

Programma Wonen 2020-2030

Gemeente Nuenen

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nuenen van 9 juli 2020

8 mei 2020



DATUM	8 mei 2020
TITEL	Programma Wonen 2020-2030
OPDRACHTGEVER	Gemeente Nuenen
AUTEUR(S)	gebrug
PROJECTNUMMER	[Voer hier het projectnummer in]
STATUS	Definitief

Vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Nuenen van 9 juli 2020

Inhoud

- 1 Inleiding
 - 2 Wat is de kracht van wonen in de gemeente Nuenen?
 - 3 Wat willen we met de bestaande woningvoorraad?
 - 4 Op wie richten we het gemeentelijke woonbeleid?
 - 5 Wat heeft de woningvoorraad in onze gemeente nodig?
 - 6 Wat willen we in de huursector bereiken?
 - 7 Waar willen we woningen toevoegen?
 - 8 Een leefbare, levensloopgeschikte woonomgeving
- Bijlage I: Woningbouwprogramma per kern
- Bijlage II: Toetsingskader nieuwe woningbouwplannen
- Bijlage III: Toelichting Brainport-principes



1 Inleiding

Dorps wonen in een economische topregio

Voor u ligt het Programma Wonen van de gemeente Nuenen. Hierin hebben we onze opgaven en ambities voor de woningmarkt in onze gemeente voor de komende jaren verwoord. Het Programma Wonen is de opvolger van onze Structuurvisie Wonen 2013-2020 en het Addendum. In de tussenliggende jaren is de woningmarkt sterk veranderd. In 2013 zat de woningmarkt nog volop in de crisisperiode. De afgelopen jaren kende onze regio een enorme economische groei, waardoor ook de vraag naar woningen sterk is toegenomen. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven¹ werken daarom al jaren nauw samen om op een zorgvuldige manier invulling te geven aan deze grote regionale woningvraag. Met de ontwikkeling van veel aantrekkelijke gezinswoningen in Nuenen-West leveren we daarin een belangrijke bijdrage.

Ondanks de groei hebben we altijd ons dorpse woonmilieu behouden, met veel groen, aantrekkelijke woningen en sterke sociale samenhang. Daarnaast zijn de stedelijke voorzieningen van Eindhoven en Helmond op korte afstand. De grote vraag en onze woonaantrekkelijkheid hebben tot een aanzienlijke stijging van de woningprijzen in de gemeente Nuenen geleid. Voor doelgroepen die op zoek zijn naar een betaalbare huur-of koopwoning (starters, mensen met een laag inkomen, mensen met een zorgvraag) zijn de mogelijkheden in de huidige woningmarkt beperkt. Een ander aandachtspunt is het grote aantal ouderen dat in de gemeente woont (en in de komende jaren nog sterk zal toenemen). Zij zullen ook steeds langer zelfstandig wonen.

¹ Naast de gemeente Nuenen zijn dat de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

Voor onze ouderen is het daarom van belang dat er voldoende geschikte woningen zijn, inclusief een woonomgeving die daar op aangepast is.

Visie op woonopgaven

Het Programma Wonen vertolkt de visie van de gemeente over de toekomstige woonopgaven. Er bestaat geen wettelijke vormvereiste voor het gemeentelijke woonbeleid of de inhoudelijke koers. Als gemeente hebben we daarin -samen met onze stakeholders- focus aangebracht. Vanuit de Woningwet is het beschikken over een goed onderbouwde gemeentelijke visie op woonbeleid noodzakelijk om als gemeente richting te kunnen geven aan de prestatieafspraken met woningcorporaties die hieruit volgen.

Om de visie tot uitvoering te brengen hebben we vele betrokken partijen op het vlak van de woningmarkt nodig. Daarom hebben we de ambities van het Programma Wonen samen met onze belangrijkste partners opgesteld. Dit hebben we gedaan tijdens Woonlab (onder andere met woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, zorgaanbieders) en de Avond van het Wonen (met dorps- en wijkraden, huurdersorganisaties, betrokken inwoners), beide op 23 september 2019. Daarnaast is de gemeenteraad gedurende het proces twee keer het gesprek aangegaan over de belangrijkste opgaven en ambities van het Programma Wonen (9 mei en 26 november 2019). Dezelfde gespreksronden hebben we ook gevoerd met de woningcorporaties en huurdersorganisaties (8 juli en 9 december 2019).

Adviesbureau Companen heeft de gemeente Nuenen begeleid bij het opstellen van het Programma Wonen, met name als het gaat om de onderbouwing van de visie.

Programma Wonen en de Omgevingsvisie

De huidige woningmarkt is zeer dynamisch. Woonwensen veranderen snel en mensen zoeken naar alternatieven om in een krappe markt toch een geschikte woonoplossing te vinden. Er ontstaan nieuwe, vaak meer flexibele woonvormen. Daarnaast zien we dat woonbeleid een steeds integraler karakter krijgt. Om tot een aantrekkelijke woonomgeving te komen, zijn niet alleen de juiste woningen nodig, maar bijvoorbeeld ook een goede bereikbaarheid, goede voorzieningen, aantrekkelijke natuur en voldoende werkgelegenheid.

Ons woonbeleid moet daarom goed afgestemd zijn op de totale ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nuenen. Het Programma Wonen vormt daarom een belangrijke bouwsteen van onze Omgevingsvisie. In het Programma Wonen geven we aan welke doelgroepen we de komende jaren met name willen voorzien van passende woningen en hoe we de bestaande voorraad beter kunnen afstemmen op hun wensen. Daarnaast geven we op hoofdlijnen aan welke aandachtspunten van belang zijn om tot een woonomgeving te komen die aantrekkelijk is voor onze inwoners en voldoende is toegerust op belangrijke ontwikkelingen zoals het langer zelfstandig wonen en de energietransitie. Vervolgens worden deze aandachtspunten nader uitgewerkt in onder andere de Omgevingsvisie.



2 Wat is de kracht van wonen in de gemeente Nuenen?

We zijn trots op ons dorpse woonmilieu. Dit willen we behouden en versterken.

Wonen in de gemeente Nuenen is wonen in een dorpse, groene en rustige woonomgeving, met de stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid van Eindhoven en Helmond op een steenworp afstand. Het groene karakter geeft het wonen in onze gemeente kwaliteit, samen met de sterke sociale samenhang, de goede voorzieningen en het rijke verenigingsleven. Uiteraard is daarbij het culturele erfgoed van Vincent van Gogh een belangrijk onderdeel in onze profilering.

We zijn en blijven aantrekkelijk voor gezinnen

De woonkwaliteit van de gemeente Nuenen wordt gewaardeerd door onze eigen inwoners, die hier graag willen blijven wonen, maar zeker ook door woningzoekenden in de hele regio. We hebben een herkenbaar profiel binnen de 'city of villages' van het Stedelijke Gebied Eindhoven. Veel mensen starten hun wooncarrière als jongere / student in Eindhoven en gaan -op het moment dat ze een gezin stichten- op zoek naar een ruimere woning in de dorpen rondom de stad (zoals in de gemeente Nuenen). Het dorpse profiel willen we behouden en versterken. We hebben sterk ingezet op de ontwikkeling van aantrekkelijke gezinswoningen in Nuenen-West onder de noemer 'dorps geluk'. De komende jaren zetten we hier de ontwikkeling van dit type woningen voort.

Vitaliteit en leefbaarheid

Het is fijn wonen in onze gemeente. Maar een leefbare, vitale woonomgeving is geen automatisme. Zo staan in de kleine dorpen de voorzieningen onder druk en in de kern Nuenen zien we op een aantal plekken enige leefbaarheidsproblemen (zoals woonoverlast). En ook is het de vraag, hoe toekomstbestendig de woonomgeving en de woningvoorraad zijn voor de groter wordende groep ouderen. We willen de komende jaren met corporaties en andere partijen dit soort vraagstukken scherper in beeld krijgen.

Meer dan stenen

Goed wonen vormt voor bijna alle mensen een basisbehoefte. Voor inwoners van onze gemeente die om wat voor reden dan ook te maken hebben met financiële, sociale, fysieke of psychische problemen, geldt dit eens te meer. Om te kunnen werken, leren of anderszins mee te doen met de maatschappij, is een fijne en stabiele woonsituatie cruciaal. Het gaat dan niet alleen om de woning zelf, maar om de gehele woonomgeving. De wisselwerking tussen het wonen, het sociale domein (welzijn, zorg) en de fysieke leefomgeving willen we daarom versterken. Niet voor niets wordt gezondheid een overkoepelend thema van de Omgevingsvisie.

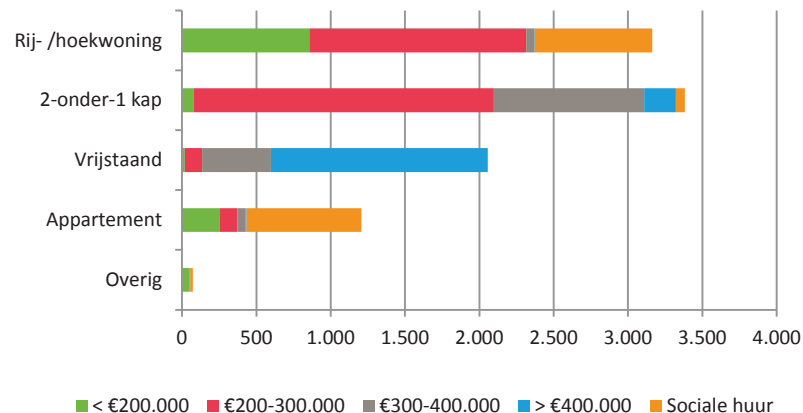


3 Wat willen we met de bestaande woningvoorraad?

De bestaande voorraad willen we energiezuiniger en levensloopbestendiger krijgen, waarbij de vastgoedeigenaar verantwoordelijk is en de gemeente een informerende/faciliterende rol heeft.

Op 1 januari 2019 stonden er 10.130 woningen in de gemeente Nuenen. Een groot deel daarvan bestaat uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Ongeveer een kwart van de woningvoorraad (zo'n 2.490 woningen) bestaat uit huurwoningen, waarvan het grootste deel sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties (ongeveer 1.640 woningen). Daarbij gaat het vooral om eengezinswoningen en in mindere mate om appartementen.

Figuur 3.1: Gemeente Nuenen. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar type, eigendom en WOZ-waarde)



Bron: Gemeente Nuenen (2018)

Eigenaar eindverantwoordelijk, gemeente faciliteert

Onze inwoners zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning. De vraag is wel hoe toekomstbestendig onze woningvoorraad is. Op het vlak van levensloopgeschiktheid en energetische kwaliteit valt er nog een verbeterslag te maken. Hierbij geldt dat de eigenaar van de woning verantwoordelijk is voor het op peil houden van de kwaliteit van de woning. Aan ons als gemeente de taak om de eigenaren daarvan bewust te maken, te informeren en te faciliteren.

Levensloopgeschikter maken

De gemeente Nuenen is sterk vergrijsd. De komende jaren neemt het aantal ouderen verder toe. Bovendien zullen zij door de extramuralisering langer zelfstandig moeten wonen. Dat kan ook, omdat ouderen steeds langer vitaal blijven. Een deel van de ouderen wil het liefst naar een levensloopgeschikte woning (vaak een appartement) op een centrale plek in Nuenen verhuizen. Een ander deel van de ouderen wil niet verhuizen en in de huidige woning blijven wonen. Daarbij is het belangrijk dat de bewoners tijdig gaan nadenken over het eventueel aanpassen van de woning, zodat men er ook met fysieke beperkingen kan blijven wonen. Voor de gemeente en voor diverse andere organisaties (zoals de ouderenorganisaties) zien we een rol om deze doelgroep te informeren, zodat oudere inwoners nadenken over verhuizen of het aanpassen van de huidige woning voordat problemen ontstaan.

Bij sociale huurwoningen vinden we het belangrijk dat corporaties bij reguliere onderhoudsmomenten (mutaties, groot onderhoud) waar mogelijk aanpassingen doen, waardoor de mogelijkheden voor het langer zelfstandig wonen worden vergroot (aanleg domotica, wegnemen drempels, tweede toilet op verdieping, etc.). Dit vereist maatwerk.

Ruimte bestaande voorraad benutten

In Nuenen staan veel ruime woningen. Dit biedt mogelijkheden om woningen op te splitsen naar kleinere wooneenheden, zodat ze geschikter zijn voor kleinere huishoudens. Hierbij kan er bijvoorbeeld ook gedacht worden aan het opknippen van een woning in enerzijds een woning op de begane grond en anderzijds een woning op de bovenverdieping(en). Op die manier wordt een levensloopgeschikt woning gecreëerd (begane grond) en kan de bovenverdieping door jongere, kleine huishoudens worden bewoond.

Een andere mogelijkheid om in het aanbod aan kleine, betaalbare woningen te voorzien is het transformeren van leegstaande winkel- of bedrijfspanden tot woonruimte. Een groot voordeel hierbij is dat deze toevoeging van woningen niet leidt tot verdichting. Het kost ons geen extra ruimte. Belangrijk is daarbij wel dat we nadenken over een passende parkeernorm en de mate waarin we hier flexibiliteit in kunnen bieden.

Zeker in het centrum van Nuenen zijn mogelijkheden om winkel- of bedrijfspanden te transformeren tot woonruimte. In de Omgevingsvisie en Programma Centrum zullen we nader in gaan op de ontwikkelrichting van het centrum en andere winkelgebieden en bedrijfsterreinen. Dan zullen ook de mogelijkheden voor transformatie naar woonruimte nader geconcretiseerd worden.

Verduurzamen

Zowel huidige bewoners als woningzoekenden vinden onze bestaande woningen zeer aantrekkelijk. De energetische kwaliteit is echter relatief laag. Willen we op lange termijn komen tot een energieneutrale woningvoorraad (landelijke doelstelling is 2050), dan moet hier de komende jaren nog veel in geïnvesteerd worden. Voor de particuliere sector zetten we als gemeente in op het bewustmaken en informeren van de particuliere woningeigenaar, bijvoorbeeld door te verwijzen naar landelijke subsidies en regelingen. De gedachtegang is daarbij: eerst isoleren, daarna meer duurzame

energieopwekking (zoals zonnepanelen), conform de uitgangspunten in onze Nota Duurzaamheid. Daarnaast stimuleren we andere duurzame oplossingen, zoals het afkoppelen van regenwater. Een meer faciliterende rol is te overwegen voor mensen met een kleine portemonnee. Waar passend hebben we een ondersteunende rol bij grotere particuliere initiatieven, zoals Buurkracht en de Verenigde Straten van Nuenen.

Voor het verduurzamen van sociale huurwoningen maken we afspraken met de woningcorporaties. Landelijk is afgesproken dat de corporaties met hun woningbezit gemiddeld op energielabel B of beter zitten in 2021. Dat gaan de corporaties in Nuenen ook realiseren. Landelijke doel is een energieneutrale voorraad in 2050. De komende jaren willen we met de corporaties verder verkennen en afspreken hoe we hier kunnen komen (tussenschappen).

Waar we voor de particuliere sector meer faciliterend optreden, geldt in de sociale sector een meer sturende norm. Dit komt voort uit het gegeven dat particuliere woningeigenaren doorgaans minder financiële mogelijkheden en expertise hebben om in korte tijd grote duurzaamheidsinvesteringen te plegen. Uiteraard is het belangrijk te kijken of de particuliere eigenaren ook daadwerkelijk aan de slag gaan en te bezien of dat er meer (wellicht ook sturende) maatregelen nodig zijn. We vinden het namelijk belangrijk dat de verduurzaming van de particuliere sector gelijke tred houdt met de verduurzaming in de sociale huursector. Op dit moment is dat nog niet het geval.

Voor particulieren en corporaties dienen de kaders vanuit de gemeente duidelijk te zijn. Voor de bestaande woningen zal de gemeente Nuenen uiterlijk in 2021 met een Warmtevisie komen, met een stappenplan over de wijze waarop bestaande buurten van het aardgas gehaald worden. Er vindt hierover binnen de Regionale Energiestrategie ook afstemming op regionaal niveau plaats.

Uitvoering van de visie

1. Bij verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zetten we primair in op het beter informeren en faciliteren van particuliere woningeigenaren, bijvoorbeeld via:
 - a. Onder de aandacht brengen van landelijke regelingen (subsidies en leningen).
 - b. Optimaliseren van het Regionale Energieloket (waar mensen via website en telefonisch informatie kunnen krijgen en vragen stellen over mogelijkheden om de eigen woning te verduurzamen). Binnen de MRE wordt de opzet van dit loket momenteel besproken en mogelijk aangepast.
 - c. Het faciliteren van bewonersorganisaties die op wijk- of buurniveau aan de slag willen met verduurzaming van hun woningen.
 - d. Organiseren van informatieavonden of digitale informatieplatforms. Zo hebben ouderenorganisaties het initiatief genomen om tot een platform te komen; mogelijke thema's zijn het levensloopbestendig wonen en de verduurzaming
 - e. We ontwikkelen een subsidieregeling voor de afkoppeling van regenwater.
2. De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad gaan we regelmatig monitoren. We streven er naar om in 2030 60% van de totale woningvoorraad (koop en huur) op label A of B niveau te hebben en geen woningen meer te hebben met een energielabel E of lager.
 - a. Indien de verduurzaming geen gelijke tred houdt met de sociale huurvoorraad worden meer andere maatregelen overwogen (zoals het aanbieden van een Duurzaamheidslening of een Baatbelasting).
3. Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over verduurzaming bestaande huurwoningen.
 - a. In 2021 ligt de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad op gemiddeld energielabel B.

- b. In 2030 is het streven om op gemiddeld energielabel A uit te komen.
 - c. Voorwaarde is dat sociaal huurwoningen voldoende betaalbaar blijven voor de laagste inkomens.
4. We verkennen als gemeente de mogelijkheid voor het aanbieden van een Verzilverlening of Blijverslening voor het levensloopgeschikt maken van bestaande particuliere woningen.
5. Met woningcorporaties maken we afspraken over het vergroten van de doorstroming van ouderen naar een aangepaste woning, bijvoorbeeld via:
 - a. een huurgewenningsbijdrage als men verhuist naar een aangepaste woning met een hogere huurprijs.
 - b. het opzetten van een voorrangsregeling voor ouderen die willen verhuizen naar een geschikt appartement en daarmee een eengezinshuurwoning vrijmaken.
6. In samenwerking met Woonbedrijf loopt een pilot om ruime sociale huurwoningen te splitsen waardoor het aanbod aan kleine, betaalbare huurwoningen voor jongeren vergroot kan worden. Bij succes onderzoeken we de mogelijkheden om deze pilot uit te rollen naar andere woningcorporaties en ook de particuliere markt.
7. We gaan kansrijke locaties voor transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen nader inventariseren en waar mogelijk vervolgstategieën bepalen.

