



Een leven lang prettig wonen

WOONVISIE UDEN 2020-2025

Ambitie wordt realiteit: welkom in Uden!

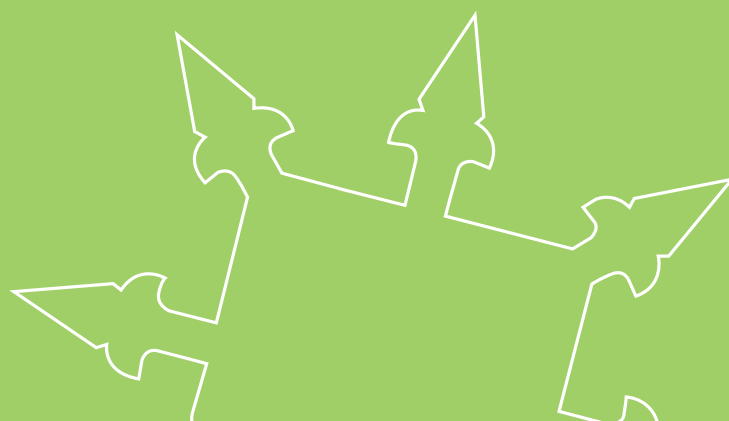
GEMEENTE



UDEN

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 Wonen als katalysator	6
Hoofdstuk 2 Onze woonopgaven	10
2.1 Het DNA van de gemeente Uden: en dorp en stad	10
2.2 De potentie van de gemeente Uden: parel van de regio	12
2.3 Werking (regionale) woningmarkt en dynamiek en impact doelgroepen	14
2.4 Woningbehoefte: vraag op korte termijn groot	15
2.5 Transitieopgaven: maatschappelijke meerwaarde creëren	16
2.6 Samengevat: de belangrijkste strategische vragen	18
Hoofdstuk 3 Onze woonvisie	21
3.1 Onze ambities	21
3.2 Ambitie 1: gemeente Uden als circulaire parel van de regio	22
3.3 Ambitie 2: een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei	24
3.4 Ambitie 3: een gezonde woningmarkt; meer diversiteit	26
3.5 Ambitie 4: Inclusieve samenleving en wijken in balans	30
3.6 Integrale gebiedsgerichte benadering	33
Hoofdstuk 4 Samen aan de slag	37
4.1 Realisatiekracht en rolinvulling	37
4.2 Prestatieafspraken	37
4.3 Monitoring en lokale dialoog	38
4.4 Regionaal afstemmen	38
4.5 Houdbaarheid en doorlooptijd	39
Bijlage 1 Aanzet planverbeteraar	40
Bijlage 2 Begrippenkader	41
Bijlage 3 Gebruikte bronnen	43



VOORWOORD

U begint bijna aan het lezen van de woonvisie 2020-2025 van onze gemeente Uden. Ik ben trots op deze woonvisie; bijna een blik in de toekomst van wonen in Uden, Volkel en Odiliapeel. Dit stuk is tot stand gekomen, samen met de gemeenschap. Inwoners, belanghebbenden en professionals hebben op verschillende momenten meegedacht, meegewerkt en de ambities en acties bedacht. Want...wonen doen we samen, de woonvisie is van en voor alle inwoners in onze gemeente. En samen kun je veel meer voor elkaar krijgen dan alleen, dat hebben we gezien en gevoeld tijdens deze bijeenkomsten.

Uden, Volkel en Odiliapeel vormen samen een prachtige woongemeente, die een centrumfunctie voor de omliggende regio. Die kracht willen we maximaal benutten. We willen groeien en ruimte bieden aan een verscheidenheid aan doelgroepen en prijssegmenten. We staan voor diversiteit en bouwen aan inclusieve wijken, waar jong en oud, alleenstaande inwoners en gezinnen en allerlei culturen zich thuis voelen. Nieuwbouw, maar zeker ook verbetering van de bestaande woningen bieden prachtige kansen voor onze doelen op het gebied van duurzaamheid.

Vernieuwend aan deze woonvisie vind ik dat wij en onze partners een stapje extra willen zetten: Area gaat zich inzetten voor middeldure huur, bewoners en ontwikkelaars willen samen CPO-woonvormen realiseren en de gemeente pakt een stevigere aanjagende en regisserende rol om woningbouw te versnellen. Zo ben ik ervan overtuigd dat we krachtig kunnen samenwerken. Deze woonvisie is krachtig kader met een goede balans tussen ambities en uitvoering.

Tot slot hebben we er heel bewust op ingestoken dat deze woonvisie gebiedsgericht is. Elke kern en wijk heeft een specifieke woonbehoefte. We blijven intensief met de gemeenschap in Volkel en Odiliapeel in gesprek, net als in de Udense wijken.

Kortom, wonen is een middel om de gemeente Uden nog bruisender te maken. Wij maken hier in Uden samen onze woonambitie realiteit.



Franko van Lankvelt
Wethouder Wonen, gemeente Uden



Hoofdstuk 1

WONEN ALS KATALYSATOR

Een leven lang prettig wonen

In het coalitieakkoord geeft de gemeente Uden 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 in voor meer diversiteit, het bevorderen van doorstroming en het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. Samen gaan het college, de gemeenteraad, de inwoners en andere partijen flink aan de slag om die ambitie te behalen. Hoe? Dat leest u in de Woonvisie 2020-2025. Met deze woonvisie zorgen we voor voldoende aantrekkelijke woningen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen. Op weg naar een circulaire en inclusieve Udense samenleving.

Wat is een woonvisie?

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen en het bijpassend instrumentarium vastlegt. Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college opdracht om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie te maken.

Interessante uitdagingen korte en lange termijn

De gemeente Uden biedt een thuis aan 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. Een verscheidenheid en veelvoud aan werkgevers en stedelijke voorzieningen nodigen jongeren niet alleen uit om naar Uden (terug) te verhuizen, maar ook om daar een gezin te stichten. Met het doortrekken van de A50 is de bereikbaarheid flink verbeterd en ligt Uden middenin de driehoek Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen. Het DNA van de gemeente Uden: fijn wonen in een dorpse omgeving met het genot van stadse voorzieningen. Met recht een dorp met stadse kenmerken.

Ondertussen is het voor veel mensen lastig om een betaalbare woning te vinden. De toenemende zorgbehoefte van onze ouder wordende inwoners vraagt aandacht, evenals onze opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Vanzelfsprekend blijkt deze woonvisie verder vooruit dan 2025. Het schakelen tussen korte en lange termijn vormt een uitdagend sturingsvraagstuk. Het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. De woonvisie verbindt de groeiopgave met de transitieopgave vanuit vergrijzing en duurzaamheid.

Vier ambities staan in deze woonvisie centraal

Ambities 2020-2025

- 1 - Gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit.
- 2 - Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei.
- 3 - Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit.
- 4 - De juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

Aan de slag!

Met de woonvisie zet de gemeente Uden een duidelijke stip op de horizon: dit is de richting die we op gaan! Ondertussen komt ook de Omgevingswet er aan en moet iedereen nu al in de geest hiervan handelen. De wet beoogt belanghebbenden vroegtijdig te betrekken, belangen op tafel te krijgen en op grond daarvan tot een afweging te komen. We trekken hier samen op met de gemeente Landerd.

Vooraf in de bestaande omgeving zijn de afhankelijkheden zo groot en de dynamiek zo sterk dat sturing en planvorming alleen in nauwe samenwerking en gericht tot stand kan komen. Daarbij gaat het om het vinden van de balans, waarbij elke belanghebbende over de eigen schaduw (lees: het eigen belang) leert heen springen. Als gemeente beseffen wij ons dat dit ook om meer sturing van ons vraagt. We pakken hierin als gemeente de rol van regisseur en waar nodig als regelgever. Initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen willen we faciliteren, daarbij zien we onszelf als aanjager en verbinder. Meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen.

Samen met onze partners!

Kortom, wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om eigenaarschap te creëren en allianties te smeden. Vanuit

perspectief van wederkerigheid is de woonvisie in samenspraak met woonpartners, zorginstellingen, marktpartijen en initiatiefnemers vanuit de leefgemeenschappen ontwikkeld.

Op de podia van de Avond van het Vraagstuk en de WoonArena ontmoeten partners elkaar. Ook raadsleden waren hierbij aanwezig. Tijdens de WoonArena hebben we de deelnemers gevraagd hoe zij aan de ambities kunnen bijdragen. Dit leverde een rijke oogst op en interessante aanmoedigingen voor de rolinvulling van de gemeente.

Ook organiseerden we sessies met een ontwerpteam (circa 6 sessies in totaal). Het ontwerpteam bestond 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.

De regionale afspraken in Noordoost-Brabant West hebben ook een plek gekregen in deze woonvisie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 treft u kort samengevat de belangrijkste woonopgaven aan. Een meer uitgebreide weergave van de woningmarktanalyse vindt u in de [Startnotitie Woonvisie gemeente Uden \[19.002676\]](#).

Hoofdstuk 3 gaat in op de vier ambities: per ambitie staat beschreven wat we willen en hoe we dat gaan realiseren. De ideeën van deelnemers aan dit proces zijn door de hele woonvisie heen verwerkt. Concrete ideeën (allianties) zijn herkenbaar in een tekstvak toegevoegd.

En dan komt het aan op waarmaken. Hoofdstuk 4 schetst kernachtig hoe wij onze rol zien en hoe we invulling geven aan lokale en regionale sturing.

Gemeente Maashorst

De gemeenten Landerd en Uden gaan fuseren en vormen vanaf 1 januari 2022 samen de gemeente Maashorst. De woonvisie die voor u ligt is specifiek geschreven voor de gemeente Uden. De gemeente Landerd heeft in 2019 haar eigen woonvisie vastgesteld. De doelstellingen komen met elkaar overeen. Deze woonvisie bevat ook nieuwe beleidsinstrumenten. Met Landerd is afgesproken, dat maatregelen met financiële gevolgen voor de nieuw te vormen gemeente (zoals een stimuleringsregeling) vooraf worden afgestemd.

