetsbaar is en van de groep 80-plussers is dit de helft.
- Binnen de groep kwetsbare ouderen zijn vrouwen, alleenstaanden, met een beperkt sociaal netwerk, mensen met een lagere opleiding en inkomen, en ouderen die geen of slecht Nederlands spreken oververtegenwoordigd.

In zijn algemeenheid schetsen dergelijke cijfers van SCP een globaal beeld. Middels datasturing kan de gemeente Uden meer op maat sturen (wijkgericht).

Het is maar zeer de vraag of de actoren en de voorzieningen in het sociale domein deze mensen in voldoende mate bereiken en van adequate zorg en ondersteuning voorzien. Platform 31 schrijft in dit kader over het belang om in de vergrijzende buurten de "Triple A-voorzieningen" voor ouderen (arts, apotheek, AH) in de buurt bereikbaar te houden. Ook is aandacht nodig voor die inwoners die minder mobiel zijn en die de toegang tot voorzieningen en andere functies dreigen te verliezen.

#### Langer zelfstandig thuis

Steeds meer mensen willen en sommigen moeten langer thuis wonen, ook als ze ouder worden. Uit de burgerpeiling van de gemeente Uden blijkt dat ruim drie kwart van de respondenten het belangrijk vindt om in hun eigen woning te kunnen blijven wonen en twee

---

<sup>5</sup> SCP (2018). Kwetsbaar en eenzaam? Risico's en bescherming in de ouder wordende bevolking.



derde vindt het belangrijk om in hun eigen wijk te kunnen blijven wonen wanneer ze (andere) zorg nodig hebben. Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. De gemeente Uden wil graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. In de gemeente lopen al projecten (nu medior, straks senior) waarin ouderen bewust worden gemaakt van de mogelijkheden om zelf aan de slag te gaan met hun woning of op tijd de keuze te maken om te gaan verhuizen (en wat daarbij komt kijken).

Uit de rapportage 'Analyse Uden Sociaal Domein, met factsheets per wijk' blijkt dat de wijk Bitswijk in de toekomst zeer vergrijsd is, maar dat de levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad juist laag scoort. Een vergrijsde wijk die wel mogelijkheden in de bestaande voorraad biedt om woningen met enige investering levensloopbestendig te maken is bijvoorbeeld Hoeven/Buurtschap Hoeven. **Effecten scheiden wonen en zorg**

- De meeste mensen die, als gevolg van het scheiden van wonen en zorg, geen recht meer hebben op verblijf, wonen inmiddels zelfstandig. De (veelal) oude AWBZ-voorzieningen zijn vervangen door zelfstandig wonen met Wmo-zorg.
- In het rapport 'Wonen en zorg in het werkgebied van Area' is op de rit gezet waar tekorten en overschotten ontstaan. Vanzelfsprekend is dit geen exacte wetenschap, het geeft wel een aantal richtingen aan. Samengevat:
  - De verwachting is dat er in de gemeente Uden een tekort ontstaat aan intramuraal verblijf: in 2030 een **tekort van circa 130 plaatsen, oplopend naar 225** in de tien jaar daarna als gevolg van de vergrijzing.
  - De behoefte aan verzorgd wonen in de gemeente Uden neemt in de periode 2018-2030 toe met circa 85, terwijl er plannen zijn om het aanbod met 82 uit te breiden. De inschatting is dus dat er voor de periode 2018-2030 **voldoende aanbod** aan verzorgd wonen ontstaat. Als echter de uitbreiding van intramurale plaatsen achterblijft, dan is er ruimte om het aanbod aan verzorgd wonen uit te breiden. Bovendien neemt na 2030 de vraag naar verzorgd wonen nog verder toe.
- Het aantal mensen met dementie neemt in Uden als gevolg van de vergrijzing de komende jaren fors toe. In 2015 kende Uden zo'n 640 personen met dementie. In 2040 zal dit aantal zijn toegenomen tot 1.500. Een toename van 134%. Ruim 70% van hen woont thuis, is kwetsbaar en vormt daarmee een doelgroep die de komende jaren in beleid en uitvoering aandacht zal vergen.
- De ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen zet door (decentralisatie Beschermd wonen). Dit vanuit het maatschappelijke perspectief: "Je bent meer burger met je eigen voorkeur." Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de **reguliere woningmarkt**. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen. Landelijk gezien horen we de afgelopen jaren meer verhalen over incidenten met verwarde mensen. Hoe is dat in de gemeente Uden? Hoe willen woonpartners hiermee omgaan? Nieuwe woonvormen met een mix van doelgroepen en een huismeester ter plekke? Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. Jong volwassenen met een beperking die tegen hun zin in nog thuis wonen, omdat zij niet zelfstandig kunnen wonen, maar tegelijkertijd ook geen instellingen nodig hebben.

Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig. Wanneer een jongere de leeftijd van 18 jaar bereikt, verandert de context: de betrokkenheid van voogden en

instanties vanuit de jeugdhulp eindigt bij volwassenheid. Plotseling zit de jongere 'aan het stuur' en moet hij zijn eigen hulpvraag formuleren en eigenlijk ook zijn eigen problemen oplossen. Dat kan een lastige opgave zijn voor jongeren die niet inzien dat ze een probleem hebben of wat voor soort probleem dat is. De jongere belandt van de 'pedagogische en beschermende' omgeving van school en de instanties van de jeugdwet nu in de vraaggerichte Wmo en de meer eisen stellende Participatiewet. Kortom, de overgang is abrupt en dit vraagt aandacht. Wat past binnen een woonvisie en wat moet landen in andere (beleids)stukken?

## 2.5.2 Verduurzamen = het adagium: energietransitie en klimaatadaptatie

Het mag duidelijk zijn dat de toekomstige woningmarkt opgave in de gemeente Uden er een is van nieuwbouw én transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. We voegen nog een uitdaging toe: verduurzamen. Het staat al jaren op de agenda en de urgentie wordt steeds groter. Het regeerakkoord bevat stevige ambities ten aanzien van duurzaamheid en er wordt gesteld dat gemeenten een belangrijke, regisserende rol moeten gaan vervullen.

- Van gemeenten wordt verwacht dat zij samen met Rijk, netbeheerders, provincies en waterschappen tot een programmatische aanpak moeten komen om invulling te geven aan de noodzakelijk energietransitie. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk. De gemeente wordt daarbij ondersteunt vanuit de regio.
- In het interbestuurlijk Programma van het Rijk, VNG en IPO staat bovendien dat elke gemeente in 2021 een warmtetransitieplan moet hebben opgesteld. In dat plan wordt de wijk-voor-wijkaanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente bepaald.

Naast de energietransitie vraagt ook het thema klimaatadaptatie aandacht. Hoe houden we in de woningbouw en de bestaande wijken bijvoorbeeld rekening met waterbergingscapaciteit, met extreme hitte/koelte en de toenemende intensiteit van regenbuien? Steeds meer gemeenten hebben voor hun wijken een stresstest waterbestendigheid uitgevoerd: zo krijgen gemeenten inzicht in de kwetsbaarheid van wijken en kernen voor wateroverlast ten gevolge van extreme regenval. Hier liggen zonder twijfel kansen om de leefomgevingskwaliteit in de gemeente Uden te vergroten. Wellicht nog belangrijker is de vraag hoe kunnen we klimaatadaptatie als een kwaliteitsopgave gaan zien? Waardoor aandacht voor het klimaat leidt tot een hogere woonkwaliteit.