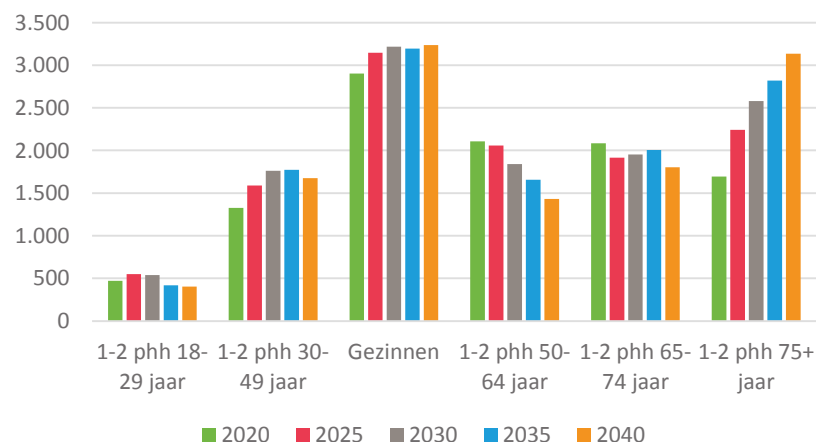


4 Op wie richten we het gemeentelijke woonbeleid?

We leggen de focus op specifieke doelgroepen op de Nuenense woningmarkt.

Door ons groene, dorpse woonmilieu en ruime woningen zijn we van oudsher aantrekkelijk voor (welvarende) gezinnen die hier naar toe willen komen en hier ook willen blijven wonen. Uit het woningmarktonderzoek bleek dan ook dat de meeste vraag op de woningmarkt uit gaat naar eengezinswoningen in de koopsector. Met de bestaande woningen en de ontwikkeling van Nuenen-West blijven we deze doelgroep van passende woningen voorzien. Wel zijn meer eengezinskoopwoningen in de goedkopere segmenten nodig.

Figuur 4.1: Gemeente Nuenen. Verwachte huishoudensontwikkeling 2020-2040



Bron: Woonopgavenkaart Gemeente Nuenen (2018)

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Nuenen de komende tien jaar met +1.300 toeneemt. Daarbij valt met name de sterke groei van het aantal 1+2 persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder op. Overigens lijkt de huidige plancapaciteit kwantitatief voldoende om de komende jaren in deze woningbehoefte te voorzien (zie bijlage I).

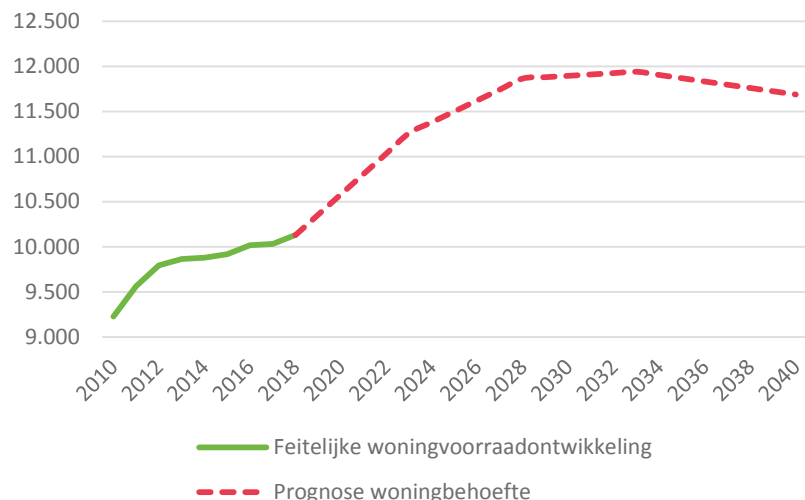
Het aantal oudere huishoudens zal tussen 2030 en 2040 toenemen, vooral door het aantal 75-plussers. De actuele provinciale huishoudensprognose kijkt op dit moment nog niet verder dan 2040. In globale zin is de verwachting dat het aantal oudere huishoudens na 2040 afnemen. Daarom is het belangrijk dat nieuwe woningen zoveel mogelijk geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (zowel jong als oud). Niettemin zal ook na 2040 het aantal ouderen in onze gemeente hoger liggen dan anno 2020 het geval is.

Hoewel het aantal oudere huishoudens de komende twintig jaar dus nog toeneemt, zal de totale huishoudensgroei in onze gemeente tussen 2030 en 2035 stabiliseren en uiteindelijk afnemen (-205 huishoudens tussen 2030 en 2040). Vanwege deze verwachte stabilisatie van de woningbehoefte zijn we als gemeente terughoudend in het toevoegen van nieuwe initiatieven aan ons huidige woningbouwprogramma. Onze inzet gaat vooral uit naar het kwalitatief bijsturen van bestaande plannen, zodat ze zoveel mogelijk aansluiten op de verwachte kwalitatieve vraag. We verlenen enkel medewerking aan nieuwe initiatieven als deze voorzien in een kwalitatieve woningvraag die nog onvoldoende door bestaande plannen wordt voorzien. Verder bieden we ruimte aan tijdelijke en flexibele woonconcepten die direct in kunnen spelen op de huidige woningvraag, maar weer eenvoudig demontabel zijn op het moment dat de woningvraag stagneert / afneemt.

Daarbij geldt dat de woningbehoefteprognose een raming toont op basis van de huidige inzichten over de markt en demografie. Het is niet ondenkbaar dat de vraag naar woningen in de hele regio (en dus ook in de gemeente Nuenen) langer aan houdt vanwege de sterke economische groei van de regio. Daarom

blijft het zaak om de demografische trends en ontwikkelingen op de woningmarkt goed te blijven monitoren.

Figuur 4.2: Gemeente Nuenen. Verwachte woningbehoefte 2020-2040 versus feitelijke woningvoorraadontwikkeling afgelopen jaren



Bron: Woonopgavenkaart Gemeente Nuenen (2018)

Meer woningaanbod voor inwoners die iets anders dan een gezinswoning zoeken

De mogelijkheden van doelgroepen op onze woningmarkt die qua prijs en/of woonvorm iets anders zoeken dan een ruime gezinswoning, zijn beperkt gebleven of zelfs afgenomen. Hoe komt dat? Onze woningvoorraad bestaat vooral uit (ruime) eengezinswoningen, terwijl op de woningmarkt steeds meer kleine huishoudens actief zijn die op zoek zijn naar een levensloopbestendige en/of betaalbare woning. Door de toenemende vraag

en het beperkte aanbod zijn de prijzen in de koopsector gestegen, in de sociale huursector worden slaagkansen kleiner (langere inschrijfduur nodig).

De komende jaren gaan we daarom vol inzetten op inwoners van Nuenen waarvoor nu (te) weinig woningaanbod beschikbaar is. Voor deze doelgroepen voelen wij een maatschappelijke verantwoordelijkheid: we willen een woningvoorraad die iedereen kansen biedt (inclusiviteit):

- Onze grootste woningbouwopgave is het creëren van meer woningaanbod voor jongeren die nog weinig te besteden hebben zijn er weinig betaalbare woningen in onze gemeente; zowel in de huur- als koopsector. Zij blijven langer thuis wonen of vertrekken soms noodgedwongen naar andere (goedkopere) gemeenten.
- Na het woningaanbod voor jongeren is het creëren van meer woningen voor ouderen onze tweede opgave. Door de vergrijzing stijgt de vraag naar zelfstandige, gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen. Ook de vraag naar intramurale woonvormen en diverse tussenvormen neemt toe, afkomstig van mensen met een somatische zorgvraag, maar vooral psychogeriatrisch; dementie (zie ook hoofdstuk 8 over de aandachtspunten voor de woonomgeving). Het 'bejaardenhuis 2.0' wordt in dit kader genoemd; waarbij een mix van zowel reguliere als zorgwoningen wordt gerealiseerd. Voor deze doelgroepen is nu sprake van tekorten, die we de komende jaren willen inlopen.
- Naast ouderen met een zorgvraag zullen ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek langer zelfstandig wonen. Daarnaast wordt iedere gemeente zelf verantwoordelijk voor het voorzien in Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, waar dat nu nog door een centrumgemeente wordt opgepakt.
- De Nuenense Sinti vormen een specifieke aandachtsgroep. Hun manier van wonen willen we faciliteren conform landelijk beleid. Hiervoor hebben we een Woonvisie Sinti opgesteld. Hoewel de exacte vraag nog

dient te worden onderzocht, gaan we ervan uit dat meer standplaatsen nodig zijn.

- Voor kwetsbare jongeren is er behoefte aan specifieke woonruimte. Enerzijds voor jongeren die in aanmerking komen voor Jeugdhulp en (tijdelijk) niet thuis kunnen wonen. Jongeren van 18 jaar en ouder (die uitstromen vanuit de Jeugdzorg) hebben behoefte aan betaalbare zelfstandige woonruimte (zie ook de Woonopgavenkaart). Voor beide woonopgaven werkt Jeugdhulp Helmond aan een regionaal woonplan.

Aandacht voor andere doelgroepen

Daarnaast zijn er enkele doelgroepen van buiten de gemeente Nuenen waar op dit moment maar beperkt woningaanbod voor beschikbaar is:

- Er ligt een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Gelet op de beperkte omvang van de sociale huurvoorraad is het invullen van deze taakstelling in een krappe sociale huurmarkt de afgelopen jaren lastig gebleken.
- Door de economische groei werken er steeds meer arbeidsmigranten in onze regio. Volgens onderzoek van PON zijn er ongeveer 330 arbeidsmigranten in onze gemeente werkzaam. Er staan ongeveer 190 arbeidsmigranten in de gemeente ingeschreven. Deze groep is van groot belang om onze lokale economie en ondernemingen van voldoende arbeidskrachten te voorzien. Ook voor deze doelgroep dienen we daarom over passende huisvesting te beschikken. Hiervoor vindt in 2020 op regionale schaal onderzoek en beleidsvorming plaats.

Uitvoering van de visie

Op dit moment beschikken we over nagenoeg voldoende plannen om de komende jaren te voorzien in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte. De ruimte om bestaande plannen bij te stellen is beperkt. Niettemin vinden we het als gemeente belangrijk om waar mogelijk grip te houden op de kwalitatieve samenstelling van onze

nieuwbouwopgave. Bovendien zullen er ook in de toekomst plannen worden bijgesteld, van de planningslijst afvallen en nieuwe initiatieven zich aandienen. Daarom blijft het belangrijk om goede maatregelen te treffen zodat de komende jaren de juiste woningen voor onze inwoners worden gebouwd.

1. We gaan in gesprek met ontwikkelende partijen om waar mogelijk het programma van bestaande plannen beter aan te laten sluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners, met name het vergroten van het aantal:
 - a. betaalbare huur- en koopwoningen voor starters.
 - b. geschikte appartementen voor senioren.
2. Nieuwe woningbouwplannen moeten inspelen op de verwachte woningbehoefte en een substantiële bijdrage leveren aan de ambities in dit Programma Wonen. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarop getoetst op basis van diverse kwantitatieve en kwalitatieve criteria, opgenomen in ons toetsingskader (zie bijlage II).
3. We bieden ruimte voor de ontwikkeling van tijdelijke woonconcepten, gericht op vraag naar betaalbare woonconcepten onder mensen die met spoed op zoek zijn naar deze woonvorm.
 - a. Primair zetten we in op de ontwikkeling van tijdelijke woningen op toekomstige woningbouwlocaties (zoals in Nuenen-West) met een exploitatietermijn voor 10 tot 15 jaar.
 - b. Secundair onderzoeken we de mogelijkheden om tot een flexibeler termijn te komen, zodat de exploitatie van dergelijke goedkope woonconcepten financieel haalbaar wordt voor ontwikkelaars (bijvoorbeeld het verlengen van de exploitatietermijn).
4. Gemeente hanteert een starterslening om de financiële mogelijkheden voor starters om een woning te kopen te vergroten.

Woonopgavenkaart

In 2018 hebben we onze Woonopgavenkaart opgesteld. Hierin zijn onze woningbouwopgaven op het gebied van wonen met zorg samengevat in één tabel. De toekomstige opgave is het resultaat van huidige en toekomstige woningvraag versus het huidige woonzorgaanbod en eventuele plannen (Bron: onderzoek Companen, 2018).

Doelgroep (vraaginschatting o.b.v. woningmarkt-onderzoek)	Vraag			Aanbod		Tekort			Toekomstige opgave		
	Vraag 2020	Ontwikkeling '20-'30	Vraag 2030	Aanbod 2020	Toelichting	Huidig tekort	Tekort 2030 o.b.v. huidig aanbod	Toelichting	Plannen	Rest-opgave	Kansen
Zorg met verblijf voor ouderen (intramuraal)	105	20	125	79	Akkers	-26	-46		36	-10	50
Verzorgd wonen voor ouderen (zelfstandig / aanleun / hofje)	210	110	320	173	Savant v. Lenthof, Jo van Dijkhof, Pieter Dekkersstraat, Sien de Grootstraat	-37	-147	Opgave naar 2040: -187. circa helft sociale huur, helft vrije sector	275	Circa -80 sociale huur	Ca. 80
Beschermd wonen psychiatrische problematiek (intramuraal)	0	5-10	5-10	0	Intramuraal in Eindhoven (centrumgemeente)	0	-5 tot -10	Vindt nog regionale afstemming plaats		-5 tot -10	
Uitstroom beschermd wonen	5 per jaar	50	50	0		-5	-50	in sociale opgave (deel van 325; zie ook hfd. 6), deels tot kwal. Kortingsgrens.		-50	
Beschermd wonen (intramuraal) zware verstandelijke beperking	30	0	30	21	Annagildelaan, Florislaan, Celinehof, W.I.N.	-9		korte termijn toename, lange termijn stabiel		-9	
Zelfstandig wonen verstandelijke beperking	50	0	50	0	Geen specifiek aanbod: ambulante zorg Lunet	-50	-50	kwalitatieve vraag. Clustering nodig, sociale huur.	20	-30	
Jongeren tot kwaliteitskortingsgrens ²	10 per jaar	100	10 per jaar	2 mutaties per jaar		-8 per jaar	-80	in sociale opgave (deel van 325). Tot kwaliteitskortingsgrens.		-80	10

² De kwaliteitskortingsgrens (in 2020 € 432,51) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens van groot belang. Zij krijgen helemaal geen huurtoeslag wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens.

Nadere toelichting woonopgavenkaart

In de woonopgavenkaart is de uitbreidingsopgaven op het vlak van wonen met zorg naar verschillende doelgroepen en woonvormen uitgesplitst:

1. Bij **zorg met verblijf** gaat het om een intramurale woonvorm (verpleeghuiszorg) gericht op ouderen met een zware zorgvraag (> ZP 4) die behoefte hebben aan 24-uurs toezicht. Op dit moment bestaat het aanbod uit 79 plaatsen (Akkers). De behoefte neemt als gevolg van de dubbele vergrijzing (meer en oudere ouderen) tot en met 2030 toe (+20 plaatsen). Na 2030 stabiliseert de behoefte. Er zijn wel plannen om het aanbod uit te breiden (Pastoor Aldenhuisenstraat), waardoor er een restopgave van ongeveer 10 plaatsen voor de komende jaren ligt.
2. **Verzorgd wonen** betreft een zelfstandige woonvorm voor ouderen die behoefte hebben aan enige vorm van beschutting en ondersteuning (zorg op afroep). Het kan om gaan om woningen die bij een groter verpleeghuis liggen (aanleunwoningen), maar ook om een zelfstandig complex met zorg op korte afstand. Het hoeft dus niet per se te gaan om woningen voor mensen met een acute zorgvraag, maar ook om woningen voor ouderen die nu nog weinig tot niets mankeren, maar al wel in een geschikte woning willen wonen waar ze zorg kunnen ontvangen, mocht dat in de toekomst nodig zijn (het Bejaardenhuis 2.0). Momenteel bestaat het aanbod uit ongeveer 170 woningen. De vraag neemt sterk toe als gevolg van de vergrijzing (+320 woningen t/m 2030). Tussen 2030 en 2040 neemt de vraag nog steeds toe, maar minder sterk (+40 woningen). Er bestaan wel diverse plannen die op deze behoefte inspelen: Woongroep senioren (20), Luistruijk (52), Emmastraat (17), Panta Rhei / Vank (14), Parkstraat-Voirt (52), Vinkenhofjes (120, waarvan 90 sociale huur). Het gaat daarbij deels om woningen in de vrije sector, deels om woningen in de sociale huur. Deze woningen behoren qua technische uitrusting en afstand tot zorg tot de categorie 'verzorgd wonen', maar worden niet specifiek gelabeld voor senioren of mensen met een zorgvraag. Het blijft echter lastig om exact te bepalen wanneer vraag en aanbod bij deze woonvorm in evenwicht is. De doelgroep is zeer divers (bijvoorbeeld in de mate waarin men preventief wil verhuizen), maar ook het woonproduct is voor meerdere doelgroepen inzetbaar. Het is daarom belangrijk dat betrokken partijen (gemeente, belangenbehartigers, zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars) continu met elkaar in gesprek blijven over het voorzien in voldoende aanbod aan verzorgd wonen. Daarbij zullen tevens meerdere sporen bewandeld moeten worden; niet alleen via nieuwbouw, maar ook het aanpassen van bestaande woningen en zorgvuldige woningtoewijzing, verbeteren van de doorstroming.
3. Er is op dit moment geen aanbod aan **beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische problematiek** in de gemeente Nuenen. Tot op heden gingen GGZ-cliënten met een indicatie naar een beschermd wonen-locatie in Eindhoven. De exacte opgave voor de gemeente Nuenen hangt af van regionale afspraken die worden gemaakt op het vlak van Beschermd Wonen. Voorlopig gaan we uit van een behoefte van ongeveer 5 tot 10 plaatsen voor de komende tien jaar.
4. Een deel van de mensen met psychiatrische problematiek gaat vanuit een Beschermd Wonen situatie weer zelfstandig wonen. Deze mensen hebben doorgaans behoefte aan een zeer goedkope sociale huurwoning met enige begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor de gemeente Nuenen dient rekening te worden gehouden met een behoefte van 5 woningen per jaar om de **uitstroom van beschermd wonen** te faciliteren (totaal dus 50 woningen). Deze opgave is onderdeel van de totale sociale huuropgave voor de komende tien jaar in de gemeente Nuenen (+325 woningen, zie ook hoofdstuk 6).
5. Op dit moment zijn er 21 **plaatsen beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking**. De verwachtingen over de lange termijn vraag zijn onzeker. Voor de korte termijn wordt uitgegaan van een beperkte toename van de vraag. Op de lange termijn zal de vraag naar beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking stabiliseren.
6. Op dit moment is er geen specifiek **zelfstandig woningaanbod voor mensen met een lichte verstandelijke beperking** in de gemeente Nuenen. Deze mensen ontvangen nu ambulante zorg aan huis (ongeveer 50 cliënten). De omvang van het aantal cliënten zal ongeveer gelijk blijven. Wel ligt er een kwalitatieve opgave om goedkope zelfstandige huisvesting voor deze doelgroep te creëren. Er ligt een plan om 20 sociale huurwoningen voor deze doelgroep te realiseren (Wederikdreef).
7. **Jongeren tussen de 18 en 23 jaar die een zelfstandige sociale huurwoning** zoeken, komen alleen in aanmerking voor huurtoeslag als het om een woning tot de kwaliteitskortingsgrens gaat. Daarom zoekt deze doelgroep met name een huurwoning in deze goedkope prijsklasse. De slaagkans is op dit moment relatief laag in Nuenen. Jaarlijks komen er nu gemiddeld twee woningen in deze prijsklasse

beschikbaar, terwijl er het jaarlijkse aanbod uit ongeveer 10 woningen zou moeten bestaan als we gelijke slaagkansen willen creëren. Er ligt daarom voor de komende tien jaar een opgave om het aantal sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens met 80 woningen uit te breiden.