dit



Ontwerpteam:
De aftrap

24 september 2018



Ontwerpteam:
Startnotitie woonopgaven
en strategische vragen

17 oktober 2018

Met woonpartners
en gemeenschap:
Avond van het
Woonvraagstuk

14 november 2018

7 mei 2019

College

19 maart 2019

Ontwerpteam:
Ambities landen
op de kaart

14 mei 2019

Raadssessie



Raad:
Vaststelling
ambitiedocument

27 juni 2019

Met woonpartners
en gemeenschap:
Woonarena

6 februari 2020

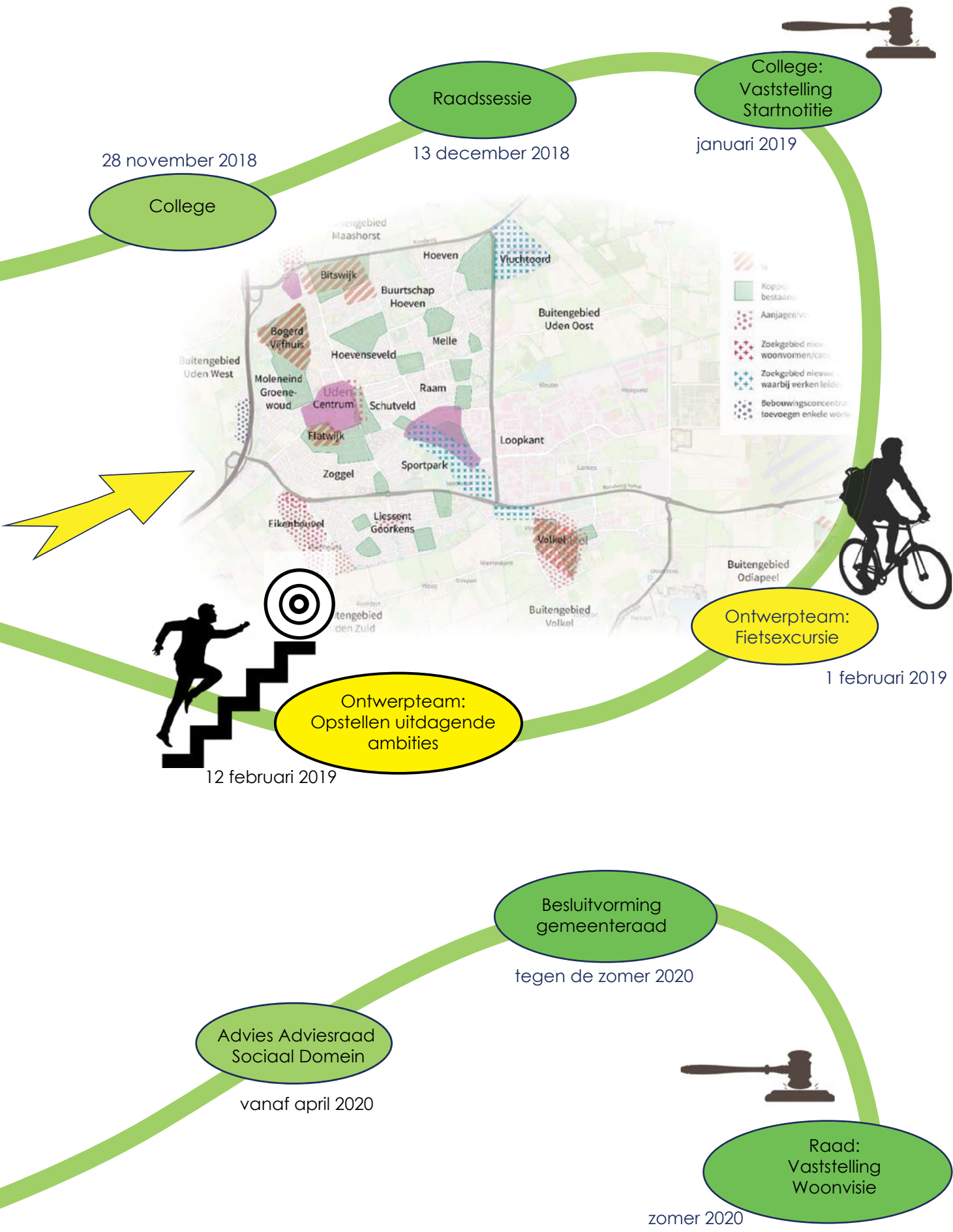
Ontwerpteam:
Punten op de i
Een sterker verhaal

2 maart 2020

College stemt in
met concept
woonvisie

31 maart 2020





Hoofdstuk 2

ONZE WOONOPGAVEN

In dit hoofdstuk treft u een samenvatting aan van de belangrijkste uitkomsten van een woningmarktanalyse. We starten met een profilering van de gemeente Uden. We gaan daarna in op de potentie van de gemeente Uden, geven een beeld van de werking van de woningmarkt en de impact en dynamiek van de diverse doelgroepen. Zo ontstaat een beeld van de belangrijkste woonopgaven in de gemeente Uden.

Een meer uitgebreide weergave van de woningmarktanalyse vindt u in de [Startnotitie Woonvisie gemeente Uden \(19.002676\)](#).



2.1 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, Volkelt 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. Met het doortrekken van de A50 is de bereikbaarheid flink verbeterd en ligt Uden middenin de driehoek Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen. Het ontbreken van een treinverbinding met dit verzorgingsgebied doet overigens afbreuk aan die asset. De beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer van gemeente Uden wordt ondervangen door de HOV-verbindingen (hoogwaardig openbaar vervoer) naar Eindhoven en 's-Hertogenbosch.
- 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 kenmerken. Het beste van beide.





Odiliapeel



Uden centrum



Volkel

2.2 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:

- De zorgsector, 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 woningmarktmotieven. 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 1.500 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) frictieleeftijd, 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 vanaf 2017 is toegevoegd, zien we een groei die op het niveau van het hoge scenario ligt. Het hoge scenario is het uitgangspunt bij het vaststellen van de woonbehoefte.

➤ In 2018 en 2019 is de woningvoorraad in totaal gegroeid met ca. 545 woningen, waarvan 350 in 2019. Tot 2030 moet de woningvoorraad dus groeien met minimaal 1.600 woningen.

Groeipotentie	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

➤ In de zomer van 2020 actualiseert de provincie Noord-Brabant haar bevolking- en huishoudensprognoses. De provincie heeft al aangegeven dat de prognose naar boven wordt bijgesteld, mede doordat arbeidsmigranten zich definitief op de woningmarkt vestigen.

➤ Duidelijk is dat de kwantitatieve woonbehoefte fluctueert. Het is zaak om jaarlijks een vinger aan de pols te houden en de voortgang te monitoren.

- De woonomgeving is steeds belangrijker voor mensen die willen verhuizen. Ze zoeken een woonlocatie waarin zij 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 25 en 30 jaar! Jongeren vestigen zich (opnieuw). Het woonwensenonderzoek 2019 bevestigt dit beeld: 78% van de verhuisgeneigde starters en 84% van alle verhuisgeneigde doorstromers wil in Uden blijven wonen. 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 twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, rijwoningen en in kleine mate gestapeld. De kernen Volkel en Odiliapeel verschillen van Uden: meer koop, meer vrijstaande woningen. Inwoners van deze twee kernen voelen meer binding met hun eigen kern. 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 m² met 7% is gestegen (Huizenzoeker.nl). Door (onder andere) de toenemende krapte krijgen jongere huishoudens moeilijker toegang tot de Udense woningmarkt. Het woonwensenonderzoek 2019 spreekt over 200 thuiswonende jongeren en nog eens 300 doorstromers die dringend op zoek zijn naar een woning. 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. Daarnaast duurt tot realisatie komen op uitbreidingslocaties langer door de langere looptijd van ruimtelijke ordening procedures (nieuwe regelgeving). 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.

- 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.

2.3 Werking (regionale) woningmarkt en dynamiek en impact

doelgroepen

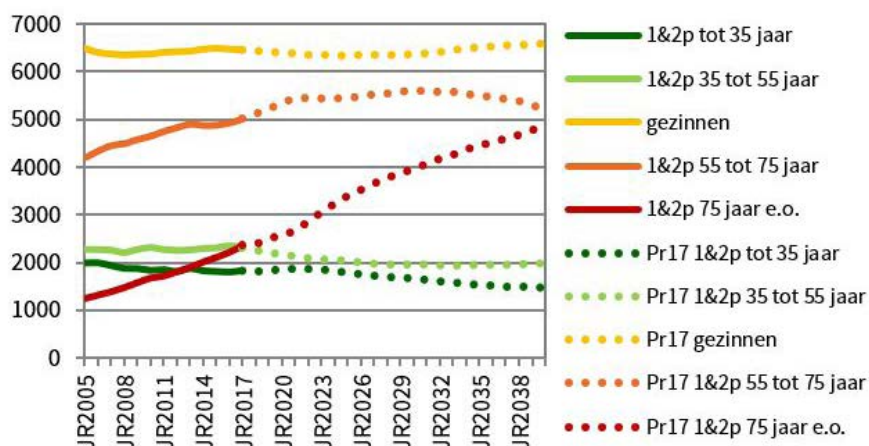
- Het woonwensenonderzoek 2019 heeft gevraagd naar de woonwensen van mensen. Wat mensen wensen en het daadwerkelijk (verhuis)gedrag verschilt. Voor een beter begrip hoe de woningmarkt functioneert in de gemeente Uden, heeft Atrivé gekeken naar het daadwerkelijk verhuisgedrag van mensen en de verhuisrelaties tussen Uden en andere gemeenten in de periode na de recessie (2014-2016). Hieruit blijkt dat:
 - de gemeente Uden inwoners 'verliest' aan de grote magneet Nijmegen en studiesteden elders in het land.
 - de gemeente Uden vooral sterke verhuisrelaties heeft met buurgemeenten. Er is sprake van een regionale woningmarkt en daarmee concurrentie om de woonconsument. Want verhuizingen over relatief korte afstand hangen samen met woningmarktredenen en het beschikbare aanbod.
 - de gemeente Uden goede kaarten heeft, vooral uit nabijgelegen gemeenten worden mensen aangetrokken.

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 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 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 huishoudensverdunding.

Figuur 1
Huishoudensprognose
gemeente Uden naar
type en leeftijd 2005-2040

Bron: CBS-Statline,
Provincie Noord-Brabant



Deze demografische transitie (vergrijzing en huishoudensverdunding) heeft consequenties voor de benodigde woningvoorraad en stelt de gemeente voor keuzes.

De verschillende doelgroepen beïnvloeden de woningmarkt allemaal op een andere manier.

- De huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in de gemeente Uden is nog klein. Uit het woonwensenonderzoek 2019 geeft slechts 8% van de 65-plussers aan te willen verhuizen. 71% van de 65-plussers geeft aan in hun huidige woning te willen blijven wonen, ook als de gezondheid achteruitgaat. Doordat ouderen dus vaker in een koopeengezinswoning willen (blijven) wonen, leidt de voortgaande vergrijzing pas op langere termijn tot een omslag in de vraag: kleinere, aangepaste woningen, dichtbij voorzieningen. De groep als totaal neemt dusdanig in omvang toe, dat zij in de toekomst ook een belangrijke factor op de woningmarkt gaan uitmaken. De beperkte doorstroming van deze groep heeft ook nu effect op de woningmarkt.
- De doelgroep jonge huishoudens blijft vrij constant, voornamelijk door de toename van het aantal jonge gezinnen. Jonge huishoudens zijn sterk verhuisc geneigd. De toegang tot de woningmarkt wordt voor hen echter steeds moeilijker. 29% van de verhuisc geneigde starters wenst een huurwoning tot € 607,- en 27% een koopwoning van maximaal € 225.000,- (Woonwensenonderzoek 2019). Denk aan studio's en kleine appartementen tot circa 60 m². Het woningaanbod in deze segmenten is in Uden beperkt.
- Het aandeel gezinnen blijft groot, mede doordat gezinnen tot 35 jaar zich in de 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. Gezinnen verhuizen relatief weinig. Gezinnen met jonge kinderen verhuizen aanmerkelijk vaker dan gezinnen met oudere kinderen. Deze groep zoekt vooral middelgrote koopwoningen.

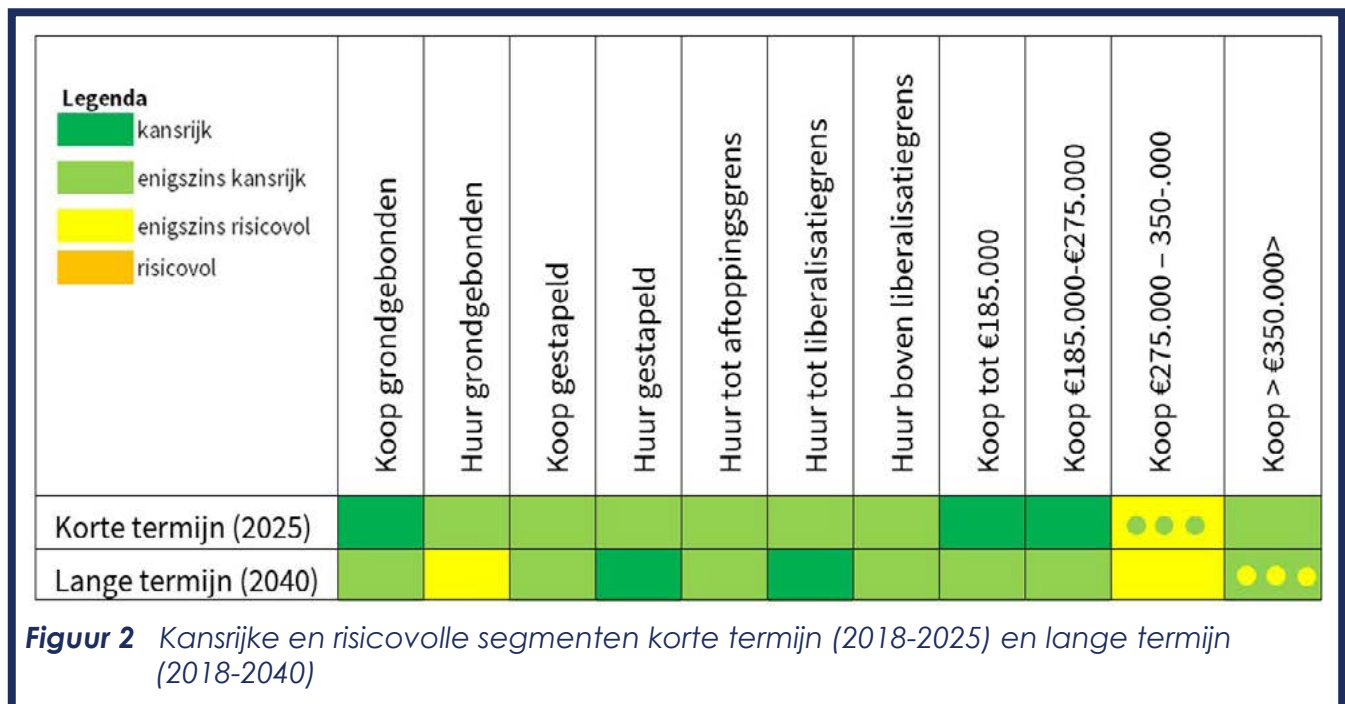
2.4 Woningbehoefte: vraag op korte termijn groot

Tot 2030 moet de woningvoorraad groeien met minimaal 1.600 woningen¹⁾. De verwachting is dat de woonbehoefte afvlakt 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 marktvaart én met het oog op de veranderende huishoudenssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte.