### Enkele dilemma's, zoals betaalbaarheid....

Hieronder hebben we op de rit gezet wat landelijke normen en ambities zijn. Ook gaan we in op de ambities van de gemeente Uden en Area. De vraag is hoe al deze ambities een concrete vertaalslag krijgen. De vraag is ook wat de sturingsmogelijkheden zijn (in de particuliere sector minder dan in de sociale huur). *Tijdens de Avond van het woonvraagstuk hebben deelnemers nadrukkelijk meegegeven dat zij een veel waarde hechten aan de rol van de gemeente, vooral waar het gaat over informatievoorziening.*

De vraag is ook **wie dit gaat betalen?** Het klimaatbeleid komt hard aan bij bepaalde groepen. Ruim 20.000 euro. Zoveel kost het volgens de Vereniging Eigen Huis om een gemiddeld huis aardgasvrij te maken, inclusief warmtepomp, extra isolatie en zonnepanelen. Wie gaat dat betalen en hoe? Er zijn echter ook praktijkvoorbeelden die laten zien dat het wel mogelijk is. Toekomstige ontwikkelingen zullen hier zeker nog verder aan gaan bijdragen.

- De stijgende energierekening roept weerstand op (opslag duurzame energie, belasting op aardgas), sommige partijen pleiten voor een extra belastingkorting op de energierekening voor mensen die het geld niet kunnen missen. Energielasten worden daarmee een

sturingsinstrument. Energiebewustzijn en energiebesparende maatregelen kunnen de rekening verlagen.

- Allerlei partijen lobbyen voor soepeler leennormen. Nergens in de Eurozone zijn de schulden van huishoudens t.o.v. besteedbaar inkomen zo hoog als in Nederland (Volkskrant, 2 nov 2018). Is het dan verstandig mensen nog meer te laten lenen – al is het voor het goede doel? Dit is een reden waarom sommigen pleiten voor meer subsidies van de overheid. En weer anderen pleiten voor een radicaal andere rekenmethode (energierkening en hypotheek bij elkaar optellen en dan kijken hoeveel je verantwoord kan lenen). Dat betekent een hogere hypotheek voor wie energiezuinig woont – maar omgekeerd ook minder lenen voor mensen die flink moeten stoken.

**Dilemma's genoeg. Het zal niet vanzelf gaan. Feit is wel dat juist in de verbinding van de thema's (sociale kwaliteit, een comfortabel thuis, een leefomgeving met kwaliteit, energietransitie en klimaatadaptatie) grote kansen liggen om de leefomgevingskwaliteit in de gemeente Uden te vergroten.**

### Enkele landelijke normen en ambities

- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn (BENG);
- Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- Eind 2020 moet 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders gemiddeld label C of beter zijn.
- Voor de sociale huursector geldt landelijk de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,25) hebben en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen (sinds 1 januari 2015 wordt gebruik gemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de Energie-Index).. Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.
- In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking. En in het regeerakkoord staat voor 2030 49% als doelstelling. Het gasvrij en gasarm maken van huizen is een belangrijk onderdeel daarvan.
- Vanaf 1 juli 2018 is een aardgasaansluiting geen recht meer bij nieuwbouw, mensen hebben een warmterecht.
- Gemeenten hebben een brief gekregen met een uitnodiging om voor 1 juli 2018 een wijk aan te melden die aardgasvrij wordt gemaakt, waarbij besluitvorming al zover dient te zijn, dat plannen direct uitgevoerd kunnen worden. Daarvoor is landelijk in totaal 90 miljoen euro beschikbaar. De plannen worden voor 1 oktober beoordeeld en voor 1 december wordt het geld overgemaakt. Gemeenten die nog niet in 2018 kunnen starten met het aardgasvrij maken van een wijk, worden gevraagd aan te geven of ze dat in 2019 of 2020 wel kunnen doen.
- Voor 2023 moeten alle gemeenten (en waterschappen) een stresstest wateroverlast hebben uitgevoerd.

### Ambities gemeente Uden

Gemeente Uden heeft ook haar eigen duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd. In het Coalitieakkoord wordt een energieneutraal Uden in 2035 geambieerd en ook in de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 staat een aantal doelstelling ten aanzien van de woningmarkt.