5 Wat heeft de woningvoorraad in onze gemeente nodig?

We zetten in op differentiatie van het woningaanbod om onze doelgroepen te bedienen en doorstroming op gang te brengen, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.

Kleiner, betaalbaarder, levensloopgeschikter

Juist om onze inwoners te faciliteren zijn -voor de gemeente Nuenen- andere woonproducten nodig – en niet meer van hetzelfde. De genoemde doelgroepen hebben namelijk een andere woningbehoefte dan waar het grootste deel van onze bestaande woningvoorraad uit bestaat en waar een aanzienlijk deel van onze bestaande woningbouwplannen in voorziet. We zullen de komende jaren daarom de focus leggen op het toevoegen van woningen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn: kleinere, levensloopgeschikte woningen, betaalbare woningen en woningen voor doelgroepen met een specifieke woonwens.

In de eerste plaats zetten we voor starters in op kleine betaalbare woningen. Ten tweede zetten we in op levensloopgeschikte woningen (appartementen en bungalows) voor de grote groep ouderen. Daarnaast vinden we dat levensloopgeschikte appartementen voor ouderen ook geschikt moeten zijn voor starters (voor een groot deel hebben deze doelgroepen een vergelijkbare woonwens; een niet al te grote woonruimte voor een betaalbare prijs). Pas dan zijn deze appartementen echt levensloopbestendig (zie ook hoofdstuk 4 ‘Op wie richten we het gemeentelijke woonbeleid?’).

Met onze woningcorporaties maken we afspraken om het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten. Hierover later meer. Daarnaast willen we meer woningaanbod creëren voor mensen met een specifieke woningbehoefte.

Bijvoorbeeld voor ouderen die op zoek zijn naar een kleinschalige woonvorm, bestaande uit geschikte woningen, waarbij ontmoeting en activiteiten worden gestimuleerd (bijvoorbeeld het wonen in een hofje). Hierbij kan ook gedacht worden aan een woonvorm waarbij verschillende doelgroepen bij elkaar wonen (jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag); het bejaardentehuis 2.0).

Nieuwbouw zorgt voor doorstroming

Het inzetten op levensloopgeschikte woningen voor ouderen heeft nog een ander voordeel: het creëren van doorstroming. Op het moment dat oudere huishoudens verhuizen naar een kleinere, levensloopgeschikte woning, komt in veel gevallen een ruimere gezinswoning weer beschikbaar voor een (startend) gezin uit de gemeente Nuenen of elders. Dit zorgt voor verjonging en daarmee een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit is goed voor het draagvlak van voorzieningen en verenigingen.

Kwaliteit boven aantallen, wel versnellen

Zoals ook het provinciale en regionale beleid stellen, staat de kwaliteit van nieuwbouw voorop. Aantallen zijn niet langer leidend (geen contingenten). Wel is het zo dat we al veel plancapaciteit hebben en dus terughoudend met nieuwe plannen willen omgaan: alleen de goede producten voor de juiste doelgroep. Dit neemt niet weg dat we in lijn met regionale afspraken en de Woondeal met het Rijk bestaande plannen zo snel mogelijk willen realiseren.

Nieuwbouw is levensloopgeschikt en energieneutraal

De Brainport Principes vormen een hulpmiddel om de kwaliteit van woningbouw te waarborgen en woningbouwplannen daarop te toetsen. Kwaliteit betekent ook dat nieuwe woningen voldoende levensloopgeschikt moeten zijn. Dit houdt in dat nieuwe woningen geschikt zijn om te worden bewoond door mensen met en zonder zorgvraag. Daarvoor moeten de

basisfuncties in een woning (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken) en de toegang zonder traplopen te bereiken zijn (of eenvoudig daar toe aan te passen). Uiteraard is deze kwaliteitseis met name van belang in de buurt van (centrum-)voorzieningen. Daarnaast moet nieuwbouw voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid. Nieuwe woningen dienen conform regionaal woonbeleid energieneutraal te zijn³.

Duurzaamheid hoeft niet alleen betrekking te hebben op energiegebruik. Het kan ook gaan om een kleinere ecologische voetafdruk, door het ontwikkelen van kleine woonruimte (zoals Tiny Houses), met gebruik van duurzame bouwmaterialen. Als gemeente Nuenen staan we open voor dergelijke initiatieven, mits een initiatief past bij de ruimtelijke ambities in ons Programma Wonen en de Omgevingsvisie. Daarbij geldt dat de fysieke ruimte voor dergelijke woonconcepten beperkt is. Open, groene plekken willen we zoveel mogelijk behouden, zowel binnen de kernen als in het buitengebied. Daarom moet veel dergelijke concepten vooral gekeken worden naar alternatieve locaties, bijvoorbeeld bij omzetting van bedrijfs- of winkelpanden, waardoor er geen karakteristieke open plekken verloren gaan, maar wellicht minder aantrekkelijke locaties door een nieuwe, creatieve invulling juist een sterke opwaardering krijgen.

Accenten per dorp

De meeste opgaven en ambities hebben betrekking op de gehele gemeente Nuenen, dus ook in Gerwen en Nederwetten. Net als voor de kern Nuenen geldt dat er behoefte is aan meer woningaanbod voor starters en ouderen. Deze doelgroepen hebben in de kleine kernen weliswaar minder concurrentie van woningzoekenden uit Eindhoven en Helmond (waar dat in de kern Nuenen veel sterker het geval is), maar de bestaande woningvoorraad wordt

in deze kleine kernen gedomineerd door ruime eengezinswoningen, waardoor het betaalbare aanbod voor starters en levensloopgeschikte aanbod voor ouderen in de dorpen nog kleiner is dan in de kern Nuenen.

Als gemeente blijven we in gesprek met dorpsraden om te kijken hoe we kunnen voorzien in de woningbehoefte in de kleine kernen. Uiteraard rekening houdend met regionaal en provinciaal beleid (dus primair bouwen op inbreidingslocaties) en andere factoren (zoals grondposities, economie / woningmarkt, etc.).

Daarnaast spelen er in de kleine kernen enkele specifieke opgaven die van belang zijn:

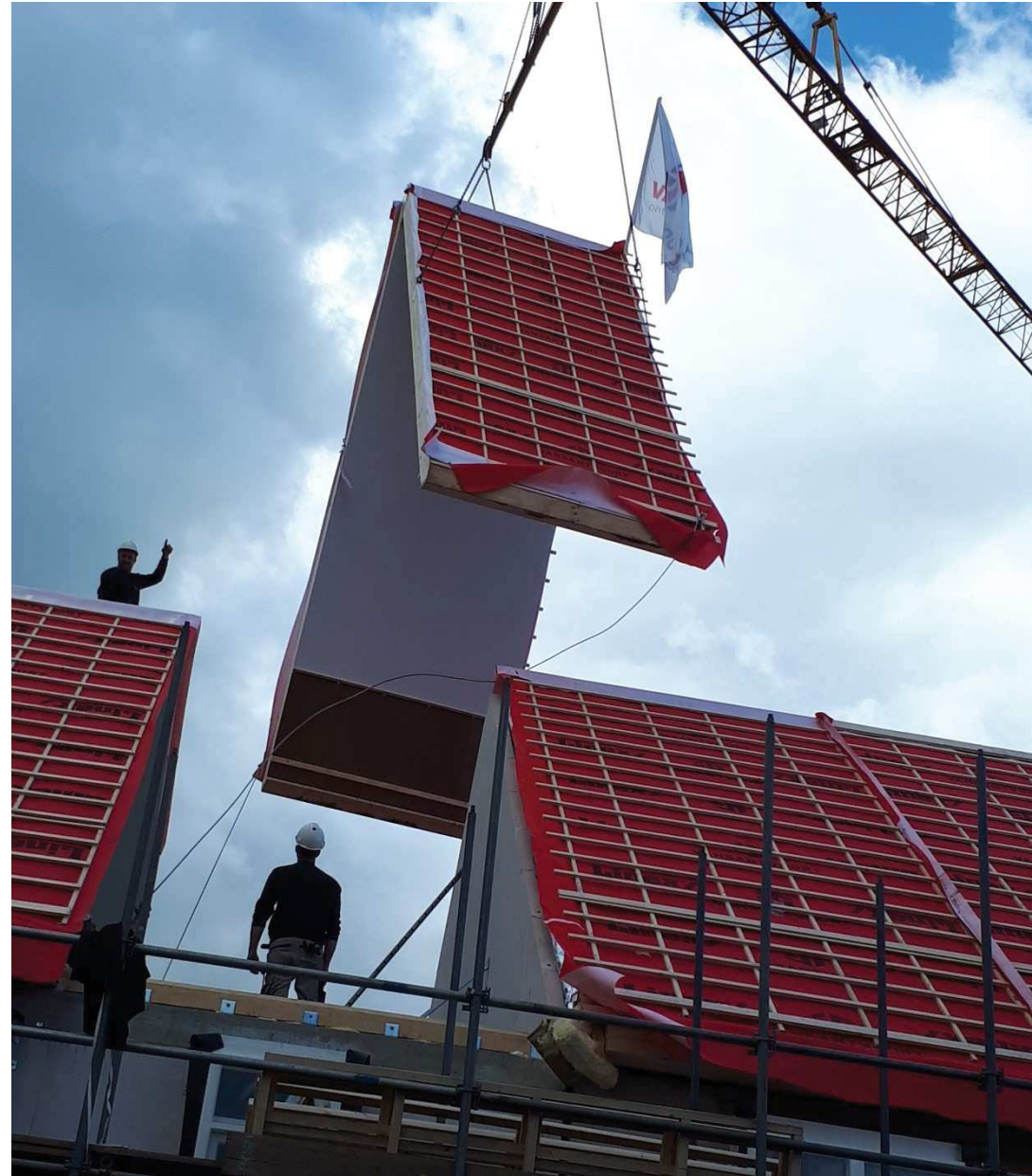
- In de kleine kernen staan relatief veel grote woningen op ruime kavels; woningen die eigenlijk niet of nauwelijks passend zijn voor een klein huishouden. Er loopt nu reeds een pilot om grote corporatiewoningen te splitsen in meerdere kleinere woningen (zie hoofdstuk 3; bestaande woningvoorraad). Daarnaast willen we onderzoeken of het wenselijk is om -waar mogelijk- kleinere kavels voor zelfbouw aan te bieden in de kleine kernen.
- Nog meer dan in de kern Nuenen speelt dat door de relatief ruime woningen het betaalbare woningaanbod voor starters in Gerwen en Nederwetten minimaal is. Er is behoefte om -passend bij de schaal van de kleine kernen- betaalbare koopwoningen voor starters toe te voegen.
- Bewoners van de kleine kernen hechten veel waarde aan voorzieningen, zoals een school en het verenigingsleven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van hun kern. Voor een deel kan woningbouw voor jongeren / starters een bijdrage leveren aan het behoud van dergelijke voorzieningen. Daarnaast spelen nog andere factoren een rol (zoals schaalvergroting en digitalisering). We zullen als gemeente, samen met bewoners en andere betrokken partijen, in overleg blijven om te kijken hoe we de kleine kernen vitaal kunnen houden.

³ Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven is afgesproken dat alle nieuwe woningen minimaal energieneutraal moeten zijn (Energieprestatiecoëfficiënt = 0).

Uitvoering van de visie

1. Bij nieuwbouwprojecten waarbij woningen in het goedkope koopsegment worden gerealiseerd (< €200.000) hanteren we (waar mogelijk):
 - a) een antispeculatiebeding. Dit houdt in dat woningen de eerstkomende jaren niet direct doorverkocht mogen worden.
 - b) Een zelfbewoningsplicht. Dit houdt in dat de koper van de woning verplicht wordt om ook zelf de woning te gaan bewonen.
2. We streven naar het ontwikkelen van kleine starterswoningen die structureel voor het starterssegment behouden blijven, door de woonkwaliteit hierop aan te passen:
 - a) Een maximum kaveloppervlak, zodat uitbouw niet mogelijk is.
 - b) Een maximum van 1 à 2 slaapkamers, zodat bij gezinsuitbreiding doorstroming naar een grotere woning noodzakelijk is.
3. Conform de Regionale Visie op Wonen dienen alle nieuwe woningen energieneutraal te worden opgeleverd.
4. Nieuwe appartementen dienen geschikt te zijn voor bewoning door alle leeftijdsgroepen (levensloopgeschikt) en dus ook door ouderen of mensen met een lichte zorgvraag. Het uitgangspunt daarbij is dat alle nieuwe appartementen voldoen aan het kwaliteitslabel 'Woonkeur Basis' (zie ook bijlage II).
5. We bieden in bestemmingsplannen reeds ruimte voor het creëren van mantelzorgwoningen bij bestaande woningen. De bouw hiervan is vergunningsvrij mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan (het betreft een tijdelijke voorziening en er moet sprake zijn van een medische en/of sociale noodzaak).
 - a) We vinden het belangrijk dat het creëren van mantelzorgwoningen onder de genoemde voorwaarden ook de komende jaren vergunningsvrij blijft.
 - b) Wel is het belangrijk dat eventueel misbruik van deze maatregel voorkomen wordt (zoals het creëren van een goedkope woning voor starters), ook om verrommeling van het landschap te voorkomen.

6. We onderzoeken de wenselijkheid van kleinere kavels voor zelfbouw in de kleine kernen; hetzij via aanbod van nieuwe kleine kavels, hetzij door enkele bestaande bouw kavels te splitsen.



6 Wat willen we in de huursector bereiken?

We zetten in op het uitbreiden van de sociale huurvoorraad met oog voor de specifieke doelgroepen.

Beschikbaarheid verbeteren

Een groot deel van de genoemde aandachtsgroepen zoals jongeren, ouderen, Sinti, vergunninghouders, mensen met een beperking en mensen met psychiatrische problematiek doet een beroep op de sociale huursector. Om daarvoor in aanmerking te komen moet men wel aan de inkomenseisen voor sociale huur voldoen. De verwachting is dat het aantal huishoudens dat – gelet op hun inkomen – een beroep zal doen op een sociale huurwoning de komende jaren zal toenemen in de gemeente Nuenen (we zien de druk op dit segment in de gehele regio toenemen, ook vanuit urgent woningzoekenden). Hiervoor is met het oog op de Nuenense behoefte een netto uitbreiding van 325 woningen tot 2028 nodig. Daardoor blijft het aandeel sociale huur ongeveer 16% van de totale Nuenense woningvoorraad in de komende jaren. Voorwaarde is daarbij wel dat opgeleverde sociale huurwoningen ook duurzaam voor het betaalbare segment behouden blijven.

Ook op andere manieren willen we de beschikbaarheid verbeteren. De slaagkansen voor diverse doelgroepen binnen de sociale huurmarkt willen we met de corporaties monitoren en waar nodig beïnvloeden. Het invoeren van het lotingsmodel naast toewijzing op inschrijfduur binnen Wooniezie door Helpt Elkander is hiervan een voorbeeld, omdat mensen zonder lange inschrijfduur, zoals jonge mensen of spoedzoekers, hiermee ook kansen maken. Uiteraard blijft dit de verdeling van schaarste – meer woningen zijn dan ook nodig.

Betaalbaarheid verbeteren

Naast de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is ook de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp; deze staat eveneens onder druk. Het verduurzamen van sociale huurwoningen door corporaties kan de woonlasten verminderen (minder energielasten).

We vragen de corporaties het aanbod van woningen voor jongeren (tot de kwaliteitskortingsgrens) actief te vergroten; de komende tien jaren zijn in de goedkoopste huurcategorie 80 woningen nodig. Dit kan juist ook in de bestaande bouw (splitsen) of via speciale huurovereenkomsten. Gezien de groeiende vraag van één- en tweepersoonshuishoudens op de sociale huurmarkt, willen we dat nieuwbouw in de sociale huur qua huurprijs op deze doelgroep wordt ingericht (tot de ‘aftoppingsgrenzen’).