- De gemeente Uden heeft tot 2030 een plancapaciteit van 1.665 woningen (peildatum 1 juli 2019). Hiervan bestaan er 525 woningen uit harde plancapaciteit en 1.140 uit zachte plannen.
- De plannen voor de korte termijn sluiten kwalitatief redelijk aan bij de geraamde behoefte op korte termijn.
- Wat aandacht vraagt is dat (slechts) 19% van de geplande woningen tot 2022 een nultredenwoning is. En 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 met een maandhuur € 619,- tot € 737,-. Er zijn 16 woningen gepland met een maandhuur tot € 619,-.
- 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. Ook hebben de gemeente en Area weinig grondbezit. Het vraagt veel organisatietalent, daadkracht en investeringen. Ook de doorlooptijd van ruimtelijke procedures, de PAS- en PFAS discussies beïnvloeden de woningbouwrealisatie.
- Een tekort aan woningen kan ervoor zorgen dat de grootste groep vestigers van 25-30 jaar hun woning in de toekomst elders zoeken.

1) Inschatting 1 juli 2019. Het aantal fluctueert op basis van nieuwe prognoses en toevoegingen aan de woningvoorraad. Hierin is geen rekening gehouden met mogelijke sloopplannen en overige onttrekkingen aan de voorraad.

Op basis van woonwensenonderzoek dat de gemeente in 2019 liet uitvoeren, een eerder woonwensenonderzoek van gemeente en Area en recente aanwijzingen zijn kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties benoemd. In onderstaande matrix staan wat succesvolle en risicovolle productmarktcombinaties op korte termijn (tot 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) zijn. Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling.



Bovenstaande figuur laat zien dat er op korte termijn in vrijwel alle segmenten vraag is. Op de lange termijn zien we accentverschillen. Het schakelen tussen korte en lange termijn vormt een uitdagend sturingsvraagstuk voor de gemeente Uden. 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 jaren gaat groeien, deze gemêleerde groep is voornamelijk honkvast en wil zo lang als mogelijk zelfstandig oud worden. Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden. 51% van de 65-plussers die zo lang mogelijk thuis willen wonen geeft aan dat er woningaanpassingen nodig zijn om deze wens te kunnen verwezenlijken. 41% geeft aan dat er geen aanpassingen nodig zijn. Slechts 8% moet/wil verhuizen naar een geschikte woning (Woonwensenonderzoek 2019).

2.5 Transitieopgaven: maatschappelijke meerwaarde creëren

Er doen zich ondertussen maatschappelijk 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 maatschappelijke meerwaarde kan bieden voor die aanpalende terreinen.

Wonen en zorg

- Een belangrijke grondslag van het huidige beleid in de gemeente Uden is de wens dat er in elke wijk een diversiteit bestaat aan woonvormen en voorzieningen, zodat mensen idealiter binnen de wijk een woon(zorg)carrière 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.

- Door de vergrijzing ontstaat er in de maatschappij een steeds groter beroep op hulp en ondersteuning. De hervorming van de langdurige zorg is een aantal jaren geleden ingezet. Er is een verschuiving van institutionele zorg naar een wijkgerichte zorg- en welzijnsbenadering, waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. Ook stijgt de behoefte aan verpleeghuiszorg. Dit vraagt om een ander aanbod van woonvormen dat beter aansluit bij de toekomstige vraag van jong en oud. Doordat de hervorming langdurige zorg van betrekkelijk recente datum is; is het moeilijk om met grote zekerheid uitspraken te doen over de omvang van de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg op de lange termijn. Het is het zaak dat de woon-, -zorg- en welzijnspartners om de tafel gaan om hierin een helder beeld te krijgen. We zien globaal de volgende opgaven:
- De meeste ouderen wonen thuis en blijven dat ook doen (ook met een zware zorgbehoefte). Ouderen willen zo lang mogelijk thuis wonen, maar dan wel in een woning die past bij hun nieuwe levensfase en woonwensen. Dat kan in hun eigen woning zijn, maar ook in een geclusterde woonvorm die aansluit bij hun wensen. Het snel beschikbaar maken van voldoende geschikte woningen voor ouderen is randvoorwaardelijk, passend bij verschillende leefstijlen. Maar ook passend bij de kern waar een woonvariatie wordt ontwikkeld.
- Dat betekent dat als gevolg van de vergrijzing de vraag naar alle typen woonvormen voor ouderen stijgt. De sterkste groei is te verwachten in de groep die zware zorg nodig heeft en in de groep geclusterd wonen zonder / met lichte zorg (zorgtrede 4 en lager). Uit onderzoek blijkt (Area, 2018), dat er een tekort ontstaat in woonvormen met de Wet Langdurige Zorg (WLZ) 24-uurszorg met verblijf (circa 130 plaatsen). Een deel hiervan wordt in de praktijk opgelost met Volledig pakket thuis (VPT) in geclusterde woonvormen.
- De ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen zet door. 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.
- Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. 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 groei van het aantal oudere ouderen loopt ook na 2040 nog door, maar stabiliseert op termijn. Dit vraagt om flexibele bouw om de groei op te vangen, geschikt voor meerdere doelgroepen met en zonder zorg. Flexibiliteit/alternatieve gebruik vraagt aandacht. Flexibiliteit geldt ook op het gebied van technologie, waarbij gebouwen geschikt zijn voor toekomstige technologische ontwikkelingen.
- Tot slot, in woonzorginitiatieven wordt de zorg regelmatig geleverd in de vorm van persoonsgebonden budget of volledig pakket thuis. Hier komen alle hulpmiddelen voor rekening van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Het is belangrijk dat wij samen met zorgaanbieders afspraken maken over deze kosten en bepalen wat een goedkoopste adequate voorziening inhoudt.

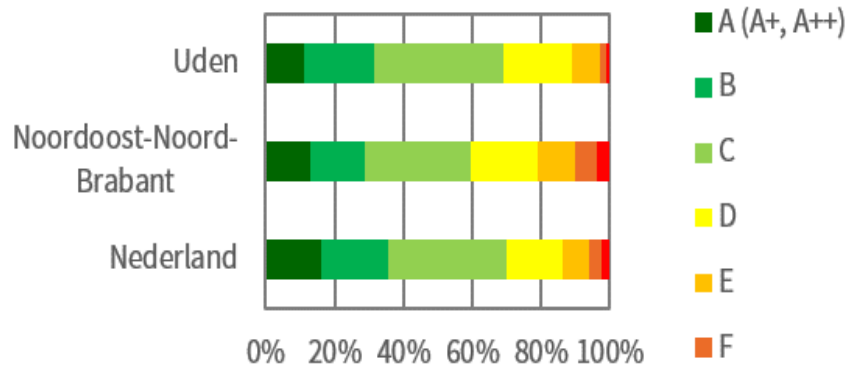
Duurzaamheid

- 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 noodzakelijke energietransitie.
- In het interbestuurlijk Programma van het Rijk, VNG en IPO staat bovendien dat elke gemeente in 2021 een Transitievisie warmte moet hebben opgesteld.
- Ook het thema klimaatadaptatie vraagt aandacht. De gemeente Uden heeft al een klimaatstresstest uitgevoerd en voert naar verwachting in 2020 de stresstest droogte en hitte uit.

Er is nog werk aan de winkel. Hoewel we voor de energieprestatie van de totale woningvoorraad slechts een indicatie kunnen geven, lijkt het erop dat het gemiddelde label van woningen in de gemeente Uden die zijn voorzien van een geldig energielabel, label C is. De gemeente Uden heeft een gemiddeld beter label dan Noordoost-Brabant, maar het is nog een flinke stap naar label B of A.

Figuur 3

Geregistreerde labels
uitgesplitst naar type label in
* Uden,
* Noordoost- NoordBrabant en
* Nederland
in 2018.



Bron: RVO, bewerking door ABF

Uit het woonwensenonderzoek 2019 blijkt dat 64% van de huishoudens in de afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen heeft genomen. 66% van de eigenaar-bewoners is bereid in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te nemen, indien de investering kan worden terugverdiend.

2.6 De belangrijkste strategische vragen

Uitdagingen genoeg. Juist in de verbinding van de thema's (sociale kwaliteit, een comfortabel thuis, een leefomgeving met kwaliteit, energietransitie en klimaatadaptatie) liggen grote kansen om de leefomgevingskwaliteit in de gemeente Uden te vergroten. Een samenvatting van belangrijke strategische vragen:

- Hoe zorgen we ervoor dat starters toegang tot de woningmarkt houden?
- Hoe creëren we een grotere variëteit aan woningen, woontypen, woonvormen en woonwerkmogelijkheden in een markt die droogkookt.
- 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 tijd kosten? Wat betekent dit voor de gemeente in haar rol als woningmarktregisseur?
- De locatiekeuze van woningbouw heeft effect op de economische vitaliteit, mobiliteitsgedrag, het versnellen van de energietransitie en de leefbaarheid van bestaande wijken. De vraag is op welke plekken het bouwen van nieuwe woningen, dan wel de transformatie van bestaand vastgoed de meeste maatschappelijke meerwaarde genereert?
- Bewoners zullen in belangrijker mate zelf de duurzaamheidsverbeteringen en transformaties in hun woningen moeten realiseren. Op welke wijze dit gaat plaatsvinden wordt o.a. landelijk nog uitgewerkt. Uitgangspunt is dat het haalbaar en betaalbaar is. De lokale kracht van een gemeente kan hierbij wel het verschil maken. De gemeente Uden wil haar inwoners graag faciliteren. Hoe kan de gemeente Uden dat het beste doen?





Hoofdstuk 3

ONZE WOONVISIE

3.1 Onze ambities

De woonopgaven uit hoofdstuk twee zijn vertaald naar vier ambities en onze rolinvulling:



Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit

De gemeente Uden is straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.



Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei

We willen dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in de gemeente Uden. We moeten tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. Voor starters zien we de grootste urgentie. Ook senioren en arbeidsmigranten vragen aandacht. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: sociale huur en betaalbare koop²⁾. We willen tot en met 2025 minimaal 350 sociale huurwoningen toevoegen.



Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.



De juiste woning op de juiste plek: een inclusieve samenleving en wijken in balans

Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde). Onze aandacht is nodig voor het toevoegen van nieuwe woon(zorg)vormen.



Rolinvulling gemeente Uden: meer in de regierol

De ambities die u leest in dit stuk zijn richtinggevend en niet bedoeld als harde eisen, waar we vandaag al aan moeten voldoen. De realisatiekracht neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. We beseffen dat dit om meer sturing vraagt. We willen hierin als gemeente de rol pakken van regisseur, en waar nodig als regelgever. We willen de initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen faciliteren. We zien onszelf ook als verbinder. Meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen (zie voor uitwerking hoofdstuk 4).