Ambities:

- Energieneutraal Uden 2035.
- Tussen 2016 en 2025 moet het gasgebruik van huishoudens met tenminste 50% afgenomen zijn.
- Tenminste 75% van de eengezinswoningen gebruikt energie die is opgewekt door middel van zonnepanelen en tenminste 60% van de eengezinswoningen heeft een zonneboiler.
- Alle nieuwbouw wordt energieneutraal opgeleverd.

*Momenteel worden opbrengsten van de Duurzaamheidsagenda geëvalueerd is nog niet bekend in hoeverre de ambities zijn gerealiseerd.*

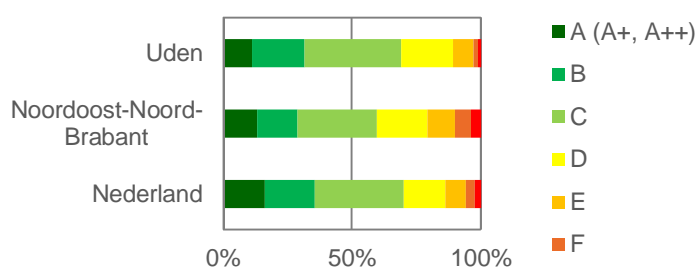
### Doelstellingen Area

Area heeft in haar prestatieafspraken van 2018 en 2019 met gemeente Uden ook verschillende ambities ten aanzien van duurzaamheid geduid:

- Er wordt gestreefd naar gemiddeld label B voor bestaande woningen in 2018, dit wordt aangescherpt naar gemiddeld label A in 2022/2023.
- In 2018 is 1/3 van alle daarvoor geschikte woningen voorzien van zonnepanelen zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat.
- Uden en Area ondertekenen het nieuwe regionale Convenant duurzaam bouwen. In dit Convenant worden kennisuitwisseling en samenwerking tussen overheid, corporatie en markt gewaarborgd.

De vraag is hoe al deze ambities een concrete vertaalslag krijgen. Die vertaalslag is zeker nodig, want alhoewel we voor de energieprestatie van de totale woningvoorraad slechts een indicatie kunnen geven, lijkt het erop dat het gemiddelde label van woningen in gemeente Uden die zijn voorzien van een geldig energielabel, label C is. Daarmee heeft gemeente Uden een gemiddeld hoger label dan Noordoost-Noord Brabant, maar het is nog een flinke stap naar label B of A.

**Figuur 6 Geregistreerde labels uitgesplitst naar type label in Uden, Noordoost-Noord-Brabant en Nederland in 2018**



**Bron: RVO, bewerking door ABF**

# Hoofdstuk 3

---

## STRATEGISCHE VRAGEN GEMEENTE UDEN

---

### Woonopgaven gemeente Uden

We hebben op de voorgaande pagina's woonopgaven geïdentificeerd, met bijbehorende strategische vragen. De keuze om dit niet in een al te lijvig rapport te doen, gaat vanzelfsprekend ten koste van diepte, nuance en zorgvuldigheid. Anderzijds leert de ervaring dat een veelheid aan cijfers en tabellen niet altijd ten goede komt van kennis en inzicht.

Het college van B&W is van mening dat er met deze startnotitie een prima basis ligt voor de volgende fase waarin de volgende vragen centraal staan:

1. Wat zijn onze woonambities, nu en in de toekomst?
2. Wat zijn waardevolle woningmarkt strategieën?
3. Wat zijn de mogelijke **integrale (gebieds) agenda's** met doelen en oplossingen?
4. Wat zijn taai dilemma's en hoe willen bestuurders deze verder brengen?