Met de corporaties zijn we voornemens om de komende jaren de woonlasten van huurders in de corporatie- en particuliere sector en woningeigenaren scherper in beeld te krijgen en waar nodig maatregelen te nemen.

Een ander thema is de zogenaamde ‘middengroep’: mensen die te veel verdienen voor het merendeel van de sociale huur maar te weinig om een woning te kopen. De gemeentelijke starterslening voorziet hier deels al in voor de koopsector, maar we willen met de corporaties kijken hoe we nieuwe landelijke regels rond deze doelgroep in de sociale huursector in Nuenen kunnen toepassen.

Vrije sector huur

In Nuenen-West zullen in de nieuwbouw ook vrije sectorhuurwoningen worden toegevoegd, conform regionaal woonbeleid. In de gemeente Nuenen staan daarnaast al behoorlijk wat vrije sector woningen van beleggers/particuliere verhuurders. Deze sector hebben we nog niet scherp in

beeld: wie zijn de verhuurders, wat zijn huurprijzen en doelgroepen, et cetera.

Uitvoering van de visie

1. Om in de behoefte aan sociale huur te voorzien worden de komende tien jaar minimaal 325 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd (netto).
 - a. Uitgangspunt daarbij is dat alleen woningen tot de 2^e aftoppingsgrens (< €619) worden toegevoegd.
 - b. Er ligt een opgave om het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens met 80 woningen uit te breiden. Dit zal primair via transformatie in de bestaande voorraad plaatsvinden (woningsplitsing).
2. Om tot gevarieerde wijken te komen (qua woningaanbod en bevolkingssamenstelling) zullen nieuwbouwprojecten uit een mix van huur- en koopwoningen bestaan. Uitgangspunt is dat per nieuwbouwproject minimaal 30% in het sociale segment (huur of koop) wordt gerealiseerd⁴.
 - a. Om nieuwbouw in het sociale segment voor lange tijd voor dit prijssegment te behouden, stellen we een minimale instandhoudingstermijn in bij realisatie van 30% sociaal: voor sociale huur geldt een instandhoudingstermijn van 20 jaar, bij sociale koop geldt een termijn van minimaal 5 jaar.
 - b. Op diverse locaties ligt het woningbouwprogramma voor de komende jaren vast in plannen. Dat geldt ook voor locaties die sterk gericht zijn op nieuwbouw in het koopsegment (zoals Nuenen-West). Mocht de gelegenheid zich voor doen dat op dergelijke locaties plannen heroverwogen worden, dan zal de gemeente met ontwikkelende partijen in gesprek gaan om meer nieuwbouw in de sociale huur te realiseren.

⁴ Sociale koop: < €200.000 (VON), sociale huur < €737,14

Helpt Elkander koopt 10e woning voor jongeren

Nuenen, 4 februari 2023

De Nuenense woningcorporatie Helpt Elkander kocht deze maand opnieuw een zogenaamde jongerenwoning aan. Sinds de start van het project “Nuenen jong”, staat de teller op tien. De jongerenwoningen worden door de corporatie, met financiële steun van gemeente en bedrijfsleven, omgebouwd tot groepswoningen voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 24 jaar. In het project Nuenen Jong geven gemeente en corporatie uitvoering aan het in 2020 ingezette beleid om jongeren een woon- en werkkans te bieden in het dorp. Met deze tiende woning slagen de deelnemers in het project erin om de wachttijden voor jongeren op betaalbare woonruimte met 40% te bekorten. In 2020 bedroeg die wachttijd nog 8 jaar. Inmiddels is deze nog slechts ruim vier jaar. Het streven is om deze in 2025 teruggebracht te hebben tot maximaal 1 jaar.

Doorstromingsgarantie

Aan de aankoop van deze tiende jongerenwoning ging de feestelijke oplevering van de negende vooraf. Afgelopen weekend overhandigde wethouder Van Brakel de sleutel van acht jongerenwoningen aan evenzoveel gelukkige bewoners. Tijdens haar toespraak ging Van Brakel in op het bijzondere karakter van het project. “Wat we hier in Nuenen doen is een voorbeeld van waar een klein dorp groot in kan zijn. Met vereende kracht hebben we in een heel kort tijdsbestek perspectief geboden aan onze jeugd. Het unieke van dit project echter is dat aan elk huurcontract in een jongerenwoning een garantie is gekoppeld. Uiterlijk vier jaar nadat een jongere in dit project gehuisvest is, zo garandeert de woningcorporatie, is voor die jongere een zelfstandige woning beschikbaar”, aldus Van Brakel. “Hiermee lossen we niet alleen de wachtlijsten op, maar garanderen we ook blijvende instroom.”. Desgevraagd bevestigt directeur Maassen van woningcorporatie Helpt Elkander dit. “Het klinkt misschien raar. Maar om de kansen voor onze jongeren te verbeteren, hebben we veel moeten bouwen

voor ouderen. Het zijn deze ouderen die woningen hebben vrijgemaakt. Van die vrijgemaakte woningen hebben wij er inmiddels tien aangekocht en omgebouwd tot groepswoningen voor jongeren.”.

Over de eigen schaduw heen

Het project “Nuenen Jong” is een samenwerkingsverband van een groot aantal Nuenense organisaties. “Ook daarin heeft een klein dorp laten zien waar ze groot(s) in is”, aldus de wethouder. “Toen we in 2020 besloten dat het afgelopen moest zijn met de lange wachttijden voor onze jongeren, hebben velen de koppen bij elkaar gestoken. Niet alleen met een aanzienlijke bekorting van de wachttijden tot gevolg. De levendigheid in ons dorp is vooruitgegaan. Er zijn meer werk- en stageplekken voor onze jongeren gerealiseerd. En de jongeren zelf? Die hebben zich ook van hun beste kant laten zien. De onlangs gestarte boodschappendienst voor ouderen in Nuenen Zuid is daar een mooi voorbeeld van.”. Directeur Maassen roemde in dat verband het vermogen van Nuenense organisaties en verenigingen om over hun eigen schaduw heen te springen.

3. In Nuenen kennen we een subsidieregeling voor sociale volkshuisvesting. Een ontwikkelaar kan een aanvraag doen voor een bijdrage voor het toevoegen van een sociale huurwoning aan de voorraad. In het grondbeleid is opgenomen dat bij de realisatie van vrije sector woningen een afdracht van €2.000 aan de bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting wordt gedaan.
4. Samen met woningcorporaties onderzoeken we hoe de opgave voor de sociale woningbouw ook voortgezet kan worden als er economisch mindere tijden aanbreeken (waardoor de inzet van particuliere ontwikkelaars op dit vlak af zou kunnen nemen).
5. De komende jaren willen we tot een substantiële afname van de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning (momenteel acht jaar) komen. Hiervoor nemen we de volgende maatregelen:
 - a. Nader onderzoek naar de samenstelling van de inschrijflijst. Wie staan ingeschreven, hoelang staat men ingeschreven en wat zoekt men?
 - b. Op basis van onderzoek maken we afspraken met corporaties over het beperken van de inschrijfduur (vergroten van de slaagkans). Mogelijke opties hierbij zijn: meer woningen aanbieden via een lotingssysteem, inzet van tijdelijke contracten voor jongeren, gerichte (tijdelijke) nieuwbouw voor doelgroepen met relatief lage slaagkans.
6. Samen met corporaties gaan we de woonlasten van huurders in de corporatie- en particuliere sector en woningeigenaren scherper in beeld te krijgen en waar nodig maatregelen nemen.
7. Als gemeente Nuenen willen we de omvang, kwaliteit, methode van toewijzing van de particuliere huursector in onze gemeente beter in beeld brengen.
 - a. Vervolgens willen we komen tot een periodiek overleg tussen gemeenten en particuliere verhuurders om de toekomstopgave vorm te geven en afspraken daarover met elkaar te maken.



7 Waar willen we woningen toevoegen?

Focus op andere woningtypes via transformatie en inbreiding, waaronder op centrumlocaties.

De ruimte om woningen toe te voegen is beperkt. Ook omdat we zuinig zijn op groen binnen de kernen en de (natuur)gebieden daar omheen. Dit draagt in hoge mate bij aan de kwaliteit van ons dorpse wonen.

Stap 1: Benutten bestaand vastgoed

Op de eerste plaats willen we daarom bestaande gebouwen gebruiken om te komen tot andere woonproducten. Bijvoorbeeld door het splitsen van grote woningen. Dat geldt niet alleen voor de particuliere sector, maar ook voor het corporatiebezit. Een aanzienlijk deel van de sociale huurvoorraad bestaat uit ruime eengezinswoningen, terwijl de doelgroep van de woningcorporaties in de toekomst meer en meer uit 1 en 2 persoonshuishoudens zal bestaan. Splitsing biedt de mogelijkheid om meer kleinere (en daarmee ook goedkope) sociale huurwoningen toe te voegen. Met name voor het goedkoopste segment (de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, die voorzien in de behoefte van jongeren tot 23 jaar, uitstroom Beschermd Wonen) is woningsplitsing van belang.

Het benutten van bestaand vastgoed vereist soms wel 'loslaten' om creativiteit uit de samenleving de ruimte te geven. Denk aan het mogelijk maken van een extra voordeur voor een kangoeroewoning, parkeer- en mobiliteitsoplossingen, et cetera.

Daarnaast kijken we ook naar de mogelijkheden om woonruimte te realiseren in of door transformatie/sloop-nieuwbouw van leegstaand vastgoed, zoals winkels, kantoor- of bedrijfspanden en vrijkomende agrarische bebouwing, bijvoorbeeld via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Daarbij is het wel belangrijk dat de nieuw te bouwen woningen op deze vrijkomende agrarische bebouwing past bij de woonomgeving en inspeelt op die woningtypen waar met name vraag naar is de komende jaren.

Stap 2: Inbreiding binnen de kern

Als transformatie of herbestemming van bestaand vastgoed niet mogelijk of wenselijk is, gaan we op zoek naar het bouwen op inbreidingslocaties. Met de focus op inbreiding willen we voorkomen dat dorpen aan elkaar groeien. Het groene buitengebied is iets om te koesteren; het zorgt voor (woon)kwaliteit. Overigens geldt dit ook voor de belangrijke groenstructuren in de kernen, zoals deze zijn vastgelegd in onder andere de structuurvisies Nuenen Zuid en De Wereld van Van Gogh. Het principe 'inbreiden voor uitbreiden' sluit bovendien aan bij regionaal / provinciaal beleid (Brabantse Agenda Wonen) en de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Inbreiden past bij doelgroepen

Inbreiden past ook bij de woningvraag van onze doelgroepen (klein, betaalbaar, levensloopbestendig – bijvoorbeeld appartementen). Voor veel mensen is de aanwezigheid van voorzieningen erg belangrijk. Het gaat dan niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om de bijbehorende (sociale en fysieke) woonomgeving. Denk hierbij aan de nabijheid van winkels, zorg, vrienden en familie. Met het oog op het verminderen van het autogebruik en -bezit, is het ontwikkelen van woningen nabij (hoogwaardig) openbaar vervoer eveneens een goed idee. Dit geldt eens te meer voor mensen met een kleine portemonnee. Dit kan ook aanleiding vormen om bijvoorbeeld op projectniveau anders naar het parkeren te kijken.

Randvoorwaarden voor ouderenhuisvesting

Bij verhuisgeneigde ouderen speelt de woonomgeving een belangrijke rol in de keuze voor een woning. Bij vitale ouderen speelt vaak een comfortvraag (en soms wil men anticiperen op een zorgbehoefte die misschien op lange termijn gaat spelen). Bij ouderen met een zorgvraag is de locatievoorkeur veel meer een noodzaak dan wens.

Voor het goed inspelen op de woningbehoefte van vooral zorgbehoevende ouderen én het creëren van doorstroming op de woningmarkt is een goede locatiekeuze voor nieuwbouw gericht op de doelgroep ouderen met een zorgvraag essentieel. De keuzes hiervoor worden in de komende tijd gemaakt, waaronder in de Omgevingsvisie. Wel geven we vanuit het Programma Wonen enkele relevante uitgangspunten mee. Nieuwbouw voor zorgbehoevende senioren dient hiermee rekening te houden:

- Basisvoorzieningen (supermarkt, OV-halte, huisarts, apotheek) dienen bij voorkeur op loopafstand van 800 meter bereikbaar te zijn. Twee locaties die hier goed bij aansluiten zijn (1) het centrum van Nuenen en (2) het Kernkwartier in Nuenen Zuid. Indien binnen deze gebieden woningbouwlocaties zich aandienen, kijken we primair naar de vraag van zorgbehoevende ouderen, bijvoorbeeld de Kloostertuin in het centrum.
- De directe woonomgeving dient voldoende toegankelijk te zijn (op- en afritten voor rollators, scootmobielen, voldoende bankjes).
- In de directe omgeving bevinden zich een of meerdere ontmoetingsruimten (zowel binnen als buiten), waar mensen elkaar kunnen treffen en/of activiteiten georganiseerd worden (zowel activiteiten specifiek gericht op ouderen als gericht op verschillende doelgroepen).

Deze uitgangspunten gelden voor senioren met een lichte tot matige zorgvraag. Voor ouderen (of andere zorgbehoevenden) met een zeer zware zorgvraag is de bereikbaarheid van voorzieningen minder van belang. Zij

zullen zelden of nooit zonder begeleiding daar gebruik van maken. Woonvormen voor deze doelgroep kunnen dus ook op andere locaties gerealiseerd worden (bijvoorbeeld een rustige, prikkelarme omgeving).

Voor de beoogde plannen zelf is het van belang dat er wordt gestreefd naar gemengde wijken (qua leeftijdsopbouw, inkomenssamenstelling, zorgbehoevendheid), zodat jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar in één wijk wonen.

Ruimte voor andere woningtypen in een dorps woonmilieu

Zoals eerder is gesteld, zetten we ook bij de woonopgave in op behoud van de ruimtelijke kwaliteit van ons dorp. Dit kan op gespannen voet staan met onze woningbouwopgave voor doelgroepen, mede gezien de vraag naar levensloopgeschikte woningen nabij voorzieningen. De uitdaging ligt daarom in het toevoegen van woningconcepten die passen bij de dorps identiteit en kwaliteit van Nuenen. Met het oog op draagvlak en acceptatie zetten we in op stedenbouwkundig en architectonisch goede voorbeelden en 'best practices'. Hier ligt ook een uitdaging richting vastgoedeigenaren, corporaties en marktpartijen.

Kortom: de juiste woning op de juiste plek. Bij deze focus horen uiteraard goede ruimtelijke afwegingen en keuzes op gebieds- en projectniveau: waar wel en waar niet inbreiden (en hoe hoog)? Dit zijn ook thema's voor de Omgevingsvisie.

Stap 3: Uitbreiding (alleen als het niet anders kan)

De laatste stap wordt alleen gezet als er voor Nuenen of de andere kernen een woningbehoefte ligt die aantoonbaar niet ingevuld kan worden via transformatie of inbreiding. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als inbreiding te zeer open, groene plekken in de kern aantast of als de behoefte uitgaat

naar een specifiek woonmilieu of -segment dat op een inbreidingslocatie niet mogelijk is.

Uitvoering van de visie

- Op een aantal plekken in de gemeente Nuenen biedt het vigerende bestemmingsplan de ruimte om bestaande grote woningen te splitsen in meerdere kleinere zelfstandige woningen. We willen de komende jaren beter communiceren richting woningeigenaren / ontwikkelaars welke mogelijkheden er zijn voor splitsing en hen faciliteren bij het bewerkstelligen van woningsplitsing.
- In de Omgevingsvisie en Programma Centrum gaan we nader concretiseren in welke gebieden omzetting van winkel- / bedrijfsruimte naar woonruimte wenselijk is en in welke gebieden juist niet.
- We brengen in beeld welke potentiële inbreidingslocaties geschikt zijn voor woningbouw en nemen zo nodig voorbereidende maatregelen om woningbouw in de toekomst mogelijk te maken.
 - Daarbij toetsen we in hoeverre deze potentiële inbreidingslocaties voldoen aan de beoogde uitgangspunten voor woningbouwlocaties voor zorgbehoevende senioren die in dit hoofdstuk van het Programma Wonen zijn genoemd.
- We verkennen de haalbaarheid om bij woningbouwplannen gericht op kleine en/of betaalbare woningen (bijvoorbeeld in de sociale huur), op een andere manier met parkeren om kunnen gaan (bijvoorbeeld andere mobiliteitsstromen, minder parkeerplaatsen, meer gericht op leenauto's, OV-abonnementen, etc.). Enerzijds bedoeld om zuiniger en duurzamer met de beschikbare ruimte om te gaan, anderzijds met als doel om woningen betaalbaarder te houden.
- In de Omgevingsvisie werken we nader uit wat we verstaan onder het dorpse woonmilieu. Wat betekent het dorpse woonmilieu voor toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot onze woningvoorraad, fysieke en sociale woonomgeving?



8 Een leefbare, levensloopgeschikte woonomgeving

Onze inwoners wonen met veel plezier in onze gemeente. We hebben een actieve gemeenschap met een rijk verenigingsleven en een goed voorzieningenniveau. Maar om dat zo te houden is meer nodig dan het bouwen en onderhouden van woningen. Net zo belangrijk is het investeren in een leefbare en levensloopgeschikte woonomgeving

Omgeving ingericht op langer zelfstandig wonen

Steeds meer mensen met een zorgvraag wonen nu en in de toekomst zelfstandig. Dat komt niet alleen voort vanuit het Rijksbeleid (extramuralisering), maar ook om dat mensen met een zorgvraag dat zelf willen en kunnen. Bovendien passen we (nieuwe en bestaande) woningen hierop aan. Maar het is ook van belang om de woonomgeving op het zelfstandig wonen van zorgvragers aan te passen, zowel fysiek als sociaal.

In fysieke zin is het belangrijk dat de woonomgeving, waar mogelijk toegankelijk(er) voor mensen met een zorgvraag wordt gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen van op- en afritten van trottoirs voor het gebruik scootmobielen, het wegnemen van drempels en (te) smalle deurposten bij (openbare) voorzieningen. Dit is met name van belang in gebieden in onze gemeente waar relatief veel mensen met een zorgvraag wonen.