2) Een koopwoning in het prijssegment tot €200.000,- (prijsspeil 2020)

3.2 Ambitie 1: gemeente Uden als circulaire parel van de regio

Ambitie

De gemeente Uden is straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. We hebben scherp voor ogen welke maatschappelijke doelen we willen behalen: een schoner, hechter en rijkere gemeente Uden (rijk in de zin van: meer kwaliteit op alle domeinen). We benutten kansen om circulariteit te vergroten (hergebruik van materialen; flexibel inzetten van gebouwen, prefab bouw/monteren en het gebruik van duurzame materialen met FSC-keurmerk).
2. In onze droom wordt de gemeente Uden een laboratorium voor 'flexibel' ontwerpen, bouwen en organiseren. De uitdaging daarbij zit veelal in het loslaten en ruimte geven door bestuur en organisatie en het goed organiseren van initiatieven.
3. Bij het toevoegen van nieuwbouw sturen we volgens het principe 'ja, graag' en dient een project maatschappelijke meerwaarde op te leveren. We willen ruimte geven aan initiatieven en tegelijkertijd uitdagen tot kwaliteit. We willen een instrument ontwikkelen dat initiatiefnemers uitdaagt tot creativiteit. "Hoe kan ik mijn plan verbeteren om nog beter op de woningbehoefte én maatschappelijke wensen in te spelen?"
4. We willen de bestaande woningvoorraad optimaal benutten er ligt een uitdaging om de (bestaande) woningen meer seniorgeschikt te maken (bijvoorbeeld door financieringsmogelijkheden).
5. Wij willen in 2035 energieneutraal zijn en in 2050 klimaatbestendig. Besparing (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.
6. In de gemeente Uden is er potentie voor het transformeren van kantoren en werkgebieden. We willen deze transformatie en herbestemmingslocaties aanpakken en benutten.

Ruimtelijke vertaling

Mogelijke transformatielocaties:

- Centrumgebied: de gemeente zet in op concentratie van (winkel)voorzieningen in een compacter centrumgebied. Hierdoor komt, in en rondom het centrum, vastgoed vrij dat mogelijk herbestemd kan worden tot woonfunctie. Bepaalde (lelijke) plekken in en om het centrum (waaronder locaties aan de Kastanjeweg, voormalige PTT, PNEM en Pius X kerk) bieden grote kansen.
- Gebied rondom Retraitehuis: hier is al een prachtig nieuw stukje Uden ontstaan dat verder uitgebouwd wordt.
- Noordelijke entree Uden: van werken naar wonen en een mixvorm.
- Vluchtoord: is een bedrijventerrein, werken is en blijft leidend, maar het biedt mogelijk een interessante broedplaats voor nieuwe woon-werkcombinaties (aan de randen).

Maatregelen en instrumenten

De Planverbeteraar

Omschrijving en beoogd resultaat: Bij het toevoegen van nieuwbouw sturen we volgens het principe 'ja, graag' en dient een project maatschappelijke meerwaarde op te leveren. Hiervoor ontwikkelen we een nieuw afwegingskader met nadrukkelijke aandacht voor gebiedsgerichte criteria. Een basis hiervoor zijn de spinnenwebdiagrammen die voor de Pilot Wijkbalans zijn opgesteld (zie Bijlage 1).

Actie: Gemeente

Circulair bouwen

Omschrijving en beoogd resultaat: We stimuleren circulariteit in de woningbouw. Het gebruik van grondstoffen (beton, steen en staal) en het vervoer heeft een grote impact op het klimaat. Met 'bio based bouwen' bijvoorbeeld, het gebruik van hout voor de constructie van woningen valt veel winst te behalen. We onderzoeken mogelijkheden om milieuprestatie-eisen voor bouwwerken uit te breiden en aan te scherpen (zie ook Kamerbrief Maatregelen bevorderen van circulair bouwen, BZK 2019).

Actie: Gemeente, Area, marktpartijen

Prestatieafspraken over verduurzamen sociale huurwoningen

Omschrijving en beoogd resultaat: De gemeente en Area evalueren jaarlijks de voortgang van de verduurzaming van de sociale huurwoningen in de Prestatieafspraken. Uitgangspunt is: sociale woningen met minimaal label A in 2022. Met Area hebben we ook afgesproken dat indien ze verbeteringen (onderhoud/verduurzaming) aanbrengt aan de woningvoorraad, Area bekijkt of ook particuliere woningbezitters in de omgeving (met name gespikkeld bezit) een aanbod kunnen krijgen om hieraan deel te nemen (collectieve aanpak).

Actie: Gemeente, Area

Fysiek inspiratiecentrum: duurzaam en levensloopbestendige aangepaste woning

Omschrijving en beoogd resultaat: We gaan op zoek naar partijen die met ons willen onderzoeken of de mogelijkheid van een voorbeeldwoning (duurzaam domoticahuis), toegevoegde waarde kan hebben. Het doel is dat bewoners kunnen ervaren wat een Nul-Op-de-Meter-, circulaire en levensloopflexibele woning inhoud en zich gestimuleerd voelen om zelf aan de slag te gaan.

Actie: Gemeente

Energieloket: stimuleren particuliere woningeigenaren

Omschrijving en beoogd resultaat: We stimuleren particuliere eigenaren tot het nemen van energetische en klimaatbestendige maatregelen. Het is hierbij van belang dat mensen op individueel niveau inzicht krijgen in de mogelijke investeringen en de opbrengsten. Hiervoor kunnen bewoners terecht bij het Energieloket www.brabantwoontslim.nl (BWS). We ondersteunen burgerinitiatieven voor energiebesparing, opwekking en klimaatbestendigheid en werken hieraan zo goed en zo snel mogelijk mee. In onze communicatie zetten we in op 'natuurlijke momenten' voor energiemaatregelen, bij verhuizing, verbouwing of bij het levensloopbestendig maken van de woning. In onze communicatiestrategie werken we samen met Udenaar de Toekomst, makelaars, kredietverstrekkers en bouw- en installatiebedrijven.

Actie: Gemeente en kredietverstrekkers

SvN stimuleringsregeling Duurzaam Thuis

Omschrijving en beoogd resultaat: De SvN stimuleringslening is een maatwerkproduct waarmee een gemeente haar inwoners stimuleert om in een goede woon- en leefomgeving te investeren. De regeling is bedoeld voor inwoners die hun woning levensloopbestendig maken, verduurzamen of zelf energie willen opwekken. We verkennen met de gemeente Landerd de mogelijkheden om de SvN stimuleringsmaatregeling Duurzaam Thuis in te zetten.

Actie: Gemeente

Ruimte voor Ruimte en plattelandswoningen

Omschrijving en beoogd resultaat: Er ligt een uitdaging in het behouden van een vitaal platteland (buitengebied). We faciliteren Ruimte-voor-Ruimte-woningen (in aangegeven zoekgebieden) én de omschakeling naar plattelandswoningen in daarvoor geschikte gebieden in buitengebied met nabijheid van voorzieningen.

Actie: Gemeente

Gebiedsgericht en integraal programma gasvrije wijken

Omschrijving en beoogd resultaat: Naast een woninggerichte aanpak is (voor 'van het gas af') ook een gebiedsgerichte aanpak nodig. Elke gemeente moet een warmtetransitieplan opstellen. Als gemeente koppelen wij hier de fasegewijze overgang op duurzame energievoorziening aan. Dit plan is eind 2021 gereed. We betrekken hier onder andere Area bij en stellen de route op naar een energie-/klimaatneutrale woningvoorraad.

Actie: Gemeente, Area, marktpartijen, netbeheerders

Ontwerpend onderzoek Transformatie Centrum Oost

Omschrijving en beoogd resultaat: In Centrum Oost ligt een grote transformatiekans. De gemeente zet in op concentratie van (winkel)voorzieningen in een compacter centrumgebied. Hierdoor komt, in en rondom het centrum, vastgoed vrij dat herbestemd kan worden tot woonfunctie. De 'lelijke' plekken in en om het centrum (waaronder locaties aan de Kastanjeweg, voormalige PTT en PNEM) bieden grote kansen (zie ook het instrument leegstandsverordening in § 3.3). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Wij zien voor het gebied Centrum Oost kansen om in de geest van het instrument 'Ontwerpend onderzoek' samen met onder andere de provincie de transformatieopgave vorm te geven. Bijzondere aandacht vraagt de parkeernorm. Als gemeente verkennen wij de mogelijkheid om de parkeereis in het centrum af te kunnen kopen, indien geen parkeren op eigen terrein gerealiseerd kan worden. De inkomsten die hieruit voortvloeien benutten we om het aanbod aan parkeerplekken van het centrum te waarborgen.

Actie: Gemeente, provincie

Regionale energiestrategie

Omschrijving en beoogd resultaat: We geloven in regionale kracht, we zoeken afstemming in en met de regio en gaan ervoor om de regionale energiestrategie, naast onze eigen energieambitie te vertalen in de lokale Omgevingsvisie.

Actie: Gemeente, regio

3.3 Ambitie 2: een gezonde woningmarkt ; accommoderen van stevige groei

Ambitie

We willen dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in de gemeente Uden. We moeten tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. Voor starters zien we de grootste urgentie. Ook senioren en arbeidsmigranten vragen aandacht. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: betaalbare huur en betaalbare koop. We willen tot en met 2025 minimaal 350 betaalbare huurwoningen toevoegen.



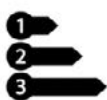
Aanjagen

- Locatiekeuze
- Snel te ontwikkelen



Versnellen

- Bekende locaties
- Naar realisatie



Prioriteren

- Bekende locaties
- Niet alles tegelijk



Herprogrammeren

- Bekende locaties
- Ander woonprogramma

Voor de crisis was er een aanbiedersmarkt, tijdens de crisis kwam de bal bij de woningcorporatie en de overheid om te blijven investeren, nu ligt er een gezamenlijke opgave om ondanks de aanbiedersmarkt 'kwalitatief, duurzaam en inclusief' te blijven bouwen.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. 1.600 woningen tot 2030 erbij³⁻⁴⁾. Dat betekent werk maken van aanjagen, versnellen en prioriteren.
2. Hiervan worden er tot 2025 minimaal 350 sociale huurwoningen toegevoegd. We houden de vinger aan de pols en monitoren scherp de ontwikkeling van slaagkansen voor jong en oud en anticiperen op ontwikkelingen (behoefteprognoses).
3. We bieden ruimte aan marktpartijen én Area om naast het sociale huursegment ook het middeldure huursegment te bedienen.
4. We willen in elke kern voldoende en passend aanbod dat aansluit op de vraag (zowel in koop als huur). Grote prioriteit ligt in Volkel.
5. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens): kleine woningen, bij voorkeur tot de kwaliteitskortingsgrens en anders tot de eerste aftoppingsgrens.
6. Ten slotte zien we nog een opgave in de huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers. Daarbij geldt voor arbeidsmigranten dat de werkgevers verantwoordelijk zijn voor fatsoenlijke huisvesting. Als zij met plannen komen willen we dat wel faciliteren, mits goed inpasbaar. We hebben in 2019 het beleid geactualiseerd.

Ruimtelijke vertaling

Er zijn vijf kansrijke locaties waar de gemeente wil versnellen en aanjagen:

- De Ruiter (voormalig Nieuw Hoenderbos).
- Centrumgebied Uden-Zuid.
- De kern Volkel: staat bij de inwoners en de gemeente hoog op de agenda. Voor vitale kernen is een goede sociale infrastructuur en gevarieerde leeftijdsopbouw van groot belang. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en voor senioren is van cruciaal belang.
- Park Maashorst
- Eikenheuvel

3) Inschatting 1 juli 2019. Het aantal fluctueert op basis van nieuwe prognoses en toevoegingen aan de woningvoorraad. Hierin is geen rekening gehouden met mogelijke sloopplannen en overige onttrekkingen aan de voorraad.

4) Geactualiseerd door gemeente op basis van bron: Woningbehoefteraming 2030, RIGO 2017.

Maatregelen en instrumenten

Sturen op realisatie

Omschrijving en beoogd resultaat: Onze woonopgave is fors (1.600 woningen tot 2030) 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). Hiervoor zijn meerdere acties nodig:

- We beschikken over een actueel inzicht in de (realisatie van) woningbouwprogrammering.
- We focussen op de realisatie van kansrijke projecten (zie kader).
- We dragen zorg voor vlotte planologische procedures.
- We verwachten van ontwikkelaars en initiatiefnemers dat zij hun plannen realiseren. De gemeente stelt een intrekingsbeleid op waarmee verleende omgevingsvergunningen, welke niet (tijdig) worden gerealiseerd, kunnen worden ingetrokken. Daarnaast koppelen we aan principebesluiten de mogelijkheid om deze na 1 jaar in te trekken. We verwachten dat initiatiefnemers/ontwikkelaars en gemeente in deze periode de randvoorwaarden en uitgangspunten van een anterieure overeenkomst vastleggen. Na afloop van deze periode kan het eerder genomen principebesluit worden heroverwogen en worden ingetrokken.
- Per jaar monitoren we de planuitval en bepalen we hoeveel extra plancapaciteit nodig is om dit te compenseren.
- Er is sprake van een grote vraag naar bouwgrond (zelfbouw en CPO). Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is en het niet mogelijk is de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, overwegen we (aanvullend de Ruiter, Park Maashorst en Eikenheuvel) een nieuwe uitbreidingslocatie te realiseren. Binnen de regionaal gemaakte afspraken vindt hierover eerst regionale afstemming plaats.