### Een samenvatting van belangrijke strategische vragen

- Wat zijn belangrijke waarden en hoe belangrijk vinden we wonen en een eventuele groeiambitie t.o.v. andere aspecten (ruimte, groen, verkeer, parkeren).
- De inwoners van middelgrote gemeenten stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Dit geldt in het bijzonder voor jongeren, alleenstaanden, hoogopgeleiden, stellen en kenniswerkers. Mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van leefkwaliteit, vanwege het gemak dat zij er werk, gezin, sport en ontspanning kunnen combineren en de mogelijkheid om van daaruit banen te kunnen bereiken. **Hoe zorgen we ervoor dat deze doelgroepen Uden, als een aantrekkelijke gemeente om te gaan wonen, blijven zien?** Hierbij hoort het verbeteren van de woon- en leefmilieus (meer groen, parken, natuur, water en minder asfalt en stenen), verbeteren van bereikbaarheid (lightrail verbinding, aanpak files) en het versterken van de voorzieningen (luxe winkels en restaurants, cultuur, uitgaansmogelijkheden). Meer specifiek, **hoe zorgen we ervoor dat starters toegang tot de woningmarkt houden?**
- De kracht van de gemeente Uden is én dorp én stad. Deze waarde benutten vraagt om hele gevarieerde woonproducten. **Hoe creëren we een grotere variëteit aan woningen, woontypen, woonvormen en woonwerkmogelijkheden in een markt die droog kookt en waarin je op dit moment nog een schoenendoos kunt verkopen.** Welke verantwoordelijkheid heeft de gemeente, wat zijn de mogelijkheden, waar liggen grenzen en hoe verhoudt zich dit tot het belang versnellen realisatie woningen?

- Hoe kan de gemeente op **snelheid komen** met het toevoegen van nieuwe woningen **en sturen op realisatie**, terwijl tegelijkertijd het tekort aan arbeidskrachten in de bouw toeneemt en binnenstedelijke locaties en ruimtelijke procedures tijd kosten? Wat betekent dit voor de gemeente in haar rol als woningmarktregisseur? De gemeente Uden heeft (net als veel andere gemeenten) de wissel omgezet naar facilitair grondbeleid. In het licht van de forse maatschappelijke opgaven vragen veel gemeenten zich ook weer af of een – selectieve – actieve rol toch weer wenselijk is. Daarnaast spelen ook vragen, zoals hoe sterk willen we sturen op output (bijvoorbeeld differentiatie in het bestemmingsplan)? Vinden we het geoorloofd om niet uitgevoerde vergunningen in te trekken, zodat we de voortgang en de opgaven beter kunnen monitoren”?
- Hoe levert de **woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde**? De woningbouwopgave is tenslotte niet alleen een doel op zich, maar vormt ook een middel om **andere maatschappelijke doelen** te bereiken. De locatiekeuze van woningbouw heeft effect op de economische vitaliteit, mobiliteitsgedrag, het versnellen van de energietransitie en de leefbaarheid van bestaande wijken (hoe geven we ruimte aan duurzaam wonen, hoe benutten we de kracht van de kleine kernen. Een belangrijke grondslag van het huidige beleid in Uden is de wens dat er in elke wijk een diversiteit bestaat aan woonvormen en voorzieningen (wijken in balans), zodat mensen idealiter binnen de wijk wooncarrière kunnen maken én er een klimaat ontstaat waarbinnen mensen voor elkaar willen zorgen (waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen). **De vraag is op welke plekken het bouwen van nieuwe woningen, dan wel de transformatie van bestaand vastgoed de meeste maatschappelijke meerwaarde genereert.**
- Ondanks dat de impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt op dit moment klein is, neemt deze groep in omvang dusdanig toe. **Hoe wil de gemeente in de toekomst de groei van deze groep begeleiden?**
- Bewoners zullen in belangrijker mate zelf de duurzaamheidsverbeteringen en transformaties in hun woningen moeten zien te realiseren. De lokale kracht van een gemeente kan hierbij wel het verschil maken. **Wat wil de gemeente Uden hierin betekenen en wat kan regionale netwerkkracht betekenen?**
- In voorstaande punten komt met regelmaat de vraag terug welke rol de gemeente wil nemen en wat de gemeente kan betekenen. De vraag die daarachter zit is **Welke sturingsfilosofie gaat de gemeente hanteren?** De praktijk leert ons dat de rol die gemeente speelt, per thema kan verschillen. De gemeente zal continue moeten blijven bewegen tussen deze verschillende rollen.