Ook zullen we kijken waar de bereikbaarheid van voorzieningen verbeterd moet worden, met name zorg- en winkelveorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. We streven daarbij in de eerste plaats om een goede spreiding van deze voorzieningen over de gemeente Nuenen. Daar waar het niet haalbaar is om in elke wijk en kern deze voorzieningen te

creëren, zal de bereikbaarheid naar voorzieningen elders in de gemeente geoptimaliseerd moeten worden, via verbetering van haal- en brengdiensten. Op sociaal vlak is het van belang dat mensen met een zorgvraag ondersteund worden bij het zelfstandig wonen en dat er voldoende oog is voor elkaar, mochten mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag te maken krijgen. De komende jaren zal het aantal ouderen met dementie sterk gaan toenemen. In de gemeente Nuenen nog wat sterker dan gemiddeld in Nederland. In de eerste fase zal mantelzorg door de partner, familie, kennissen daar uitkomst in kunnen bieden, maar hoe meer de zorgvraag toeneemt, hoe belangrijker het wordt dat deze informele zorg wordt aangevuld met professionele zorg. Een ander aandachtspunt is vereenzaming onder ouderen. Hoewel veel ouderen in Nuenen nog midden in de samenleving staan en een groot sociaal netwerk hebben, zal dit probleem steeds meer gaan spelen, zeker bij alleenstaande, zelfstandig wonende ouderen. Voor hen is het belangrijk dat er naar hen wordt omgekeken (door omwonenden, vrienden en familie, maar ook professionele welzijnsorganisaties) en er voldoende ontmoetingsmogelijkheden zijn. Dit is een opgave die in eerste instantie door de gemeenschap moet worden opgepakt. Als gemeente zijn we er om bewoners hierbij te stimuleren en faciliteren.

Een gezonde woonomgeving

Het faciliteren van het langer zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag bestaat niet alleen uit het wegnemen van belemmeringen in de woonomgeving, maar ook uit een preventieve aanpak; het stimuleren van een gezonde leefstijl. Voor een deel kan de inrichting van de woonomgeving daar een bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door het aanleggen van veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, het creëren van voldoende (openbare) groenvoorzieningen en het verbeteren van de luchtkwaliteit op plekken met veel (auto)verkeer.

Samen wonen en leven

Ons dorpse woonmilieu wordt niet alleen door fysieke kenmerken (nadruk op laagbouw, veel groen) gevormd, maar zeker ook door sociale kenmerken; ons kent ons. We kennen elkaar en zorgen voor elkaar, maar geven elkaar ook de ruimte. We hoeven niet dagelijks bij elkaar op bezoek te komen, maar merken het wel op als een paar dagen de gordijnen bij een woning dicht blijven. Deze onderlinge betrokkenheid willen we graag zo houden.

Daarom vinden we het belangrijk dat we bij de ontwikkeling van nieuwbouw streven naar een goede mix van verschillende doelgroepen; jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag, mensen die in Nuenen geboren en getogen zijn en vestigers van buiten de gemeente. Bijvoorbeeld door op wijkniveau tot een mix van verschillende woningtypen te komen, ook in nieuwbouwwijken waar het huidige woningbouwprogramma op dit moment redelijk vastligt (zoals Nuenen-West) maar waar we eigenlijk een betere mix tussen huur- en koopwoningen nastreven. Voorwaarde is daarbij wel dat we de opties hiervoor in samenspraak met de ontwikkelende partijen verkennen.

In bestaande wijken zien we door landelijke regelgeving (Passend Toewijzen) steeds meer kwetsbare mensen in buurten met veel goedkope sociale huurwoningen komen te wonen. De leefbaarheid in sommige buurten kan daardoor onder druk komen te staan. Bijvoorbeeld doordat er veel mensen wonen die in de 'overleefmodus' zitten (hoe knoop ik de eindjes aan elkaar?) of doordat er veel mensen met een zorgvraag weliswaar zelfstandig wonen, maar veel begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen (bijvoorbeeld uitstroom vanuit Beschermd Wonen).

Integrale, gebiedsgerichte aanpak

Het is belangrijk om de sociale structuur in bestaande wijken te verbeteren waar dat nodig is. Daarbij gaat het enerzijds om het bieden van voldoende ontmoetingsmogelijkheden, anderzijds om tijdige signalering van eventuele problemen (fysieke en/of sociale problematiek bij mensen) en goede

opvolging daarvan. Om dit te bereiken is eerst goed inzicht in de leefbaarheidssituatie nodig; in welke wijken / buurten staat de leefbaarheid onder druk en waardoor komt dat? Daarvoor is het belangrijk om de leefbaarheid en vitaliteit integraal te benaderen. Bij dit thema gaat het om een combinatie van fysieke (wonen, openbare ruimte) en sociale aspecten (welzijn, zorg, voorzieningen, veiligheid en handhaving).

Uitvoering van de visie

- Bij het toetsen of we als gemeente medewerking willen verlenen aan een nieuw woningbouwinitiatief vormt de mate waarin een plan een bijdrage levert aan een leefbare en levensloopgeschikte woonomgeving één van de toetsingscriteria. Bijvoorbeeld doordat een nieuwbouwplan met het ontwerp van woningen / woonomgeving inspeelt op een van onderstaande zaken:
 - Creëren van een mix van verschillende doelgroepen
 - Het streven naar een gezonde woonomgeving
 - Het faciliteren van ontmoeting(s) mogelijkheden
- We starten een pilot waarbij per wijk (te beginnen met Nuenen-Zuidoost) een integrale (datagedreven) analyse wordt gemaakt van de verschillende fysieke en sociale aspecten van leefbaarheid en vitaliteit, inclusief een doorkijk naar de toekomst: welke acties zijn nodig om de vitaliteit te behouden / versterken? En vooral: hoe kunnen we bewoners faciliteren om hierin het initiatief te nemen? We starten door bestaande data vanuit diverse domeinen en organisaties bij elkaar te leggen en met betrokken partijen tot een gezamenlijke analyse te komen.
- We zetten het bestaande signaleringsoverleg tussen betrokken partijen (gemeente, wijkverpleegkundigen, politie, medewerkers van corporaties) met betrekking tot sociale problematiek voort en optimaliseren dit waar mogelijk.

Bijlage I: Woningbouwprogramma per kern (indicatief)

Onderstaand overzicht van de plancapaciteit betreft een indicatief volkshuisvestelijk beeld (Peildatum: voorjaar 2020). De juridische status van plannen is uiteenlopend. Dit overzicht betreft dus nadrukkelijk geen besluitvorming over projecten. Er kunnen geen rechten aan de benoemde plannen worden ontleend.

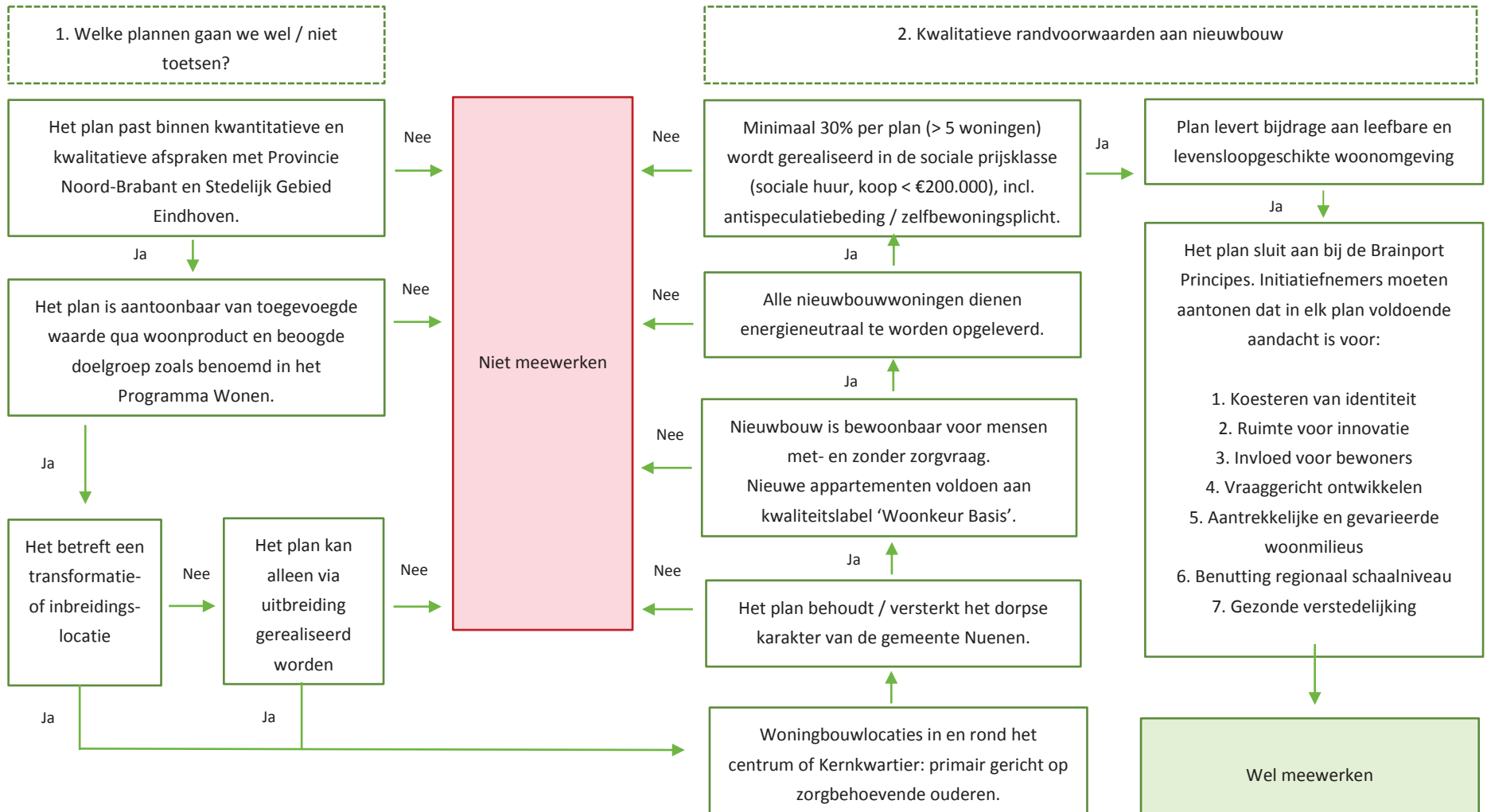
		Periode			Huur				Koop				Type		Status BP		Zorg		
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 e.v.	Sociaal < €737	Vrije sector €737 - €950	Vrije sector > €950	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebonden	Appartement gelijkvloers /	Hard	Zacht	Intramuraal ouderen	Zelfstandig verzorgd wonen ouderen	Zelfstandig verstandelijke beperking
Nuenen																			
Nuenen-West (Midden)	688	400	288		35		30		120	225	220	38	688		688		60		
Nuenen-West (Zuid)	350		350		30							320	350		350				
Nuenen-West (Noord)	425			425								425	425		425				
Nuenen-West tijdelijk (Noord) 50 - 100	100	100			100									100		100			
Kapperdoes	12		12								12		12		12				
Beeksetuin Nuenen Zuidoost	10	10									10		2	8	10				
Luistruik	137	137				24				70	43		85	52	137		52		
Panta Rhei / De Vank	14	14										14		14		14	14		
Uitbreiding Eeneind-Oost (gem. kavels)	6	6								6			6		6				
Parkstraat Voirt	52	52			16							36	16	36		52		52	
Lyndakkers	11	11			11								11			11			
Wederikdreef	43	43			43									43		43			20
Van Hovengarde	5		5									5	5			5			
Vrouwkensakker	22	22			22							20	10	12		22			
Vinkenhofjes	120	120			90							30		120		120		120	
Loods Helpt Elkander	8	8			8									8		8		8	
Witte Hondpad (tijdelijk)	16	16			16								16		16				

		Periode			Huur				Koop				Type		Status BP		Zorg		
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 e.v.	Sociaal < €737	Vrije sector €737 - €950	Vrije sector > €950	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebonden	/ Appartement gelijkvloers	Hard	Zacht	Intramuraal ouderen	Zelfstandig verzorgd wonen ouderen	Zelfstandig verstandelijke beperking
Nuenen																			
Woongroep 'Mijlpaal'	20	20									20			20		20		20	
Emmastraat (levensloopbestendig)	17	17										17	5	12		17		17	
Parkstraat 54	10	10							3			7		10		10			
Pastoor Aldenhuisenstraat	36	36			36									36		36	36		
Zorglandgoed Opwettenseweg	32	32						32						32		32	32		
Inbreiding div. particuliere initiatieven	13	13										13		13		13			
Buitengebied: splitsing, ruimte voor ruimte...	9	9										9	9			9			
Kans: Kloostertuin (grove inschatting)	40		40		15			25						40		40			
Kans: Boschhoeve (grove inschatting)	40		40		15			25						40		40			

		Periode			Huur				Koop				Type		Status BP		Zorg		
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 e.v.	Sociaal < €737	Vrije sector €737 - €950	Vrije sector > €950	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebonden	Appartement gelijkvloers /	Hard	Zacht	Intramuraal ouderen	Zelfstandig verzorgd wonen ouderen	Zelfstandig verstandelijke beperking
Gerwen																			
ZO (in aanbouw)	28	28								28			28		28				
ZO (vervolgfase)	40			40								40	40			40			
Hof van het Laar	10	10									10		10			10		10	
Kerkakkers	5	5									5		5			5			
Mieke Sandershof (Helpt Elkander)	8	8			8								8			8			
Structuurvisie (indicatief)	40		20	20				20				20	20	20		40			
Buitengebied: splitsing, ruimte voor ruimte...	7	7										7	7			7			

		Periode			Huur				Koop				Type		Status BP		Zorg		
	Totaal	2020-2024	2025-2029	2030 e.v.	Sociaal < €737	Vrije sector €737 - €950	Vrije sector > €950	n.b.	< € 200.000 (sociale koop)	€200.000 - € 345.000	> € 345.000	n.b.	Grondgebonden	Appartement gelijkvloers /	Hard	Zacht	Intramuraal ouderen	Zelfstandig verzorgd wonen ouderen	Zelfstandig verstandelijke beperking
Nederwetten																			
Hoekstraat-Eikelkampen fase 1 en 2	29	29							10	10	9		29			29			
Structuurvisie (indicatief)	73		37	36				23				50	50	23		73			
Buitengebied: splitsing, ruimte voor ruimte...	6	6										6	6			6			

Bijlage II: Toetsingskader nieuwe woningbouwplannen



Bijlage III: Toelichting Brainport-principes

1. Koesteren van identiteit

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt is het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

2. Ruimte voor innovatie

Gelet op de ambities van Brainport en de verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie en dienen we klaar te zijn voor de techniek van morgen. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het wellicht (nog) niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning en woonomgeving voor. Wat betreft energieneutraal/nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel (integraliteit) en niet op de individuele woningen.

3. Invloed voor bewoners

We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouwinitiatieven, die een wijk ook karakter geven. Daarbij gaat het ook om sociale aspecten: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.

4. Vraaggericht ontwikkelen

De woning moet passen bij de vraag. Dat gaat over o.a. de grootte van de woning, de betaalbaarheid van de woning, het type woning en flexibiliteit. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan.

5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ondernemerschap mogelijk, biedt ruimte voor ontmoeting, rust en ruimte. De woonomgeving moet een sfeer hebben die aanspreekt en moet

identiteit en gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen; goed bereikbaar en ontsloten. Projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dat houdt in dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek. En dat houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' hoeft te zijn, maar wel de nieuwe (gebouwde) woonomgeving als geheel.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van de stad en de regio en niet op het niveau van de wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op project-niveau. Daarbij is de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde.

7. Gezonde verstedelijking

Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Een gezonde omgeving levert namelijk niet alleen gezondere inwoners op, maar kan ook op sociaaleconomisch gebied concurrerend zijn.

Advies Wonen

Adviesraad Sociaal Domein Nuenen c.a.

26 maart 2020

Op 27 februari 2020 is het concept Programma Wonen van 6 februari in de ASD vergadering besproken met een toelichting door Geert van der Bruggen. Op basis van dit Programma, de discussies in de ASD op 27 februari en in de virtuele bijeenkomst van 26 maart heeft de ASD de volgende adviezen geformuleerd.

Korte samenvatting

De ASD waardeert de actieve rol die de Gemeente op zich wil nemen om de komende jaren het woningaanbod in Nuenen beter aan te passen aan de woningvraag. De redelijk vrijblijvende houding uit het verleden, waarbij vooral derden de keuze van woningtypen bepaalden, wordt, terecht, omgebogen.

De belangrijkste adviezen van de ASD zijn:

1. Een beter inzicht dat voor wonen de beschikbaarheid van woningen alleen onvoldoende is. Betaalbaarheid en de beschikbare zorg bij senioren zijn minstens zo belangrijk.
2. Een beter zicht op de verantwoordelijkheid van de Gemeente voor haar inwoners.
3. Meer en gericht aandacht voor starters en 1 en 2 persoons huishoudens, veelal in de relatief afwezige leeftijdsgroep 18-45 jaar, opdat ook zij een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden.
4. Meer aandacht voor sociale woningbouw en vrije sector huren.
5. Meer hoger bouw in en rond de centra met voorzieningen.

Inleiding

Het Programma Wonen van 6 februari, verder afgekort tot de nota, geeft een heldere, toekomstgerichte visie op het wonen in Nuenen. Met behulp van een extern bureau zijn de huidige cijfers en de te verwachten trends in kaart gebracht en wordt verder gekeken dan uitsluitend het domein wonen. Het is een goede, leesbare en bruikbare bouwsteen voor de omgevingsvisie en –plannen. Volgens de ASD kan de waarde verder toenemen door aandacht te geven aan de volgende opmerkingen, vragen en adviezen.