Bovenstaande maatregelen vragen capaciteit en een andere rol van de gemeente. We willen de aanjaagfunctie optimaal invullen.

Actie: Gemeente, en jaarlijks overleg met Area en marktpartijen

Benutten mogelijkheden facilitair grondbeleid

Omschrijving en beoogd resultaat: De gemeente Uden heeft weloverwogen primair gekozen voor facilitair grondbeleid. Het huidige grondbeleid biedt daarnaast mogelijkheden voor de gemeente om een actievere rol aan te nemen. Wanneer er gemeentelijke sturing nodig is om maatschappelijke doelen te bereiken kan de gemeente dit, door bijvoorbeeld gronden te verwerven, oppakken. Afhankelijk van de locatie en de situatie bekijken hoe we dit instrument (slimmer) kunnen inzetten, zeker daar waar de realisatie achterblijft op de ambities. Om deze reden koppelen we het inzetten van facilitair grondbeleid aan de actualisatie van het woningbouwprogramma.

Actie: Gemeente

Monitoring

Omschrijving en beoogd resultaat: We monitoren jaarlijks of we aan onze doelstellingen voldoen. We volgen onder meer de prijsontwikkeling, wachttijden en slaagkansen (in het bijzonder voor starters en senioren) in de sociale huursector en de voortgang van het woningbouwprogramma.

Actie: Gemeente, Area, Bewonersraad Area

Realiseren van sociale huur en koop

Omschrijving en beoogd resultaat: Er moeten tot 2025 minimaal 350 sociale huurwoningen worden toegevoegd. We gaan dit realiseren door:

- Area onderzoekt transformatiekansen binnen haar vastgoedportefeuille (verdichten waar mogelijk, woningsplitsing).
- Bij nieuwe bouwprojecten groter dan 20 woningen hebben wij de intentie om, daar waar nu weinig betaalbare woningen staan, de norm van 20% sociale huur en/of 20% betaalbare koop toe te passen (zie gebiedsgericht kader § 3.6). De huurwoningen kunnen zowel door een private partij als door een toegelaten instelling worden verhuurd. Bij grotere bouwlocaties geven we de voorkeur aan verhuur door een toegelaten instelling.
- Als de gemeente via een bestemmingsplan invloed wil uitoefenen op de toe te voegen woningbouwcategorieën dan moeten wij als gemeente een doelgroepenverordening vaststellen. Hierin worden in ieder geval de doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd.

Gemeente, Area, marktpartijen

Gemeenschapsinitiatief Volk ondersteunen

Omschrijving en beoogd resultaat: We zijn intensief betrokken bij het gemeenschapsinitiatief Volk in Volkel. We ondersteunen hen bij de ontwikkeling van nieuwe ideeën en initiatieven. We faciliteren – met Area als belangrijke partner – dat initiatieven sneller tot ontwikkeling komen.

Actie: Gemeente, dorpsraad, bewoners

Begeleiden woonbehoefte Odiliapeel

Omschrijving en beoogd resultaat: We begeleiden de woonbehoefte in de Odiliapeel. Indien noodzakelijk creëren we de mogelijkheid om in de toekomst gedoseerd nieuwbouw op een nieuwe uitleglocatie mogelijk te maken.

Woningsplitsing onder voorwaarden toestaan

Omschrijving en beoogd resultaat: We bieden ruimte aan het splitsen van woningen in de bestaande dorpsbebouwing. Uitgangspunt is dat de extra gecreëerde woning voorziet in een aantoonbare woonbehoefte én dat ouderen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. We zetten in op kleinschalige toepassing binnen duidelijke kaders, om nadelige effecten op de leefomgeving te voorkomen. We denken hiervoor op beperkte schaal ruimte bieden in één of meer buurten met ruime woningen die zich hier bouwkundig voor lenen. We zoeken uit hoe we dit (privaatrechtelijk) kunnen vastleggen. Woningsplitsing kan interessant zijn voor ouderen in een grote koopwoning (die zorg nodig hebben), maar ook voor jongeren die een kleine zelfstandige woning zoeken.

Actie: Gemeente

Leegstandsverordening

Omschrijving en beoogd resultaat: In een gemeente waar de druk op de woningmarkt hoog is, roept leegstaand vastgoed heel veel emoties op. Een leegstandsverordening inzetten in de strijd tegen leegstand is een instrument dat sinds 2010 kan. Een leegstandsverordening verplicht vastgoedeigenaren om leegstand te melden, stelt een leegstandsoverleg verplicht en maakt het mogelijk dat een gemeente huurders aandraagt voor leegstaande panden en mogelijk ook boetes uitdeelt. Gemeenten kunnen in gesprek komen met eigenaren om gezamenlijk te werken aan een oplossing voor leegstand. Een optie hierbij is (tijdelijk) wonen. De gemeente Uden wil (samen met Landerd) verkennen op welke wijze dit instrument ingezet kan worden. Uit ervaringen elders blijkt dat het een effectief middel is om onwillige eigenaren te bereiken en partijen in beweging te krijgen.

Actie: Gemeente



Woningsplitsing grote woningen Bitswijk

Bewonersgroep Bitswijk wil samen met gemeente, Area en gebiedsplatform dit idee verder uitwerken: op zoek naar draagvlak.

3.4 Ambitie 3: een gezonde woningmarkt; meer diversiteit

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

Ambitie

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.

1. De ontwikkeling van woningbouw is een rijdende trein die we op de rails willen houden (lopende plannen moeten door).
2. In de nieuwbouw zetten we in op wat de bestaande voorraad niet kan bieden (maatschappelijke meerwaarde). Omdat we zelf beperkt bouwgrond in bezit hebben, bereiken we dit vooral door te sturen op realisatie van initiatieven voor woningbouw. We doen dat door partijen uit te dagen om plannen te maken die maatschappelijke meerwaarde hebben en voorzien in de woningbehoefte. We staan open voor innovatieve projectvoorstellen die bij deze doelstelling passen: dit krijgt een plek in het nieuwe afwegingskader. Het gaat hierbij

om diversiteit en flexibiliteit:

- o in soort woningen, met name gericht op het bieden van alternatieven in wonen (tiny housing, co-housing, CPO, tijdelijke woonvormen)
 - o in en tussen doelgroepen (tussen gelijkgestemden of juist in de mix (intergenerationeel wonen))
 - o in prijsklassen, vooral gericht op sociale huurwoningen en koopwoningen tot €200.000
 - o in koop- en huurwoningen (bijvoorbeeld 'koop later'-woningen⁵⁾)
 - o in woonomgeving
 - o tussen bewezen concepten en 'radicaal' nieuwe concepten (ecodorp, natuur-inclusieve wijken).
3. Voor jongeren en starters zijn er te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen (bij voorkeur grondgebonden) met een koopprijs in de bandbreedte van € 150.000,- tot € 200.000,-. Dit woningtype meer opnemen in nieuwbouwplannen.
 4. We willen meer woningen (levensloopbestendig met toegankelijke buitenruimte) voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer ruimte te geven. Daarnaast dagen we inwoners/initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars uit om woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen. We zien nemen hierbij een stimulerende rol. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met een 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, groepswonen, intergenerationeel wonen, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra.
 5. We willen meer woningen voor kwetsbare inwoners (ook senioren) realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer ruimte te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: woon-zorgvormen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, zoals vitale senioren dan wel andere doelgroepen onder voorwaarde dat de belangen en woonbehoeften elkaar versterken en niet schaden. We initiëren een diversiteit in woonzorginitiatieven (in prijs, doelgroep, omgeving) en proeftuinen. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra. Dit vraagstuk vraagt allereerst om een gesprek met het Zorgkantoor en zorgpartijen om de behoefte helder te krijgen (zie § 3.5)
 6. Meer woningen, meer diversiteit voor kwetsbare inwoners (ook senioren) en starters maakt het mogelijk om doorstroming (beter) te benutten.
 7. Door clustering van mensen met dezelfde problemen in sommige buurten of straten kunnen leefbaarheidsproblemen ontstaan. Via 'slimme toewijzing', goede begeleiding en differentiatie van buurten willen we deze leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk voorkomen.
 8. Werkgebieden kunnen multifunctioneler worden door ook woon- en werkfuncties te combineren.

Ruimtelijke vertaling

Zoekgebieden nieuwe woonvormen

Veel van de nieuwbouw bestaat uit meer traditionele woonvormen, meer van hetzelfde. De demografische groei van de toekomst zit vooral in kleine huishoudens. De gemeente Uden wil uitdagen tot creativiteit in nieuwe duurzame woonvormen en flexibiliteit van woonvormen. De gemeente Uden wil ook ruimte geven aan lokale initiatieven.

De volgende zoekgebieden zijn kansrijk, vanwege onder ander grondpositie, ligging en ontwikkelingsmogelijkheden:

- Oostkant centrum: dichter en groener
- Rondom ziekenhuis
- Eikenheuvel
- Asseldonk-Moleneind: een enkele woning (in de bebouwingsconcentratie)
- Omgeving Retraitehuis en gemeentewerf (werken blijft als functie leidend)
- Vluchtoord (werken blijft als functie leidend).

⁵⁾ Koop later woning: woning die je in eerste instantie huurt en desgewenst op een later moment koopt.

Maatregelen en instrumenten

Meer betaalbaar bouwen en meer diversiteit (zie ook Planverbeteraar)

Omschrijving en beoogd resultaat:

We zetten in op herprogrammering van de plannen waarin het programma nog niet definitief vast staat en we maken afspraken met initiatiefnemers van nieuwe plannen. We koersen in nieuwe plannen op meer sociale huur, meer koop tot €200.000,- en ook meer diversiteit in (luxe) woonvormen. Hierbij kijken we zowel vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief als vanuit de maatschappelijke meerwaarde en volkshuisvestelijke behoeften. We leggen afspraken wat er gebouwd wordt goed vast (bestemmingsplan, exploitatieplan, anterieure overeenkomst).

Actie: Gemeente

Doelgroepenverordening

Omschrijving en beoogd resultaat:

Als wij via een bestemmingsplan invloed willen uitoefenen op de toe te voegen woningbouwcategorieën dan moeten wij een doelgroepenverordening vaststellen. Hierin zijn dan in ieder geval de doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd. We onderzoeken samen met de gemeente Landerd of een doelgroepenverordening wenselijk is.

Actie: Gemeente

Mogelijkheden middenhuur voor Area

Omschrijving en beoogd resultaat:

Area benut, aanvullend op de sociale huurwoningopgave, de ruimte die de 'Wet maatregelen middenhuur' biedt om het aanbod in het middendure huursegment uit te breiden. Vanaf de prestatieafspraken 2020 wordt uitgewerkt hoeveel woningen er in dit segment worden toegevoegd.

Actie: Area, gemeente

'Manifest' Middenhuur

Omschrijving en beoogd resultaat:

We stellen in de regio Noordoost-Brabant een 'Manifest' Middenhuur op met kwaliteitseisen en verhuurcriteria. Dit draagt bij aan woningen die duurzaam toegankelijk zijn en blijven voor de doelgroep waar het segment voor is bedoeld.

Actie: Gemeente, regio

Realiseren kleinere, grondgebonden woningen/app. en verkoop betaalbare eengezinswoningen

Omschrijving en beoogd resultaat:

De gemeente biedt ondersteuning aan Area voor de realisatie van kleinere grondgebonden woningen en sociale huurappartementen en maakt afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen ter bevordering van het aanbod betaalbare koop (← € 200.000,-). Daarbij gaat nieuwbouw voor verkoop. Immers de beschikbare voorraad aan sociale huurwoningen mag hierdoor niet afnemen.

Actie: Gemeente, Area

Voorrang voor starters en doorstromers in de betaalbare huur

Omschrijving en beoogd resultaat:

We willen de slaagkansen van jonge starters vergroten. Samen met Area bespreken we wat effectieve maatregelen zijn. Wij denken aan een hoger aandeel loting en minder gewicht hangen aan inschrijftijd.

Actie: Gemeente Area

Creëren woonmogelijkheden voor jongeren

Omschrijving en beoogd resultaat:

We willen Area stimuleren om de toewijzing van huurwoningen zo te organiseren dat het de beschikbaarheid van huurwoningen voor jongeren ten goede komt (bijvoorbeeld doordat jongeren samen met vrienden in een woning kunnen wonen (ook wel friends-contracten genoemd)). Kleinschalige toepassing, om te beginnen in de vorm van enkele pilots, zien we als een kansrijke manier om de woonmogelijkheden voor onze jongeren te verbeteren. Jongeren behouden hierbij hun inschrijfduur.

Actie: Gemeente, Area

Starterslening

Omschrijving en beoogd resultaat:

Voortzetten van de starterslening zodat starters makkelijker een woning kunnen kopen.

Actie: Gemeente

Aanbod tijdelijke woonvormen

Omschrijving en beoogd resultaat:

De gemeente onderzoekt met marktpartijen, Area en jongeren de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting (met tijdelijke contracten) toe te voegen voor starters en spoedzoekers. Ook voor tijdelijke logiesgebouwen/short-stay-voorzieningen voor arbeidsmigranten zien we mogelijkheden.

Actie: Gemeente, marktpartijen, Area

Stimuleren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Omschrijving en beoogd resultaat:

We zien Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als een goede manier om de kosten van een nieuwbouwwoning te reduceren, terwijl er tegelijkertijd veel ruimte is voor individuele woonwensen. Bovendien bevordert CPO het onderlinge sociale contact. We willen CPO-initiatieven als volgt stimuleren en ondersteunen:

- We zorgen dat de Kavelwinkel voor bewoners met een CPO-initiatief een waardevol startpunt is. We wijzen bewoners de weg en nemen een faciliterende rol. We zetten CPO-initiatiefnemers op het goede spoor richting initiatiefnemers (grondeigenaren, bouwers).
- We wijzen het initiatief op subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden van het Rijk en de provincie (actieprogramma nieuwe woonvormen & zelfbouw (van maart 2020)) en onderzoeken de mogelijkheden voor extra ondersteuning.

Speciale status voor CPO bij het zoeken naar uitbreidingslocaties: we zoeken in de uitleg ruimte voor CPO-initiatieven. We helpen zoeken naar een partij die als achtervang voor het ontwikkelrisico kan optreden, zoals een bouwer of woningcorporatie.

Actie: Gemeente, inwoners

Hart voor voor CPO-initiatieven: portal

Omschrijving en beoogd resultaat:

Nieuwe initiatieven die inspelen op nieuwe woonvormen voor o.a. vitale en kwetsbare ouderen kloppen op de deur bij de gemeente.

Tijdens de WoonArena gingen diverse initiatiefnemers met elkaar en de gemeente in gesprek: mensen van het Hof van Uden, mensen die een ecologische buurt willen realiseren, mensen die dromen van een mengvorm jong en oud, tiny-housing voor jongeren.

De initiatieven zijn op zoek naar grond, financiering en kennis. De Kavelwinkel brengt, in de opstartfase, vraag en aanbod bij elkaar.

Actie: Gemeente, marktpartijen, kredietverstrekkers, inwoners

Samenvoegen van woningen

Omschrijving en beoogd resultaat:

Een manier om de diversiteit te vergroten, is het samenvoegen van woningen. Denk bijvoorbeeld aan de Flatwijk (horizontale of verticale samenvoeging) of de Bitswijk (realisatie van meergeneratieswoningen).

Actie: Gemeente, Area

Benutten landelijke en provinciale stimuleringsregelingen

Omschrijving en beoogd resultaat:

Landelijk en provinciaal zijn er stimuleringsregelingen die interessant zijn om te benutten. We brengen nadrukkelijk de stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) onder de aandacht brengen bij nieuwbouwiniciatieven met minimaal vijf woningen voor senioren met een laag of middeninkomen. Deze regeling is erop gericht nieuwe wooninitiatieven te helpen bij de financiering met een garantiestelling of lening.

Actie: Gemeente

Wonen in een woonwagen/

Omschrijving en beoogd resultaat:

Naar aanleiding van het 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het rijk werkt de gemeente Uden aan een nieuw lokaal woonwagen- en standplaatsenbeleid wat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners. Dit gebeurt in samenwerking met regiogemeenten in noordoost- én zuidoost-Brabant, provincie Noord-Brabant, VNG en het ministerie van BZK, en met woningcorporaties (Area) en belangengroepen van woonwagenbewoners.

Actie: Gemeente, Area

Arbeidsmigranten

Omschrijving en beoogd resultaat:

De gemeente heeft met de regio afgestemd een afwegingskader voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Actie: Gemeente



Realiseren Hof van Uden woonvorm voor ouderen

Initiatiefnemers, Area en gemeente gaan om tafel om samen te verkennen hoe dit initiatief tot versnelling kan komen.

Actualiseren oud plan Beukenlaan

Peels Platform wil samen met Zorg & Welzijn, Jong Odiliapeel en gemeente plan Beukenlaan tot realisatie brengen.

3.5 Ambitie 4: inclusieve samenleving en wijken in balans

Ambitie

Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde). Onze aandacht is nodig voor het toevoegen van nieuwe woonvormen.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. We bieden de mogelijkheid om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. Dat betekent dat we een 'woonzorgcarrière' in de eigen woonomgeving mogelijk maken: van zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom.
 - * Steeds meer mensen willen én moeten steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Daarom zetten we in op bewustwording bij eigenaar-bewoners en/of hun kinderen om hen te stimuleren tijdig te investeren in woningaanpassingen of te verhuizen (binnen de wijk) naar gerealiseerde woonzorgwoningen. En daarnaast dagen we inwoners/initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars uit om woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen. We zien nemen hierbij een stimulerende rol. Er zijn drie gebieden die nadrukkelijk aandacht vragen (door de combinatie van vergrijzing én een der gemakkelijk geschikt te maken woningvoorraad): Bitswijk – Raam – Volkel.
2. Meer diversiteit in de bestaande wijken en buurten: spiegelbeeldig bouwen. Minder sociale huur in wijken waar al een concentratie is, meer sociale huur in koopwijken en vice versa. De diversiteit in de bestaande wijken en buurten vergroten vraagt tijd.

Ruimtelijke vertaling

Vergroten diversiteit wijken en kernen

Onder diversiteit verstaan we eerst en vooral de variatie in eigendomsvorm (huur/koop), in gezinssamenstelling (jong, oud, gezin, alleenstaand, samenwonend) en sociaaleconomische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/vitaal). De volgende gebieden willen we de komende jaren diversifiëren:

- De Bitswijk: een diversiteit in woonzorginitiatieven, meer eengezinswoningen geschikt voor 'langer zelfstandig thuis', minder eengezinswoningen, meergeneratiewoningen, meer koop.
- Hoevenseveld: minder sociale huur, meer koop, meer seniorproof, duurzamer.
- Flatwijk: versterken sociaaleconomische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/vitaal) door vergroten diversiteit in wonen en wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken (bijvoorbeeld door samenvoegen appartementen).
- Odiliapeel: van grote woningen op grote kavels naar meer kleinere woningen op dezelfde kavel (splitsen kavels), mogelijk maken co-housing en woningsplitsing.
- Volkel: meer woningen voor jongeren en senioren en daarmee doorstroming op gang brengen.

3. Tot de kern komen: bij initiatieven vanuit de dorpsgemeenschappen in Volkel en Odiliapeel gaan we in gesprek over de beste gebiedsgerichte oplossingen.
4. Ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten die de aanwezige sociale verbanden en ontmoetingsplekken benutten, zodat ontmoeting laagdrempelig kan ontstaan.
5. Kwetsbare bewoners: 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. Daarnaast zouden woon-zorgcirkels kunnen passen bij de kwetsbare doelgroep: een zelfstandige woning nabij een steunpunt of beschermd woonvorm. Voor de doelgroepen Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) die weer in de wijk gaan wonen zijn kleine woningen en flexwonen van belang.

Maatregelen en instrumenten

Prestatieafspraken herstructurering bestaande wijken

Omschrijving en beoogd resultaat:

Met Area worden afspraken gemaakt over meer diversiteit in bestaande wijken waar een concentratie van sociale huurwoningen is. Om bestaande concentraties van sociale huur te verminderen denken we aan (vooral) verkoop, dan wel aanvullende sloop en vervangende nieuwbouw.

We maken in afstemming met Area per wijk afspraken over een passende woningdifferentiatie. Deze afspraken krijgen ook een plek in het gebiedsgericht kader (zie § 3.6). Hoevenseveld en/of Bitswijk wordt een leer- en experimenteerprogramma voor de aanpak in andere wijken.

Actie: Gemeente, Area

Collectieve aanpak WMO-proof

Omschrijving en beoogd resultaat:

In het kader van Wmo-proof wonen, werken we samen met Area (en Pilot digitalisering Raam) aan een nog te ontwikkelen Pilot 'kleine woningaanpassingen WMO'. Deze pilot is bedoeld om nader te onderzoeken of de systematiek (juridisch) passend en werkbaar is, én, of deze in een behoefte voorziet.

Actie: Area, Gemeente

Afspraken over behoefte zorgplaatsen en regulier wonen met begeleiding

Actie: Gemeente, Area, zorgorganisaties

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Omschrijving en beoogd resultaat:

Doordat de hervorming langdurige zorg van betrekkelijk recente datum is; is het moeilijk om met zekerheid uitspraken te doen over de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg. Het Zorgkantoor is verantwoordelijk voor voldoende aanbod aan zorgplaatsen. Het is de verantwoordelijkheid van zorgorganisaties om (woon)begeleiding te leveren. Als gemeente willen we in gesprek met het Zorgkantoor, zorgpartijen en Area om de behoefte helder te krijgen. De volgende woonvormen/doelgroepen vragen aandacht:

- de groep geclusterd wonen zonder / met lichte zorg
- woonvormen met de Wet Langdurige Zorg (WLZ) 24-uurszorg met verblijf
- mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep)
- de doelgroepen Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) die weer in de wijk gaan wonen.

Uitgangspunt is het wonen zoveel mogelijk normaliseren. Per wijk wordt op basis van spreiding en diversiteit van zorg gekeken waar een nieuw initiatief zou kunnen landen en waar vanuit bestaande woonsituaties een omvorming naar zorgwonen zou kunnen plaatsvinden. Ook een goede toewijzing is belangrijk. Dit aspect geven we op termijn een plek in het gebiedsgericht kader (zie § 3.6).

Als gemeente willen we meer woonvormen realiseren, waarbij zowel sprake is van een vorm van begeleiding als van interactie met de direct omliggende woningen en hun bewoners. Bij calamiteiten is er een korte lijn naar de begeleiding die binnen/via het zorgwooncomplex aanwezig/bereikbaar is. Op deze wijze willen we in de woonbehoefte van kwetsbare personen voorzien én de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden waarborgen.

Actie: Gemeente, Area, zorgorganisaties

Informatie over mogelijkheden mantelzorgvoorziening

Omschrijving en beoogd resultaat:

Inwoners krijgen via de gemeente informatie over de mogelijkheden van mantelzorgwoningen. Tijdelijke mantelzorgvoorzieningen zijn mogelijk, conform een landelijke regeling hiervoor. De gemeente verkent samen met Landerd de mogelijkheden om de mantelzorgregeling in gevallen van een ouder-kindrelatie te vereenvoudigen. Waarbij het uitgangspunt is dat middels de mantelzorgregeling geen reguliere woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Actie: Gemeente

Bewustwording langer thuis en SvN stimuleringsregeling Duurzaam Thuis

Omschrijving en beoogd resultaat:

De gemeente zet nog meer in op bewustwording bij eigenaar-bewoners en/of hun kinderen om hen te stimuleren tijdig te investeren in woningaanpassingen e/o verhuizingen naar meer geschikte accommodaties

Het is belangrijk dat in de bewustwordingscampagne de gemeente doelgericht de senioren van deze wijken benadert.

Zie § 3.2 voor de SvN stimuleringsmaatregel.