1- Wonen is onderdeel van een keten

Met de gewenste transformatie en de komst van de omgevingswet kan een overheid haar doelen alleen nog halen door de problemen integraal te benaderen en te helpen oplossen. De nota heeft daarom invloed op en ondervindt beïnvloeding van andere domeinen, bijvoorbeeld gezondheid, sociaal domein en mobiliteit. Als bijvoorbeeld de Gemeente alleen focust op woningbouw, maar niet ook op digitaliseren en samenwerken in de zorg, dan is dat onvoldoende om zelfstandig wonen voor ouderen mogelijk te maken.¹⁾ Woningen die onbetaalbaar blijven voor een doelgroep, lossen niet hun woonprobleem op.²⁾

Advies: Benadruk nog meer en laat nog beter zien dat de nota een onderdeel vormt van een keten die, alleen in onderlinge samenhang, kan bijdragen aan voor de inwoners geschikt wonen.

2- Rol, taak en verantwoordelijkheden van de Gemeente bij wonen

Het is een gemeenschappelijke belang om een toekomstgerichte en betrokken gemeente te willen zijn. Iedereen in Nuenen heeft baat als de bestaande ongelijkheid tussen inwoners minder wordt. Er is dan minder onrust, meer veiligheid en er zijn minder onderlinge tegenstellingen. Dat heeft gevolgen voor de Gemeente EN de inwoners.

In de nota worden veel uitspraken gedaan over de gewenste rol van de Gemeente, maar minder over de wettelijke taken.

Advies: Benoem en formuleer de rol, de taak en de wettelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente. Dan is het duidelijk of een actie een verplichting is of een eigen keuze. De verplichting kan worden gecontroleerd, de eigen keuze is politiek bepaald. Die kan en moet worden afgewogen t.o.v. andere wensen. Formuleer ook expliciet de instrumenten die de Gemeente kan gebruiken om haar doelen te bereiken.

Heterogeniteit van inwoners

Veel inwoners in Nuenen zijn financieel sterk en/of kunnen uitstekend voor zichzelf opkomen en doen en willen dat ook. Anderen hebben moeite met hun plaats in de maatschappij, hun inkomen, met het voor zichzelf opkomen en met de van hen gevraagde participatie. Zonder hulp redden ze het niet.

Advies: Ook al trekt de Gemeente zich terug en moeten de inwoners het, binnen de gestelde regels, zelf uitzoeken, er blijft de verantwoordelijkheid voor de Gemeente ook de zwakkeren te blijven (laten) ondersteunen. Naast het stimuleren van gewenste activiteiten is er ruimte, en voor sommige inwoners, behoefte, aan een coördinerende en uitvoerende rol van de Gemeente. De inwoners zijn zelf aan zet, maar de Gemeente blijft, o.i., verantwoordelijk dat de inwoners ook kunnen participeren.

De arbitrage rol van de Gemeente tussen inwoners verdwijnt, in principe, na de invoering van de omgevingswet. Als we zaken aan de markt overlaten is dat in het voordeel van de rijken. Voor de mensen die net beginnen met werken of niet vermogend zijn of voor het eerst gaan samenwonen moet de gemeente borgen dat zij inderdaad gelijke rechten hebben.

Advies: Schrijf de plannen en de regels in deze nota zodanig, dat alle inwoners gelijke rechten hebben.

Woningconversie

Ouderen willen niet graag hun woning verlaten en als dat al noodzakelijk is, dan wel graag in dezelfde buurt blijven wonen. Splitsing van deze woningen kan dan tegemoet komen aan de wensen naar kleinere en levensloopbestendiger woningen voor deze ouderen en/of starters. Misschien kunnen de corporaties in deze een rol gaan spelen.

Advies: Overweeg of de Gemeente een actieve rol kan spelen bij het opkopen van deze woningen en het (laten) verbouwen of dat de Gemeente actief private partijen stimuleert en/of faciliteert die de conversie ter hand te nemen.

3- Jong volwassenen (18-45 jaar)

In de bevolkingspiramide van Nuenen, vergeleken met die van Zuidoost Brabant, valt op dat de leeftijdsgroep 20-45 jaar relatief klein is. Studie in een andere stad is een gedeeltelijke verklaring, maar niet voor de hele groep, waaronder veel starters en 1 en 2 persoons huishoudens. Voor de toekomstbestendigheid van Nuenen is het belangrijk dat ook zij een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. De keuze om ook voor deze groep woningen beschikbaar te maken onderschrijven we volledig. Betaalbare starterswoningen zijn dan een optie, mits ze ook voor de volgende eigenaar betaalbaar blijven. Zonder maatregelen lukt dat waarschijnlijk niet. Dan wordt de woning weer onttrokken aan de doelgroep. Wat is de meest effectieve manier om dat tegen te gaan? De nota

doet het voorstel van een anti-speculatiebeding met verplicht langer wonen. Omstandigheden kunnen dat onmogelijk maken.

Vraag: Is erfpacht dan een beter idee?

4- Analyse woningvoorraad

Nuenen heeft relatief veel koopwoningen. Vaak wordt dat als voordeel gezien omdat eigenaren, in principe, meer baat hebben bij een leefbare omgeving dan huurders. In Nederland, en in veel andere landen, is daarom het eigen woning bezit door de overheid sterk aangemoedigd met financiële stimulansen.

Toch worden ook de nadelen merkbaar. Ondanks veel subsidies (renteaftrek) was en is er schaarste en zijn de woningen financieel onbereikbaar geworden voor starters. De kloof tussen woningeigenaren en starters is vrijwel onoverbrugbaar. Woningeigenaren zullen zich zeer sterk verzetten tegen maatregelen die hun directe leefomgeving, in hun ogen, aantasten. De status quo overheerst, noodzakelijke veranderingen zijn lastig door te voeren of vrijwel niet mogelijk. Corporaties wordt gevraagd sociale huurwoningen te bouwen. De stimulans voor vrije sector huurwoningen is minder duidelijk zichtbaar.

Gevolg: inflexibiliteit overheerst, ongelijkheid blijft in stand en/of groeit en er is minder bereidheid tot verhuizen voor werk of een, gezien de leeftijd, beter aangepaste woning.

Advies: Faciliteer niet alleen eigen woningbezit, zoals de afgelopen tientallen jaren, maar bevorder ook de sociale woningbouw en de vrije sector huurwoningen.

Sociale woningbouw

Het streven is 30% sociale woningbouw (huur, koop) voor nieuwe woningen. Dat is de Gemeente nog niet eerder gelukt.

Vraag: Wat gaat de Gemeente anders doen opdat deze wens nu wel wordt gerealiseerd? Kan dat nog in de plannen voor Nuenen West, de voorlopig laatste grote uitbreiding?

Scheefhuren

Scheefhuren onttrekt woningen voor de doelgroep en beperkt de doorstroming.

Suggestie: Ontwikkel beleid op scheefhuren en zorg dat mensen hiervan op de hoogte zijn. Als een woningbouwcorporatie direct zorgt of via anderen laat zorgen voor aanbod van huurwoningen in de vrije sector, dan kan mensen in de sociale woningbouw iets worden geboden als ze scheef wonen en wordt de doorstroming verbeterd.

5- Hogere bevolkingsdichtheid in de centra

Er is bij velen, o.a. jongeren en ouderen, een sterke vraag naar wonen in de nabijheid van voorzieningen. Om zoveel mogelijk inwoners ter wille te kunnen zijn is grond-gebonden bouwen in en rond de centra met voorzieningen af te raden. Hoger-bouw met een hogere bevolkingsdichtheid biedt de mogelijkheid tot een gebied met meer activiteiten, meer voorzieningen, meer levendigheid en frequent openbaar vervoer. Zowel overdag als 's avonds kunnen daar dan meer mensen gebruik van maken. Er zijn veel geslaagde voorbeelden van centra met hoger bouw.

Advies: Accepteer en stimuleer dat hoger bouw het uitgangspunt wordt voor de centra (o.a. centrum, Kernkwartier).

Onderbouwing

De onderbouwing van de nota is gebaseerd op de Woonopgavekaart 2018, gebaseerd op gegevens van voor 2018. Dit cijfermateriaal houdt nog geen of onvoldoende rekening met de (honderden) arbeidsmigranten, het recht van vrije vestiging en de regionaal geldende urgentieregeling. Deze

aantallen zijn te groot om te negeren. Ook de trends uit het rapport ¹⁾ en ²⁾ worden niet merkbaar gebruikt.

Advies: De genoemde trends gebruiken en zodra redelijke schattingen beschikbaar zijn van nu nog onbekende gegevens, deze wel vermelden en ook verwerken.

Baatbelasting

Baatbelasting is een belasting voor een voorziening die de Gemeente treft. Als het gasnet moet worden gereduceerd dan is dat, in principe, een zaak voor de lokale netbeheerder en niet van de Gemeente. Het lijkt niet redelijk, en wettelijk twijfelachtig, dat een Gemeentelijke baatbelasting kan worden opgelegd aan inwoners die niet meedoen met een gewenste transitie.

Advies: Kijk welke maatregelen wel kunnen worden gebruikt om woningeigenaren te verleiden (carrot) of te ontmoedigen (stick) om mee te doen met de gewenste energietransitie. ²⁾, hoofdstuk 4

Loten

Loten maakt een wachtrij niet korter en negeert de lengte van de wachttijd van de ingeschrevenen. Het is geen oplossing voor lang wachten, wel verandert het de voorspelbaarheid van de wachttijd in onvoorspelbaarheid.

Vraag: Waarom is loten een betere strategie om de wachttijd te reduceren dan de tot nu toe gehanteerde wachtrij op basis van inschrijftijd?

Nieuwe ontwikkelingen

Advies: De nota wordt breder als ook expliciet aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van tiny houses en woongroepen.

Geraadpleegde literatuur

1. *Oud en wonen in 2030*, rapport Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 15 januari 2020.
2. *Wonen en gevoelens van onbehagen*, PlanBureau Leefomgeving, 12 maart 2020.

Adviesraad Sociaal Domein Nuenen c.a.

P.P.J. van den Bosch,
Voorzitter.



Gemeente Nuenen

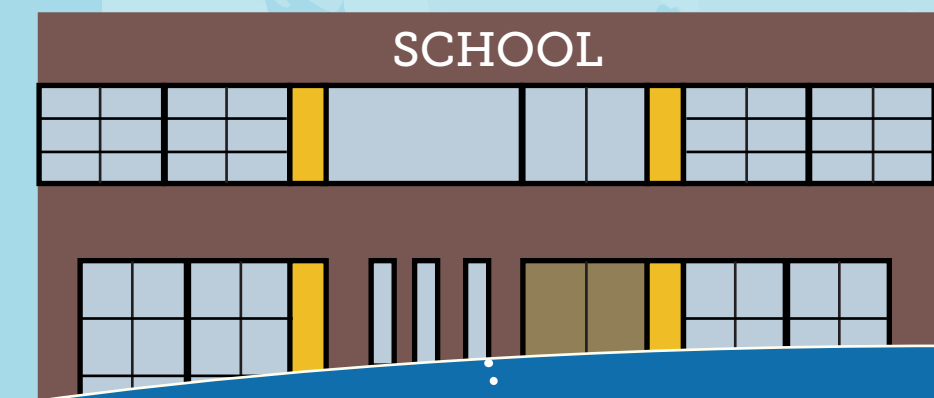
Programma Wonen 2020-2030

Dorpse, groene en rustige woonomgeving met stedelijke voorzieningen vlakbij.

Sterke sociale samenhang, goede voorzieningen.

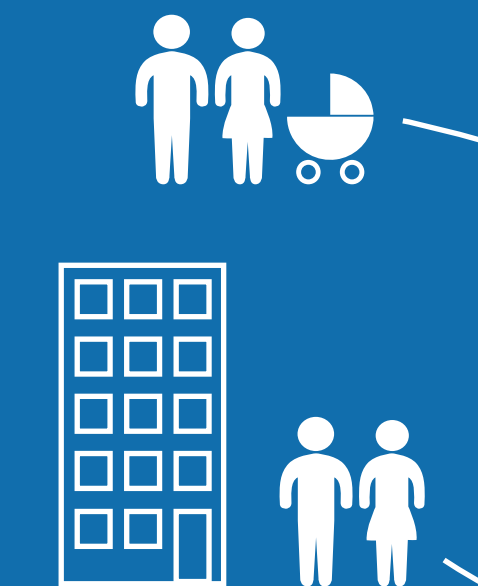
Door aantrekkelijke woonomgeving en woningen stijgen de huizenprijzen: betaalbaarheid onder druk.

Vergrijzende bevolking.

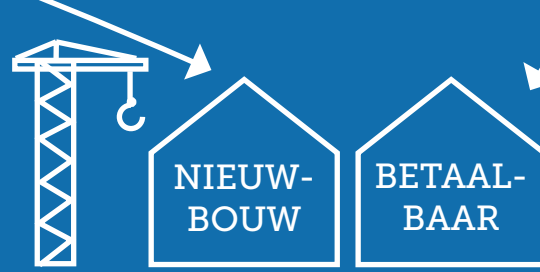


Doorstroming: ouderen gaan naar geschikte appartementen waardoor woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

EINDHOVEN

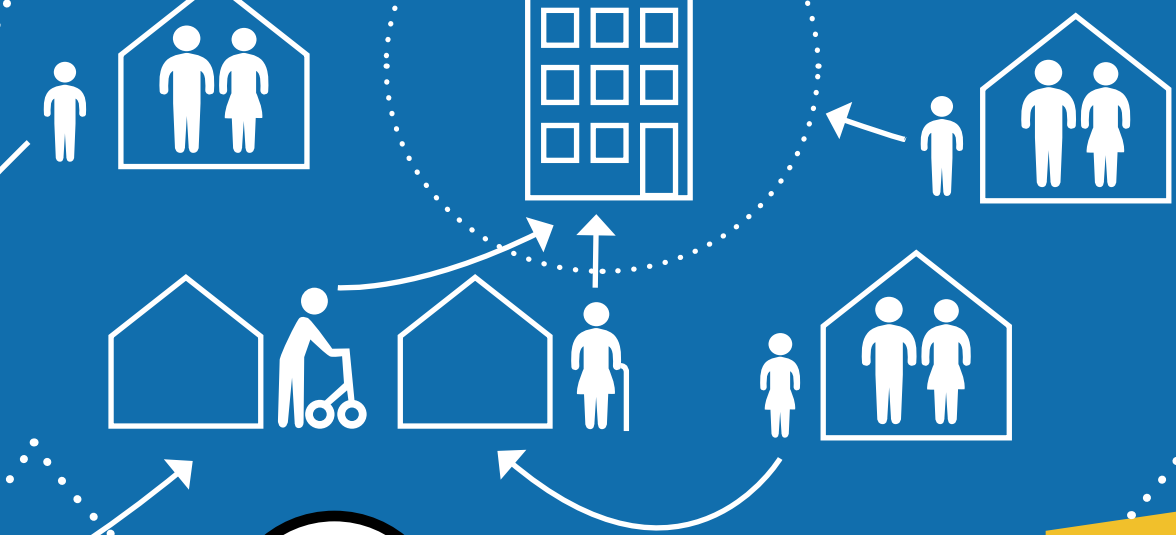


NUENEN WEST



NUENEN

CENTRUM KERNKWARTIER



NEDERWETTEN



GERWEN

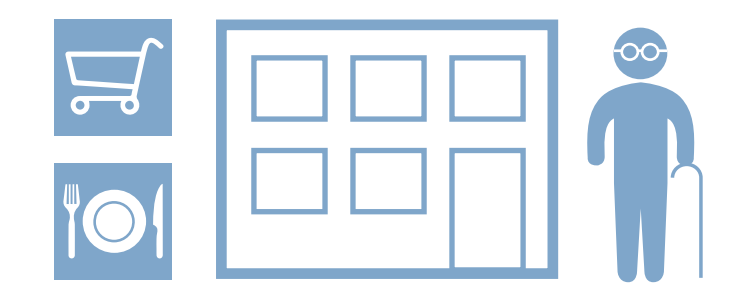


Kleinere woningen en kavels in de dorpen. Onder andere door splitsing.

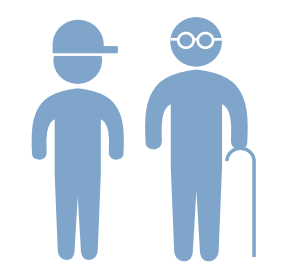
5

Leefbaarheid en woonomgeving

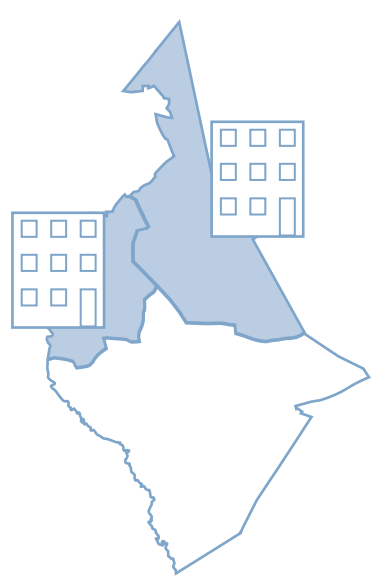
Nieuwbouw voor **senioren** in de buurt van voorzieningen:
- Centrum
- Kernkwartier



Streven naar **gemengde wijken** (jong en oud samen).



Vergroten aanbod betaalbare woningen voor **starters** in Gerwen en Nederwetten.



Behoud van ons **dorpse** woonmilieu.



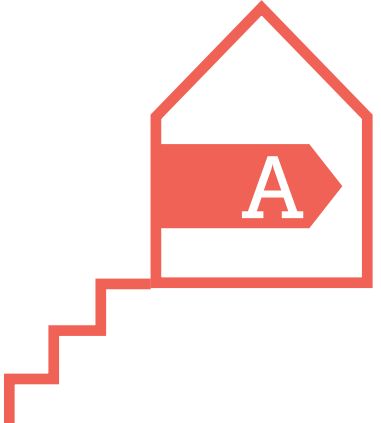
1

Bestaande voorraad

Informeren en faciliteren **woningeigenaren** bij verduurzamen van woningen.



Streven naar **gemiddeld label A** voor sociale huurwoningen in 2030.



Benutten van bestaand vastgoed, bijvoorbeeld door het **transformeren** van winkels of woningsplitsing.



2

Nieuwbouw

Focus op woningen voor **lokale vraag**:

1. Voor starters: (kleine) betaalbare koop- en huurwoningen
2. Voor senioren: levensloopgeschikte appartementen



Ruimte bieden aan **tijdelijke betaalbare** woonconcepten voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.



Nieuwbouw = energie neutraal



Voortzetting Nuenen West gericht op regionale en lokale vraag.