Actie: Gemeente

Fysiek inspiratiecentrum: duurzaam en levensloopbestendige aangepaste woning

Omschrijving en beoogd resultaat:

Zie § 3.2.

Actie: Gemeente

Verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte

Omschrijving en beoogd resultaat:

De toegankelijkheid van de openbare ruimte is belangrijk en wordt met de vergrijzing steeds urgenter. De gemeente heeft in haar gemeentelijke verkeers- en vervoersplan ruim aandacht voor dit onderwerp.

Actie: Gemeente

Taakstelling statushouders

Omschrijving en beoogd resultaat:

In de prestatieafspraken met Area maakt de gemeente afspraken over de huisvesting van statushouders.

Actie: Gemeente, Area



Vóór Zorg

Stichting Samenbouwen In Uden wil samen met gemeente onderzoeken of zij een inlooppunt / steunpunt kunnen opzetten rondom bewustwording Langer Thuis en transitie duurzaamheid. Koppeling mogelijk met idee gemeente om fysiek inspiratiecentrum te realiseren (Raamhoeve).

Bron: Duurzaamheidsinspiratiecentrum gemeente Papendrecht

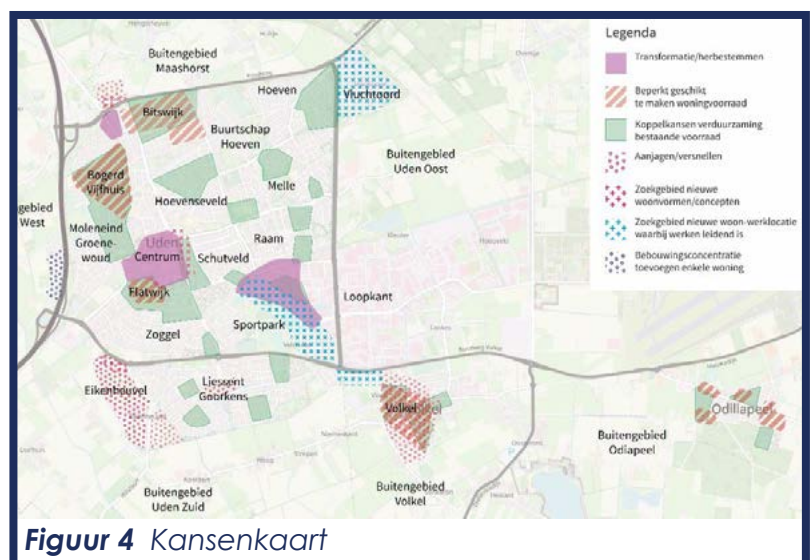
3.6 Integrale gebiedsgerichte benadering

De sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke-kwalitatieve opgaven vragen om een integrale gebiedsgerichte benadering. Dat vraagt om specifieke gebiedsverkenningen, waarin accenten per gebied kunnen ontstaan op basis van de kwaliteiten. Vanuit die gedachte hebben we de belangrijkste ambities laten 'landen' op de kaart en hebben we vertaald in een gebiedsgericht kader. Deze werkwijze helpt om ambitie en realiteit dichter bij elkaar te brengen en vormt de opmaat naar een meer integraal en gebiedsgericht afwegingskader.

Hieronder ziet u allereerst de kansenkaart.

- Het maakt in één oogopslag duidelijk welke gebieden een meer integrale aanpak vragen.
- Het maakt duidelijk welke kansen we bij uitstek waar kunnen verzilveren.

We willen met ontwikkelaars en initiatiefnemers in dialoog hoe een woningbouwplan nog beter inspeelt op de woningbehoefte en maatschappelijke meerwaarde. De kansenkaart alleen biedt onvoldoende houvast als afwegingskader voor woningbouwprogrammering. Het gebiedsgericht kader op de volgende pagina geeft per wijk aanwijzingen voor initiatiefnemers en ontwikkelaars om met de meest passende plannen te komen. De komende jaren gaan we als gemeente dit instrument verder uitwerken.



Figuur 4 Kansenkaart

Gebiedsgericht Kader

	Circulair	Stevige groei
Bitswijk	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Bogerd-Vijfhuis	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Buurtschap Hoeven	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	
Centrum	<ul style="list-style-type: none"> Transformatie leegstaand vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> Verdichten en groener
Eikenheuvel	<ul style="list-style-type: none"> Inzetten op circulair bouwen en toevoegen van energiepositieve woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Versnellen
Flatwijk		
Hoenderbos-Velmolen	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	<ul style="list-style-type: none"> Versnellen in centrumgebied Uden-Zuid. Versnellen in de Ruiter
Hoevenseveld	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Melle	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Moleneind-Groenewoud	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Odiliapeel	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	<ul style="list-style-type: none"> Woningbehoefte begeleiden Indien noodzakelijk gedoseerd nieuwbouw mogelijk maken (uitleglocatie).
Raam	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area 	
Schutveld	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	
Vluchtoord		
Volkel	<ul style="list-style-type: none"> Koppelkansen verduurzaming Area Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	<ul style="list-style-type: none"> Versnellen
Zoggel	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking particuliere eigenaren stimuleren 	

Diversiteit	Wijken in balans
<ul style="list-style-type: none"> • Meer diversiteit • Splitsen/Samenvoegen • Geclusterde woonvormen • Inzet op doorstroom • Bewustwording langer zelfstandig thuis 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare wijk • Meer koop • Minder sociale huur
<ul style="list-style-type: none"> • Bewustwording langer zelfstandig thuis • Meer diversiteit • Inzet op doorstroom 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare wijk • Meer koop • Minder sociale huur
<ul style="list-style-type: none"> • Bewustwording langer zelfstandig thuis • Inzet op doorstroom 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor lokaal initiatief/CPO 	<ul style="list-style-type: none"> • Mix
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor lokaal initiatief/CPO • Inzetten op het realiseren van een gedifferentieerde wijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Inzetten op het realiseren van een gedifferentieerde wijk.
<ul style="list-style-type: none"> • Meer diversiteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare wijk • Meer koop • Minder sociale huur
<ul style="list-style-type: none"> • Meer woonzorgvormen 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagkracht is goed • Meer (middeldure) huur mogelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering • Levensloopbestendige voorraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare wijk • Meer koop • Minder sociale huur
<ul style="list-style-type: none"> • Meer woonzorgvormen • Inzet op doorstroom 	
<ul style="list-style-type: none"> • Kavelsplitsing • Co-housing • Woningsplitsing 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagkracht is goed • Meer koop tot €200.000 mogelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering: meer diversiteit • Inzet op doorstroom • Bewustwording langer zelfstandig thuis 	
<ul style="list-style-type: none"> • Meer woonzorgvormen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagkracht is goed • Meer sociale huur en koop tot €200.000 mogelijk • Meer middeldure huur mogelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Broedplaats voor nieuwe woon/werkcombinaties 	
<ul style="list-style-type: none"> • Aanbod voor jongeren en senioren vergroten • Inzet op doorstroom • Bewustwording langer zelfstandig thuis 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagkracht is goed • Meer sociale huur en koop tot €200.000 mogelijk • Meer middeldure huur mogelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Meer woonzorgvormen • Inzet op doorstroom 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagkracht is goed • Meer sociale huur en koop tot €200.000 mogelijk • Meer middeldure huur mogelijk



SAMEN AAN DE SLAG

4.1 Realisatiekracht en rolinvulling

Het komt nu aan op waarmaken. Antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. Vooral in de bestaande omgeving zijn de afhankelijkheden zo groot en de dynamiek zo sterk dat sturing en planvorming alleen in nauwe samenspraak en gericht tot stand kan komen. Daarbij gaat het om het vinden van de balans, waarbij elke belanghebbende over de eigen schaduw (lees: het eigen belang) leert heen springen. Kortom, wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om eigenaarschap te creëren en allianties te smeden. Vanuit dit perspectief van wederkerigheid is de woonvisie in samenspraak met woonpartners, zorginstellingen, marktpartijen en initiatiefnemers vanuit de leefgemeenschappen ontwikkeld. Tijdens de WoonArena hebben we onze partners gevraagd welke kansen zij zien en welke allianties zij willen sluiten om deze kansen te verzilveren. Zoals gezegd in de inleiding leverde dit een rijke oogst op en interessante aanmoedigen voor de rolinvulling van de gemeente.

Regisseren en aanjagen woningbouw

Als gemeente beseffen wij ons dat het realiseren van de ambities om meer sturing van ons vraagt. We pakken hierin als gemeente de rol van regisseur en waar nodig als regelgever. Ook de Woningwet gaat verder uit van versterking van de regierol van de gemeente ten aanzien van de corporaties. Initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen willen we faciliteren, daarbij zien we onszelf als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt.

Onze ambities waarmaken, vraagt ook om integraal denken en handelen, ook in ons gemeentehuis.

Om de woonvisie tot uitvoering te brengen, vraagt dit bestuurlijk en ambtelijk plezier, energie, tijd en geld. We willen het aanjagen structureel meer schaal en body geven. Dat betekent in eerste instantie tijdelijk meer capaciteit; aangewezen trekkers op de thema's woningbouwregie, wonen, wonen & zorg en duurzaamheid. De fusie met Landerd gaan we gebruiken om de rol op een continue basis stevig in te vullen. Daar ontstaat door schaalvergroting ook ruimte voor. Het is daarnaast denkbaar dat deze gemeentelijke trekkers worden aangevuld met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie, waaronder vanuit Area. Samen vormen ze het aanjaagteam. Leidraad van handelen voor dit aanjaagteam is deze woonvisie.

Voor dit jaar ligt de prioriteit bij:

1. het aanjagen van de woningmarkt snel en goed te beleggen, actueel inzicht in woningbouwprogrammering, vormgeven monitoring en lokale dialoog en werken aan de Kavelwinkel die, in de opstartfase, voor CPO-initiatieven vraag en aanbod bij elkaar brengt;
2. vol aan de slag met de woonallianties en de diverse wooninitiatieven;
3. aan de slag met het vraagstuk: meer betaalbare (tijdelijke) woningen beschikbaar;
4. aan de gang krijgen toevoegen in middenhuursegment en opstellen manifest middenhuur;
5. transformatieplan centrum oost: via provincie / rijk stimulering en ondersteuning;
6. nieuwe woon(zorg)vormen: afspraken met zorgkantoor, zorgpartners, Area en gemeente;
7. het actief (met Landerd) oppakken van de verkenning naar de toegevoegde waarde van diverse (stimulerings-)regelingen.

4.2 Prestatieafspraken

Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college de opdracht om de woonvisie uit te voeren. Een belangrijk instrument zijn de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met Area en de huurdersorganisatie. Om tot concrete afspraken te komen, brengt Area

(afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod uit op de opgaven die zijn geformuleerd: wat kan Area in alle redelijkheid bijdragen? Deze bieding vormt de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken.

4.3 Monitoring en lokale dialoog

- De houdbaarheid van elke visie/strategie is beperkt. Vandaar ook het belang van jaarlijkse (regionale) sturing en monitoring. We hebben de focus gehad op het hier en nu en vooruitgekeken naar 2025. Vanzelfsprekend is er tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2025. Een periode waarin naar verwachting de effecten van de vergrijzing echt goed voelbaar worden. De gemeente Uden wil serieus werk maken van versnelling van woningbouwrealisatie. We monitoren jaarlijks of we aan onze doelstellingen voldoen. We volgen onder meer de prijsontwikkeling, wachttijden in de betaalbare huursector, de voortgang van het woningbouwprogramma en voeren regelmatig onderzoeken uit naar woonwensen/de woningvraag.
- Op basis van nieuwe inzichten die voortvloeien uit onderzoeken, trendanalyse en monitoring kijken we welke effecten dit heeft en of bijstelling van het beleid noodzakelijk is. We voeren hierover de dialoog met onze woonpartners.
 - Voor het gesprek tussen gemeenten, corporatie en huurdersorganisatie vinden we een voorjaars- en najaarsoverleg een passend ritme.
 - * Het voorjaarsoverleg heeft vooral het karakter van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
 - * In het najaarsoverleg ligt het accent bij eventueel bijsturen en besluiten daarover.
 - * De sessies worden voorbereid door de gemeente, in samenwerking met de woningcorporatie.
 - We willen ook de dialoog met de marktpartijen nader vorm geven. Op dit moment voeren we vooral bilaterale gesprekken met marktpartijen. Dat blijven we doen. We willen ook onderzoeken of een jaarlijkse sessie met meerdere marktpartijen bijdraagt aan het realiseren van onze woonambities. Het accent van dit gesprek ligt op: welke vraagverschuivingen zien we, zijn er redenen om bij te sturen en wat is de maatschappelijke meerwaarde? Op basis van actuele inzichten past de gemeente de leidraad succesvolle en risicovolle productmarktcombinaties aan.