3

Huursector

325 extra sociale huurwoningen in de komende 10 jaar.



Streven naar gemengde nieuwbouwprojecten: **30% sociale huur/koop**.



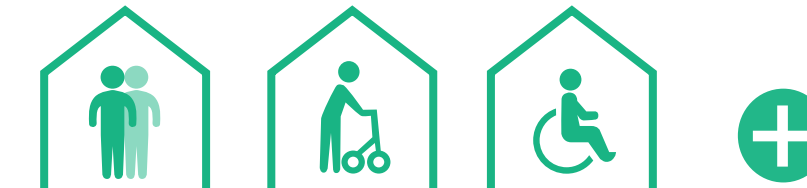
Substantiële afname **wachttijd** voor sociale huurwoningen.



4

Bijzondere doelgroepen

Passende woonvormen voor **zorgvraag**.



Betaalbare, zelfstandige woonruimte voor uitstroom **Bescherm Wonen**.



Woonruimte bieden aan de Nuenense **Sinti**.



Meer goedkope sociale huur voor **jongeren < 23 jaar**.





Nota van zienswijzen Programma Wonen 2020-2030

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Nuenen
tot vaststelling van het 'Programma Wonen 2020-2030'

Vastgesteld: 9 juli 2020
2020.05073

1. Inleiding

Het Programma Wonen 2020-2030 heeft in concept gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 4 schriftelijke zienswijzen ingekomen bij de gemeente. In deze Nota van Zienswijzen, behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het Programma Wonen 2020-2030, gaan we op deze zienswijzen in. Dit onder dankzegging voor de aangeleverde zienswijzen.

In deze Nota van Zienswijzen nemen wij ook het advies van de Adviesraad Sociaal Domein mee.

Qua vorm hanteren we het volgende stramien: we geven een inhoudelijke weergave van de zienswijze, daaronder volgt de beantwoording door de gemeente. Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen (ambtelijke) hoorzittingen plaatsgevonden.

Zienswijze 1 – Willem Sengershof 17 - Nederwetten

2020.04429

Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan wat voor hem de (nadelige) consequenties zijn van de ontwikkeling van een woningbouwlocatie in Nederwetten: verlies van woongenot, gevoel van vrijheid en waardevermindering. Ook voorziet indiener meer verkeersdrukte en parkeerproblematiek en verlies aan natuurwaarde.
2. Voorts wijst indiener op de mogelijkheid meer woningen te bouwen op de Bolle Akker; de indiener geeft aan dat met kleinschalige ontwikkelingen het niet zal lukken om de bevolking van Nederwetten uit te breiden naar 1.200 inwoners en daarmee het draagvlak voor voorzieningen en de leefbaarheid te vergroten.
3. De indiener vraagt zich af of het plan wel aansluit bij de woningbehoefte.
4. Indiener plaatst vraagtekens ten aanzien van het parkeren bij het beleidsmatige voorstellen tot het splitsen van grote woningen.
5. Indiener pleit ervoor de afkoppeling van regenwater mee te nemen in de eisen die worden gesteld aan nieuwbouwwoningen en aan subsidieregelingen voor woningbezitters.
6. Indiener vraagt om een verbod om op twee kavels één woning te realiseren (dit is Nederwetten gebeurd).

Reactie gemeente

Ad 1. De bijlage van het Programma Wonen bevat woningbouwlocaties en aantallen. Dit is een indicatief volkshuisvestelijk overzicht; het betreft geen formele besluiten over de ontwikkeling van locaties. Deze worden separaat genomen, waarna uiteraard de gebruikelijke inspraak kan plaatsvinden.

Ad 2. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden in Nederwetten: conform provinciaal en regionaal beleid ligt onze focus op inbreidingslocaties en niet op uitbreidingslocaties. Binnen deze mogelijkheden willen wij kijken naar manieren om in de lokale woningbehoefte te voorzien. In de Structuurvisie Nederwetten is de ruimtelijke haalbaarheid van de woningbehoefte onderzocht en zijn daartoe mogelijke bouwlocaties aangeduid.

Ad 3. De gemeente stuurt m.b.t. het betreffende plan op het aandeel sociaal: 30%. Dit zullen sociale koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen zijn. Prijsbepaling/marktconformiteit van de overige woningen is aan de ontwikkelaar. Idee is hier diverse doelgroepen te bedienen, dus niet alleen jongeren. Hierbij kan worden aangetekend dat voor woningen tot en met de NHG-grens in onze gemeente een starterslening kan worden aangevraagd.

Ad 4. De gemeentelijke beleidsregel splitsen voorziet in een toetsing ten aanzien van het parkeren.

Ad 5. Bij nieuwbouw mag het hemelwater niet worden aangesloten op het vuilwaterstelsel. Subsidies voor de afkoppeling van regenwater bereiden wij momenteel voor. Dit is opgenomen.

Ad 6. Aan het samenvoegen van twee kavels ten behoeve van één woning willen wij op grond van het woonbeleid in beginsel niet meewerken.

Zienswijze 2 – dorpsraad Nederwetten

2020.04988

Samenvatting zienswijze

De dorpsraad geeft aan dat het woningbouwprogramma in de periode 2020-2024 36 woningen bevat en pas vanaf 2030 en verder een aantal van 73 woningen. Volgens de dorpsraad is dit in tegenspraak met de Structuurvisie Nederwetten die de gemeenteraad in 2014 heeft vastgesteld. In deze structuurvisie is vastgesteld om de groeiambitie van 870 naar 1200 inwoners mogelijk te maken door de bouw van 135 woningen.

Dorpsraad: 'Er dreigt voor Nederwetten een scenario met een terugloop van het aantal leerlingen op de school met kans op sluiting en ook de levensvatbaarheid van (sport)verenigingen neemt af als er pas vanaf 2030 en verder 73 woningen gebouwd gaan worden. Voor de leefbaarheid van Nederwetten en gezien het huidige woningtekort is het van het grootste belang dat er op korte termijn initiatieven worden genomen om woningbouw te realiseren.'

De dorpsraad verzoekt het Programma Wonen in tijd en in aantallen aan te passen om de groeiambitie voor 2030 waar te kunnen maken.

Reactie gemeente

De bijlage van het Programma Wonen bevat woningbouwlocaties en aantallen. Dit is een indicatief volkshuisvestelijk overzicht; het betreft geen formele besluiten over de ontwikkeling van locaties. Deze worden separaat genomen, waarna uiteraard de gebruikelijke inspraak kan plaatsvinden.

We willen samen met o.a. de dorpsraad kijken hoe we in de woningbehoefte kunnen voorzien. Dat gebeurt conform regionaal en provinciaal woon- en ruimtelijk beleid eerst op inbreidingslocaties. Wellicht kan hierdoor een aantal woningen eerder worden gerealiseerd. Planning is ook afhankelijk van grondposities, de economie/woningmarkt, et cet.

Zienswijze 3 – Willem van de Laarhof 7 - Nederwetten

2020.05056

Samenvatting zienswijze

Indiener reageert op een openbare dorpsraadvergadering en publiciteit in het ED, waarin de visie van de dorpsraad is verwoord. Indiener stelt zich hierin niet te herkennen en dat het geschetste beeld niet breed wordt gedragen: 'voor veel inwoners geldt juist dat ze heel bewust naar dit dorp zijn verhuisd voor de rust, de omgeving en het weidse zicht. Dit staat haaks op het vergroten (volbouwen) van bepaalde delen van Nederwetten.' Indiener geeft aan dat het voetbalveld verplaatsen en dit bouwrijp maken een meer logische keuze is dan het bebouwen van de Bolle Akker.

Reactie gemeente

De bijlage van het Programma Wonen bevat woningbouwlocaties en aantallen. Dit is een indicatief volkshuisvestelijk overzicht; het betreft geen formele besluiten over de ontwikkeling van locaties. Deze worden separaat genomen, waarna uiteraard de gebruikelijke inspraak kan plaatsvinden. De ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid van mogelijke bouwlocaties zijn onderzocht en beschreven in de Structuurvisie Nederwetten.

We willen samen met o.a. de dorpsraad kijken hoe we in de woningbehoefte kunnen voorzien. Dat gebeurt conform regionaal en provinciaal woon- en ruimtelijk beleid eerst op inbreidingslocaties. Wellicht kan hierdoor een aantal woningen eerder worden gerealiseerd. Planning is ook afhankelijk van grondposities, de economie/woningmarkt, et cet.

Zienswijze 4 – Emmastraat 10- Nuenen
Omwonenden plan Emmastraat
2020.05206

Samenvatting zienswijze

Indieners reageren naar aanleiding van de bijlage (overzicht woningbouwplannen) en in het bijzonder de voorgenomen woningbouw aan de Emmastraat. Hoewel men de visie deelt dat woningbouw voor senioren nodig is, constateert men tegelijkertijd dat groen moet plaatsmaken: 'er is op dit moment geen enkele centraal gelegen groene ruimte in de wijk, waar inwoners (jong en oud) van Nuenen Noord kunnen samenkomen voor spel, ontmoeting en recreatie. Dit terwijl er juist veel behoefte aan is, zoals ook blijkt uit een petitie voor spelen en bewegen op de Emmastraat die wij u op 31 oktober 2019 hebben aangeboden.'

Indieners vinden het in de bijlage genoemde aantal woningen (12-17) te groot voor de locatie, in relatie tot het aantal adressen in de straat. Indieners zijn bang dat dit een grote inbreuk zal doen aan het gevoel van privacy. Ook zijn zij bezorgd over verlies aan lichtinval in hun woningen en hinder van parkeerproblemen in de straat. Verder is men van mening dat de geplande woningen niet in het straatbeeld passen.

Daarnaast geeft men aan ook te hebben gewezen op de veel ruimere bebouwingsmogelijkheden op het perceel Kloostertuin (ook genoemd door de gemeente), terwijl dit niet wordt genoemd in de bijlage.

Indieners geven aan dat in het raadsvoorstel van 31 oktober is opgenomen in gesprekken is besproken dat er voldoende mogelijkheden worden gezien om tegemoet te komen aan bezwaren en zorgen van omwonenden. De in het Programma Wonen genoemde woningbouw-aantallen zijn nog hetzelfde.

Indieners hechten aan een transparant en zorgvuldig proces waarin gedane toezeggingen vanuit de gemeente ook worden nagekomen. Zij treden graag met de gemeente in overleg over de planvorming.

Reactie gemeente

De bijlage van het Programma Wonen bevat woningbouwlocaties en aantallen. Dit is een indicatief volkshuisvestelijk overzicht; het betreft geen formele besluiten over de ruimtelijke inpassing van woningbouw op locaties. Deze worden separaat genomen. Bij de verdere planuitwerking worden omwonenden uiteraard opnieuw betrokken.

De Kloostertuin was nog niet opgenomen, omdat daar nog nadere planvorming plaats zal vinden. We nemen dit indicatief op.

Samenvatting

Het Programma Wonen geeft een heldere toekomstgerichte visie op het wonen in Nuenen. De ASD waardeert de actieve rol die de Gemeente op zich wil nemen om de komende jaren het woningaanbod in Nuenen beter aan te passen aan de woningvraag. Met behulp van een extern bureau zijn de huidige cijfers en de te verwachten trends in kaart gebracht en wordt verder gekeken dan uitsluitend het domein wonen. Het is een goede, leesbare en bruikbare bouwsteen voor de omgevingsvisie en plannen. Volgens de ASD kan de waarde verder toenemen door aandacht te geven aan de volgende opmerkingen, vragen en adviezen.

1. Advies: een beter inzicht dat voor wonen de beschikbaarheid van woningen alleen onvoldoende is. Betaalbaarheid en de beschikbare zorg bij senioren zijn minstens zo belangrijk.
2. Advies: een beter zicht op de verantwoordelijkheid van de Gemeente voor haar inwoners; wat zijn wettelijke taken en wat zijn keuzes?
3. Advies: meer en gericht aandacht voor starters en 1 en 2 persoons huishoudens, veelal in de relatief afwezige leeftijdsgroep 18-45 jaar, opdat ook zij een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Betaalbare starterswoningen zijn dan een optie, mits ze ook voor de volgende eigenaar betaalbaar blijven. Zonder maatregelen lukt dat waarschijnlijk niet. Dan wordt de woning weer onttrokken aan de doelgroep. Wat is de meest effectieve manier om dat tegen te gaan? De nota doet het voorstel van een anti-speculatiebeding met verplicht langer wonen. Vraag: Is erfpacht dan een beter idee?
4. Advies: meer aandacht voor sociale woningbouw en vrije sector huren.
5. Er is bij velen, o.a. jongeren en ouderen, een sterke vraag naar wonen in de nabijheid van voorzieningen. Om zoveel mogelijk inwoners ter wille te kunnen zijn is grondgebonden bouwen in en rond de centra met voorzieningen af te raden. Hoger-bouw met een hogere bevolkingsdichtheid biedt de mogelijkheid tot een gebied met meer activiteiten, meer voorzieningen, meer levendigheid en frequent openbaar vervoer. Zowel overdag als 's avonds kunnen daar dan meer mensen gebruik van maken. Er zijn veel geslaagde voorbeelden van centra met hoger bouw. Advies: Accepteer en stimuleer dat hoger bouw het uitgangspunt wordt voor de centra (o.a. centrum, Kernkwartier).
6. Met de gewenste transformatie en de komst van de omgevingswet kan een overheid haar doelen alleen nog halen door de problemen integraal te benaderen en te helpen oplossen. Benadruk nog meer en laat nog beter zien dat de nota een onderdeel vormt van een keten die, alleen in onderlinge samenhang, kan bijdragen aan voor de inwoners geschikt wonen.
7. Veel inwoners in Nuenen zijn financieel sterk en/of kunnen uitstekend voor zichzelf opkomen en doen en willen dat ook. Anderen hebben moeite met hun plaats in de maatschappij, hun inkomen, met het voor zichzelf opkomen en met de van hen gevraagde participatie. Zonder hulp redden ze het niet. Voor de mensen die net beginnen met werken of niet vermogend zijn of voor het eerst gaan samenwonen moet de gemeente borgen dat zij inderdaad gelijke rechten hebben. Schrijf de plannen en de regels in deze nota zodanig, dat alle inwoners gelijke rechten hebben.
8. Ouderen willen niet graag hun woning verlaten en als dat al noodzakelijk is, dan wel graag in dezelfde buurt blijven wonen. Splitsing van deze woningen kan dan tegemoet komen aan de wensen naar kleinere en levensloopbestendiger woningen voor deze ouderen en/of starters. Misschien kunnen de corporaties in deze een rol gaan spelen. Ad-

vies: Overweeg of de Gemeente een actieve rol kan spelen bij het opkopen van deze woningen en het (laten) verbouwen of dat de Gemeente actief private partijen stimuleert en/of faciliteert die de conversie ter hand te nemen.

9. De onderbouwing van de nota is gebaseerd op de Woonopgavekaart 2018, gebaseerd op gegevens van voor 2018. Dit cijfermateriaal houdt nog geen of onvoldoende rekening met de (honderden) arbeidsmigranten, het recht van vrije vestiging en de regionaal geldende urgentieregeling. Deze aantallen zijn te groot om te negeren.
10. Het lijkt niet redelijk, en wettelijk twijfelachtig, dat een Gemeentelijke baatbelasting kan worden opgelegd aan inwoners die niet meedoen met een gewenste transitie. *Advies:* Kijk welke maatregelen wel kunnen worden gebruikt om woningeigenaren te verleiden (carrot) of te ontmoedigen (stick) om mee te doen met de gewenste energietransitie.
11. Loten maakt een wachtrij niet korter en negeert de lengte van de wachttijd van de ingeschrevenen. *Vraag:* Waarom is loten een betere strategie om de wachttijd te reduceren dan de tot nu toe gehanteerde wachtrij op basis van inschrijftijd?
12. *Advies:* De nota wordt breder als ook expliciet aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van tiny houses en woongroepen.

Ad 1. In het Programma Wonen is aandacht voor al deze aspecten, alleen de volgorde is anders. Beschikbaarheid is de eerste prioriteit, dan volgt betaalbaarheid.

Ad 2. Wettelijke verplichtingen worden uiteraard sowieso opgepakt; dit beleidsstuk bevat grotere beleidskeuzes die de gemeente kan maken.

Ad 3. Voor deze doelgroep willen we o.a. meer sociale koopwoningen aan de woningvoorraad toevoegen. Om nieuwbouw in het sociale segment voor lange tijd voor dit prijssegment te behouden, stellen we waar mogelijk een minimale instandhoudingstermijn in bij realisatie van 30% sociaal: bij sociale koop geldt een termijn van minimaal 5 jaar. Erfpacht willen we niet invoeren; dit maakt de complexiteit groter, maar lost het probleem niet of nauwelijks op. Verder hebben we de starterslening geïntroduceerd.

Ad 4. Het toevoegen van vooral sociale woningbouw en mindere mate vrije sector huur maakt expliciet onderdeel uit van het Programma Wonen. Bij nieuwe plannen sturen we actief op het aandeel sociaal, binnen al bestaande afspraken proberen we het aandeel sociaal te verhogen. Nieuwbouw vrije sector huur wordt aangeboden in Nuenen-West en Luistruik.

Ad 5. De thematiek rond hoger bouwen nemen we in beschouwing in een separaat traject.

Ad 6. De verbondenheid van het wonen met andere beleidsterreinen hebben we in het Programma op diverse plaatsen aangegeven. Niet voor niets vormt het stuk een bouwsteen voor de Omgevingsvisie, waarin veel meer facetten met elkaar worden verbonden. We hebben er omwille van de inhoudelijke focus toch voor gekozen een sectoraal programma te maken.

Ad 7. Gelijke rechten voor inwoners is uiteraard altijd het uitgangspunt. Kern van dit woonbeleid is juist dat we doelgroepen die het lastiger hebben op de Nuenense woningmarkt willen helpen.

Ad 8. De vastgoedeigenaar is primair aan zet (corporatie of coöperatie). De Gemeente faciliteert dit o.a. via splitsingsbeleid. De gemeente ziet in deze momenteel geen rol om vastgoed aan te kopen.