4.4 Regionaal afstemmen

De woningmarkt blijft niet beperkt tot de gemeentegrenzen. Wonen moet steeds meer worden gezien als een regionale opgave, wat het belang aan regionale samenwerking vergroot. Op het gebied van de woningmarkt blijven we in gesprek met de buurgemeenten in de regio Noord-oost-Brabant-West. Het besef is er dat de grote maatschappelijke en marktopgaven vragen om een integrale regionale aanpak. Dit is uitgewerkt in het document 'Wonen in Regionaal Perspectief' (vastgesteld op 28-11-2019). In dit document wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we kennis delen met de regio. De regio Noordoost-Brabant-West focust zich in 2020 in het bijzonder op de volgende thema's: betaalbare huursector; middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed, energietransitie, woonwagengebeleid en arbeidsmigratie. Belangrijk onderwerp van gesprek voor de komende periode is ook hoe de gemeenten invulling geven aan de stevige groeiambities en hoe we de woningbouwrealisatie kunnen versnellen. In 2019 is de pilot regionale afstemming woningbouwplannen door de regiogemeenten vastgesteld. De kern: woningbouwafspraken bevorderen de ontwikkeling van een krachtige regio. Een aanbod van goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat. Hierin is het volgende afgesproken:

Afspraken in pilot regionale afstemming woningbouwplannen

1. De gemeenten geven ruim baan aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen.
2. Inbreiding-, herstructurering- en transformatieplannen worden één keer per jaar gedeeld.
3. Uitleglocaties in stedelijke concentratiegebieden groter dan 75 woningen, of locaties in een kern in landelijk gebied groter dan 25 woningen, worden regionaal afgestemd.
4. In elk portefeuillehoudersoverleg wordt afgestemd over woningbouwplannen indien relevant voor andere gemeenten of provincie. Als deze afstemming op de agenda heeft gestaan en al dan niet besproken is, heeft er instemming en dus ook afstemming plaatsgevonden.
5. De gemeenten gaan gezamenlijk een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de regio benoemen, zodat de plannen goed afgestemd kunnen worden (onder andere woonwagengebeleid, sociale huur, midden-huur, arbeidsmigratie, starters, ouderenhuisvesting).
6. In het najaar van 2020 wordt de pilot geëvalueerd en waar gewenst verder aangescherpt of aangepast.
7. In de Verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan verantwoord wordt op welke wijze de regionale afspraken worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit (art. 4.3.1 a en b).

4.5 Houdbaarheid en doorlooptijd

We hebben tijdens de ontwikkeling van deze woonvisie de focus gehad op het hier en nu én vooruit gekeken naar 2030 en zelfs na 2040. Een periode waarin naar verwachting de groei afneemt. Dat is mede de reden geweest waarom in de huidige strategie wordt ingespeeld op de kansen van transformatie en mogelijke vormen van tijdelijke woningen toevoegen. Tegelijkertijd is er nu een grote groeiopgave, vooral voor starters is toegang tot de woningmarkt niet meer vanzelfsprekend. Vandaar de afspraak: sturen op realisatie van productie, dicht op de actuele vraag met een zo flexibel mogelijk bouwprogramma.

In het kader van de herindeling met de gemeente Landerd, is het logisch om de woonvisies van beide gemeenten samen te voegen tot een gemeenschappelijke visie en hierbij tot een actualisering van de beide woonvisies te komen.



Bijlage 1 Aanzet planverbeteraar

De planverbeteraar

Deze woonvisie wil de woningbouwproductie versnellen, ruimte geven aan initiatieven die maatschappelijke meerwaarde toevoegen. We willen met ontwikkelaars en initiatiefnemers in dialoog hoe een woningbouwplan nog beter inspeelt op de woningbehoefte en maatschappelijke meerwaarde. Met de Planverbeteraar bieden we een afwegingskader met nadrukkelijke aandacht voor gebiedsgerichte criteria (zie § 3.6).

De Planverbeteraar heeft primair twee functies:

- Het realiseren van kansrijke plannen: initiatiefnemers kunnen hun plan uitwerken, dan wel verbeteren, op basis hiervan gaan initiatiefnemer en gemeente in gesprek.
- Bepalen van de rol van de gemeente: welke rol is passend?

De ontwikkeling van woningbouw is een rijdende trein die we op de rails willen houden (lopende plannen moeten door). Om die reden heeft de Planverbeteraar enkel betrekking op:

- Ontwikkeling van zachte plannen (potentiele plancapaciteit).
- 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 bestemmingsplan, dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning).

Werkwijze

De werkwijze van de Planverbeteraar kent twee fasen: een grove en een fijne zeef. Wanneer een plan niet voldoet aan de eisen van de grove zeef, gaan de initiatiefnemer en gemeente in gesprek.

Grove zeef

Programmatische afweging:

- is er ruimte (kwantitatief, harde en zachte plancapaciteit)?
- Vergroot dit plan het woningaanbod voor starters en/of senioren?
- Zo nee, welke behoefte bedient het plan (kwalitatief, woonwensen) en is daar behoefte aan?
- draagt het initiatief (voldoende) bij aan de ontwikkelrichting van de gemeente Uden?
- draagt het initiatief (voldoende) bij op gebiedsniveau?

Fijne zeef

Maatschappelijke meerwaarde: levert een bijdrage aan;

- Vergroten diversiteit:
 - In soort woningen, gericht op het bieden van alternatieven in wonen
 - In en tussen doelgroepen (tussen gelijkgestemden of juist in de mix)
 - In prijsklassen (afhankelijk van de locatie)
 - In woonomgeving
- Vergroten circulariteit
- Vergroten levensloopbestendigheid (woning inclusief buitenruimte)

Bijlage 2 Begrippenkader

Betaalbare huurwoning(voorraad)

De voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 737,14, prijspeil 2020).

Betaalbare koop

Koopwoningen in het prijssegment tot €200.000,- (prijspeil 2020).

(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Kopers kunnen ook gezamenlijk een woningbouwproject realiseren.

Doelgroep(en) van de woningcorporatie

- Doelgroep van beleid: huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020).
- Middeninkomens: corporaties mogen tot 2021 tot 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,- (prijspeil 2020).

Geclusterd wonen en zelfstandig wonen met begeleiding

Enerzijds betreft dit zelfstandige woningen voor ouderen met een zorgindicatie die tot voor kort nog recht op intramuraal verblijf hadden. Het gaat hier voornamelijk om ouderen met ZZP 3 en 4. Het gaat om een zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Anderzijds betreft het zelfstandige (huur)woningen voor mensen met een zorgindicatie met ambulante begeleiding - al dan niet geclusterd. Het gaat hier om mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek.

Geschikte woning

Dit zijn 'gewone' zelfstandige woningen met diverse woningaanpassingen die ervoor zorgen dat de woningen meer geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen dan gebruikelijke woningen.

Gespikkeld wonen

Gespikkeld wonen is een Udense term. De gemeente doelt hiermee dat bewoners die een vorm van begeleiding nodig hebben, kleinschalig dicht bij elkaar in de buurt worden gehuisvest. Met als doel: zij elkaar als sociale context hebben, de begeleiding efficiënt en flexibel kan worden ingezet, de financieringsvorm als voorziening mogelijk maakt (in plaats van individueel maatwerk) en de directe woonomgeving zich bereid verklaart open te staan voor dienstverlening aan en van deze bewoners.

Harde plancapaciteit

'Harde' plannen zijn woningbouwplannen met een onherroepelijke status.

Inclusieve samenleving

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-verdrag Handicap van kracht. Het verdrag gaat over vele thema's en terreinen, zoals: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking op voet van gelijkheid met andere kunnen meedoen aan de samenleving. In het licht van de Woonvisie hanteren we een bredere interpretatie van inclusieve samenleving. Zonder dat we de groep mensen met een beperking of handicap en chronisch zieken te kort te doen, beschouwen we de inclusieve samenleving als een samenleving waarin iedereen ongeacht zijn achtergrond of huidige situatie er als vanzelfsprekend bij hoort. Het gaat nadrukkelijk over de insluiting van alle mensen.

Intramuraal Wonen met 24-uurszorg Wlz

De zorg en het wonen worden betaald uit de Wlz.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 2020 ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag (inkomen tot € 39.055,-) een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Psychogeriatric (PG)

De psychogeriatric is het onderdeel van de geneeskunde dat zich bezighoudt met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric). In de praktijk houdt men zich bezig met verstandelijke beperkingen die te maken hebben met geheugenproblemen, bijvoorbeeld bij mensen met de ziekte van Alzheimer of de ziekte van Korsakov. Psychogeriatric wordt in de wereld van verpleeg- en verzorgingshuizen vaak afgekort tot PG.

PG groepswonen

Psychogeriatricische zorg geleverd in een kleinschalige woonvorm, waar een kleine groep mensen (6 tot 8 personen) met dementie samen met elkaar leeft in een huiselijke omgeving.

PG traditioneel

Psychogeriatricische zorg geleverd op een afdeling in een verpleeghuis.

Prijsgrenzen huursector (prijspeil 2020)

Kwaliteitskortingsgrens € 432,51

Eerste aftoppingsgrens € 619,01

Tweede aftoppingsgrens € 663,40

Liberalisatiegrens € 737,14

Vrije sector Vanaf € 737,14

Scheiden wonen en zorg

De bewoner/cliënt betaalt zelf de huur en kosten voor levensonderhoud ('hotelkosten'). Dit kan in zorgvastgoed en in bijvoorbeeld aanleunwoningen. Ook gelabelde seniorenwoningen en 'hofjes' behoren hiertoe

Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is of geïmmigreerd is, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Vergunninghouder

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen. Ook wel statushouder of verblijfsgerechtigde genoemd.

Bijlage 3 Gebruikte bronnen

Bij het opstellen van zowel de Startnotitie als het Ambitiedocument is gebruikgemaakt van de volgende actuele bronnen:

- Atrivé, Verhuisbewegingenonderzoek 2018
- Atrivé, Wonen en zorg in het werkgebied van Area, 2018
- CBS –Statline, huidige en historische cijfers over huishoudenssamenstelling en woningvoorraad, 2018
- CBS –Statline, verhuizingen naar leeftijd 2018
- CBS –Statline, verhuizingen naar richting 2016
- Companen, Woonwensenonderzoek 2014
- Gemeente Uden, Duurzaamheidsagenda 2015-2020
- Gemeente Uden, Factsheets per wijk 2018
- Gemeente Uden, plancapaciteit o.b.v. woningbouwprogramma, 2018-2019
- Gemeente Uden, Wijkscans 2018
- Gemeente Uden, Woningmarktonderzoek 2015
- Ministerie BZK, WoONonderzoek, Woonwensenonderzoek 2018
- O&S 's-Hertogenbosch, Concept Woonwensenonderzoek 2019
- Provinciale woningbehoefteprognose, mei 2017
- RIGO, Woningbehoefteraming 2030, 2017
- RVO, bewerkt door ABF Research, 2018
- SCP, Kwetsbaar en eenzaam? Risico's en bescherming in de ouder wordende bevolking, 2018
- Udenaar de Toekomst, visie 2020, 2012.

Daarnaast vormen ook de ervaringspraktijken die de leden van het ontwerpteam, de sprekers en de deelnemers van de Avond van het Woonvraagstuk en de WoonArena, collegeleden en raadsleden met ons deelden een belangrijke bron.

 20.062759

RAADSBSLUIT

Zaakdossier: D00176817

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het advies van het College van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020;

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

b e s l u i t

1. De 'Woonvisie 2020-2025' (bijlage 1) vast te stellen;
2. Het 'Voikhuisvestingsbeleid 2012', vastgesteld op 16 februari 2012 in te trekken;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2020

De raad voornoemd
de griffier


drs. M.A.J.R. Hermans

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers



atrivé.

Onderzoek
Procesbegeleiding
Vormgeving