Ad 9. Het onderzoek uit 2018 houdt wel degelijk rekening met de genoemde zaken. Arbeidsmigranten vormen een specifieke doelgroep. Op basis van regionaal onderzoek zijn cijfers sinds kort bekend en in het Programma verwerkt.

Ad 10. Bij verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zetten we primair in op het beter informeren en faciliteren van particuliere woningeigenaren. Mocht dit weinig effect hebben, dan pas overwegen we ander instrumentarium in te zetten.

Ad 11. Loten wordt al toegepast op slechts een deel van vrijkomende sociale huurwoningen in Nuenen. Het maakt de druk op de markt inderdaad niet minder. Voor mensen zonder lange inschrijfduur, zoals jongeren, worden slaagkansen hierdoor wel groter. Het zorgt dus voor een andere verdeling van schaarste.

Ad 12. Dit is opgenomen.



memo

Onderwerp : Beantwoording vragen Programma Wonen 2020-2030
Van : Caroline van Brakel
Aan : Raads- en commissieleden
Cc :
Datum : 15 juni 2020
Bijlagen :
Corsanr. : 2020.09322

Geachte raad- en commissieleden,

Bij deze vindt u de beantwoording van de vragen rond het Programma Wonen 2020-2030.

CDA:

1. Tijdsplan mbt concrete uitwerking programma wonen ontbreekt alsmede de uitvoeringstichtingen. Kunt u deze nader aangegeven?
2. Hebben we als gemeente nog invloed op bouwen levensloopbestendige en betaalbare woningen in Nuenen West; kunnen hier ook patiobungalows gebouwd worden?

Beantwoording

1. *Aangezien het programma wonen een lange termijn betreft (2020-2030), hebben we dit vooralsnog niet gedaan. We willen nu eerst de inhoudelijke lijn voorleggen en vaststellen. We kunnen jaarlijks een 'RIB voortgang wonen' opstellen, waarin we terugkijken op de resultaten van het afgelopen jaar en vooruit kijken naar de acties voor het volgende jaar.*
2. *We hebben in Nuenen-West te maken met bestaande afspraken over het woningbouwprogramma (aantallen en aantal sociale woningen). Hierbinnen kunnen we de suggestie om patiobungalows te ontwikkelen ondersteunen. We geven dit mee aan de ontwikkelaar. Vanuit de ruimtelijke randvoorwaarden dient dit wel met kap te zijn.*

Het nader invullen van het woningbouwprogramma in Nuenen-West is een doorlopend proces. In 2019 hebben we in overleg met de regio en de betreffende ontwikkelaar het aantal sociale huurwoningen in het programma vergroot. Verder werken we hier aan plannen voor tijdelijke woningen, vooruitlopend op permanente bouw. En ook voor specifieke doelgroepen zoeken we hier naar ruimte.

Grootschalige programmatische herzieningen willen we nu niet opvoeren. Dit heeft juridische en financiële consequenties, en zorgt ook voor verdere vertraging. Gezien de krapte op de woningmarkt is dat niet wenselijk. Verder is het goed te weten dat het programma in Nuenen-West met veel eengezinswoningen in een dorpse setting nabij de stad erg aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen uit Nuenen, het Stedelijk Gebied Eindhoven en uit andere plaatsen. Het woningbouwprogramma zorgt hiermee voor de gewenste verjonging van onze gemeente.

Het woningbouwprogramma is een thema dat we kunnen meenemen in de bredere evaluatie die we rond Nuenen-West met uw raad willen opzetten.

VVD:

1. Als we het Programma Wonen vaststellen, wordt dit dan onderdeel van de Omgevingsvisie?
2. En in hoeverre kunnen wij, als Raad, dan t.z.t. nog afwijken van de richtlijnen van dit document? Als dit wordt programma nu wordt vastgesteld, kan de raad dan alsnog, per project, besluiten hier van af te wijken?
3. Wat betekent het Programma Wonen voor het uitgangspunt van de gemeente richting project ontwikkelaars bij nieuwe plannen, op korte en lange termijn?

Beantwoording

1. *Het kort antwoord luidt: 'ja'. Het uitgebreide antwoord luidt: onder de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd een omgevingsvisie vast te stellen. Het is de bedoeling dat deze omgevingsvisie het centrale beleidsdocument van Nuenen wordt. Het is niet de bedoeling dat naast deze omgevingsvisie nog andere raadsvisies in het fysieke domein worden vastgesteld. Programma's dienen voor de uitvoering of de uitwerking/detaillering van het beleid zoals dat in de omgevingsvisie door de raad is aangegeven. Het college is onder de Omgevingswet bevoegd voor de programma's.*

Vanwege de urgentie om nieuw beleid op het gebied wonen vast te stellen, hebben we ervoor gekozen dit vooruitlopend op de omgevingsvisie te doen en dit ook ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Hiermee vormt dit Programma Wonen een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De hoofduitgangspunten worden overgenomen in de omgevingsvisie. De detaillering en uitvoering blijft in het programma.

2. *Het is een beleidskader dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Na de vaststelling is sprake van 'zelfbinding'. De gemeente mag dan niet van dit beleidskader afwijken, tenzij sprake is van onvoorziene, 'bijzondere omstandigheden'. Dit volgt uit Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht. Als de gemeenteraad om voor hem moverende redenen een wijziging wil aanbrengen in het vastgestelde beleid, dan is dat natuurlijk altijd mogelijk.*
3. *Het Programma Wonen bevat de handvatten om bij toekomstige ontwikkelingen te sturen op volkshuisvestelijke thema's, zoals aandeel sociale woningbouw, duurzaamheidseisen, et cetera. Het geeft hiermee initiatiefnemers duidelijkheid.*

W70:

1. In 2021 komt men met een document betreffende de visie over afstappen van aardgas, daarnaast gaan we bestaande woningen verduurzamen, streven 2030. Wat verstaan we dan onder "de sociale huurwoningen moeten voldoende betaalbaar blijven voor de laagste inkomens" ? Waarom niet gewoon ze moeten betaalbaar blijven. Of wordt er bedoeld "er blijven voldoende woningen betaalbaar"?
2. Voor de 1-2 persoonshuishoudens van 70-75 hebben we kwantitatief genoeg plancapaciteit. De stijging van 1300 extra huishoudens in deze doelgroep in de toekomst dienen we op te vangen vanuit deze plancapaciteit. Wat heeft de woningvoorraad in onze gemeente nodig (blz. 16): Kleiner, betaalbaar en levensloopbestendig. De vragen die dan opkomen zijn:
Zijn alle projecten qua diversiteit en plancapaciteit nog wel van deze tijd? (bijlage 1).

Is het niet verstandig om bijvoorbeeld de plancapaciteit van Nuenen-West opnieuw te herzien, zeker als het regionale woonbeleid, waar de plancapaciteit van Nuenen West toch aan ten grondslag ligt, veranderd.

Beantwoording:

- 1. Hier wordt bedoeld: de betaalbaarheid voor de huurder van de sociale huurwoning mag niet onder druk komen te staan vanwege investeringen in duurzaamheid door de corporatie. Het kan zijn dat door de duurzaamheidsinvesteringen in de woning de huur wat hoger wordt, maar de energierekening wordt juist lager. De totale woonlasten voor de huurder (de betaalbaarheid, gevormd door huur en energierekening) mogen dus niet stijgen door de verduurzaming.*
- 2. Niet alle projecten waren/zijn in lijn met wat Nuenen nodig heeft. Voor een aantal doelgroepen bestaan nog opgaven waarvoor we niet genoeg plancapaciteit hebben. Waar we projecten kunnen bijsturen, doen we dat dan ook. Denk hierbij aan de herprogrammering van de Emmastraat waar uw raad mee heeft ingestemd: van tweekappers naar levensloopbestendige woningen. Dit kan echter lang niet overal vanwege gemaakte afspraken.*

We hebben in Nuenen-West te maken met bestaande afspraken over het woningbouwprogramma (aantallen en aantal sociale woningen). Het nader invullen van het woningbouwprogramma in Nuenen-West is een doorlopend proces. In 2019 hebben we in overleg met de regio en de betreffende ontwikkelaar het aantal sociale huurwoningen in het programma vergroot. Verder werken we hier aan plannen voor tijdelijke woningen, vooruitlopend op permanente bouw. En ook voor specifieke doelgroepen zoeken we hier naar ruimte.

Grootschalige programmatische herzieningen willen we nu niet opvoeren. Dit heeft juridische en financiële consequenties, en zorgt ook voor verdere vertraging. Gezien de krapte op de woningmarkt is dat niet wenselijk. Verder is het goed te weten dat het programma in Nuenen-West met veel eengezinswoningen in een dorpse setting nabij de stad erg aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen uit Nuenen, het Stedelijk Gebied Eindhoven en uit andere plaatsen. Het woningbouwprogramma zorgt hiermee voor de gewenste verjonging van onze gemeente.

Het woningbouwprogramma is een thema dat we kunnen meenemen in de bredere evaluatie die we rond Nuenen-West met uw raad willen opzetten.

Met vriendelijke groet,

Caroline van Brakel





RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	9 juli 2020
Datum B&W-besluit:	19 mei 2020
Afdeling:	Ontwikkeling en handhaving
Behandelend ambtenaar:	G. van der Bruggen
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2020.06067

Onderwerp

Programma Wonen 2020-2030

Beslispunten

1. Programma Wonen 2020-2030 vast te stellen;
2. Bijbehorende Nota van Zienswijzen vast te stellen;
3. Hiermee de Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (2014) en het Addendum Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (2016) in te trekken.

Inleiding

Het woonbeleid van onze gemeente is aan een herziening toe. Niet alleen vanwege het verlopen van de periode waarop de Sectorale Structuurvisie Wonen betrekking had, maar vooral ook omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Onze regio kende in deze periode een enorme economische groei, waardoor ook de vraag naar woningen sterk is toegenomen. Dit heeft mede tot gevolg dat het er bepaald niet gemakkelijker op is geworden voor een aan aantal doelgroepen op de Nuenense woningmarkt, waaronder jongeren en ouderen. Ook zien we andere ontwikkelingen waar we op in willen spelen, zoals de verduurzaming en de extramuralisering van de zorg.

Wat willen we bereiken

Scherper dan in het voorgaande beleidsstuk leggen we de focus op doelgroepen die het lastig hebben op de Nuenense woningmarkt. Voor deze doelgroepen voelen wij een maatschappelijke verantwoordelijkheid: we willen een woningvoorraad die iedereen kansen biedt (inclusiviteit).

Het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt is niet gemakkelijk. We zijn onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen en landelijk beleid. Ook ontwikkelen en verhuren we zelf (bijna) geen woningen. Het is daarom vooral belangrijk te komen tot goede afspraken met onder meer ontwikkelaars en corporaties, met bijbehorende regels en arrangementen. Het vereist ook een lange adem en consistentie. Hiertoe is een actueel, aansprekend en breed gedragen woonbeleid noodzakelijk.

Met het Programma Wonen 2020-2030 beschikken we nu over actueel woonbeleid, dat gestoeld is op onderzoek voor de gemeente Nuenen, past binnen regionale kaders en tot stand is gekomen met inbreng van inwoners en relevante organisaties. Door het Programma Wonen 2020-2030 kunnen we de komende 10 jaar gericht werken aan onder meer woningbouwprojecten, het ruimtelijk beleid en aan volkshuisvestelijk beleid (zoals prestatieafspraken).



De richtinggevende uitspraken:

1. We zijn trots op ons dorpse woonmilieu. Dit willen we behouden en versterken.
2. De bestaande voorraad willen we energiezuiniger en levensloopbestendiger krijgen waarbij de vastgoedeigenaar verantwoordelijk is en de gemeente een informerende/faciliterende rol heeft.
3. We leggen de focus op specifieke doelgroepen op de Nuenense woningmarkt.
4. We zetten in op differentiatie van het woningaanbod om onze doelgroepen te bedienen en doorstroming op gang te brengen, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.
5. We zetten in op het uitbreiden van de sociale huurvoorraad met oog voor de specifieke doelgroepen.
6. Focus op andere woningtypes via transformatie en inbreiding, waaronder op centrumlocaties.
7. Onze inwoners wonen met veel plezier in onze gemeente. We hebben een actieve gemeenschap met een rijk verenigingsleven en een goed voorzieningenniveau. Maar om dat zo te houden is meer nodig dan het bouwen en onderhouden van woningen. Net zo belangrijk is het investeren in een leefbare en levensloopgeschikte woonomgeving.

Dit Programma Wonen vormt het beleidskader en geeft richting aan. Om Jan Schaefer te parafraseren: 'in beleid kun je niet wonen'. Het is dus zaak om de komende jaren te komen tot concrete uitwerking. Daarom is gekozen voor een Programma en niet voor een Visie. Elk hoofdstuk heeft daarom een paragraaf met uitvoeringsrichtingen.

Argumenten

1.1 Het Programma Wonen is tot stand gekomen met veel inbreng van anderen

Het nieuwe woonbeleid is tot stand gekomen met allerlei inbreng. Raadsleden zijn twee keer gevraagd zich uit te spreken, via een informele sessie in mei 2019 en via de bespreking van een Commissienotitie in november 2019. Verder zijn corporaties en huurdersorganisaties diverse malen betrokken. Inwoners hebben zich uitgesproken op de druk bezochte Avond van het Wonen 23 september 2019. Eerder op die dag hebben corporaties, huurders, ontwikkelaars, bouwers, zorgpartijen en makelaars meegedacht over het Programma Wonen '(Woonlab)'. Betrokkenen zijn ook uitgenodigd om een zienswijze te geven nadat het Programma ter inzage is gelegd. De inhoud van het Programma is gepresenteerd aan en besproken met de Adviesraad Sociaal Domein. Het advies van de Adviesraad is inhoudelijk meegenomen in de Nota van Zienswijzen.

1.2 Het Programma Wonen is gestoeld op onderzoek voor de gemeente Nuenen

Het Programma is gestoeld op het lokale Woningmarktonderzoek dat in 2018 door Companen in opdracht van de gemeente Nuenen en de corporaties is uitgevoerd. Hiermee hebben we een scherp zicht op de opgaven.

1.3 Het Programma Wonen past binnen regionale kaders

De afgelopen jaren hebben we in het Stedelijk Gebied Eindhoven intensief samengewerkt op het gebied van wonen. Denk hierbij aan de Regionale Visie op Wonen, de Woondeal, de regionale woonruimteverdeling, et cetera. De kaders die hieruit voortvloeien zijn opgenomen in het Programma Wonen.



1.4 Het Programma Wonen is mede opgesteld door Companen

Het Programma Wonen 2020-2030 is een gemeentelijk stuk. Het is opgesteld met hulp van Companen. Companen is een gerenommeerd bedrijf op het gebied van woningmarktonderzoek en –beleid. Door het inschakelen van Companen is sprake geweest van een frisse kijk met voorbeelden van elders in het land, ligt er een solide inhoudelijke onderzoeksbasis onder het beleid en is in gesprekken met inwoners en organisaties sprake geweest van een onafhankelijke moderator.

1.5 Het Programma Wonen vormt een bouwsteen voor het Omgevingsbeleid

Het proces om te komen tot het Programma Wonen is gevoerd in nauwe samenwerking met het traject rond de Omgevingsagenda. Hierdoor is dit inhoudelijk goed afgestemd. Het Programma wonen vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

1.6 Duurzaamheid heeft een voorname rol in het Programma Wonen 2020-2030

De verduurzaming van de woningvoorraad heeft een voorname plek in het Programma Wonen.

2.1 De Nota van Zienswijzen geeft aan welke zienswijzen zijn binnengekomen en bevat ook een inhoudelijke reactie

Het Programma Wonen heeft in februari en maart 2020 6 weken ter inzage gelegen. Hier is een beperkt aantal reacties op gekomen. In deze nota geven we hiervan de inhoudelijke hoofdlijnen en wordt vanuit de gemeente een reactie gegeven. Volledigheidshalve gaan we in de Nota van Zienswijzen ook in op het advies van de Adviesraad Sociaal Domein.

Kantttekeningen en alternatieven

n.v.t.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

n.v.t.

Planning

Het Programma Wonen is een beleidskader. De uitvoering zal de komende jaren ter hand worden genomen.

Communicatie

Via de gemeentelijke website hebben we gedurende de totstandkoming gecommuniceerd, over de Avond van het Wonen en de ter visie legging. Zodra de raad het beleid heeft vastgesteld, zullen we de definitieve versie en de Nota van Zienswijzen publiceren.

Wat mag het kosten

N.v.t.

Integraliteit/Duurzaamheid

Zie argument 1.6. Gedurende de totstandkoming zijn op verschillende momenten de relevante vakdisciplines betrokken.



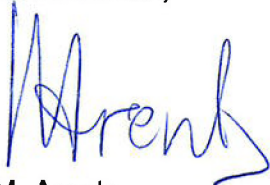
Evaluatie

Het Programma Wonen is een beleidskader. De uitvoering zal de komende jaren ter hand worden genomen. We willen de voortgang op het thema wonen jaarlijks monitoren en met de raad delen.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Programma Wonen 2020-2030 – 2020.06067
2. Programma Wonen 2020-2030 – 2020.02313
3. Infographic Programma Wonen 2020-2030 – 2020.02315
4. Nota van Zienswijzen bij Programma wonen 2020-2030 – 2020.05073
5. Advies ASD - 2020.06425

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,



M. Arents

de burgemeester,



M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Programma Wonen 2020-2030

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2020

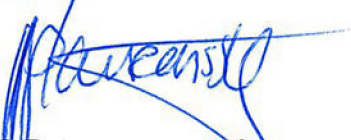
gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Programma Wonen 2020-2030 vast te stellen;
2. Bijbehorende Nota van Zienswijzen vast te stellen;
3. Hiermee de Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (2014) en het Addendum Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (2016) in te trekken.

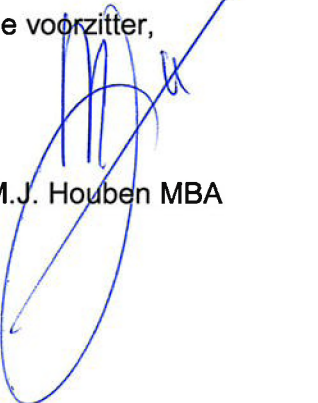
Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 9 juli 2020

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,



M.J. Houben MBA