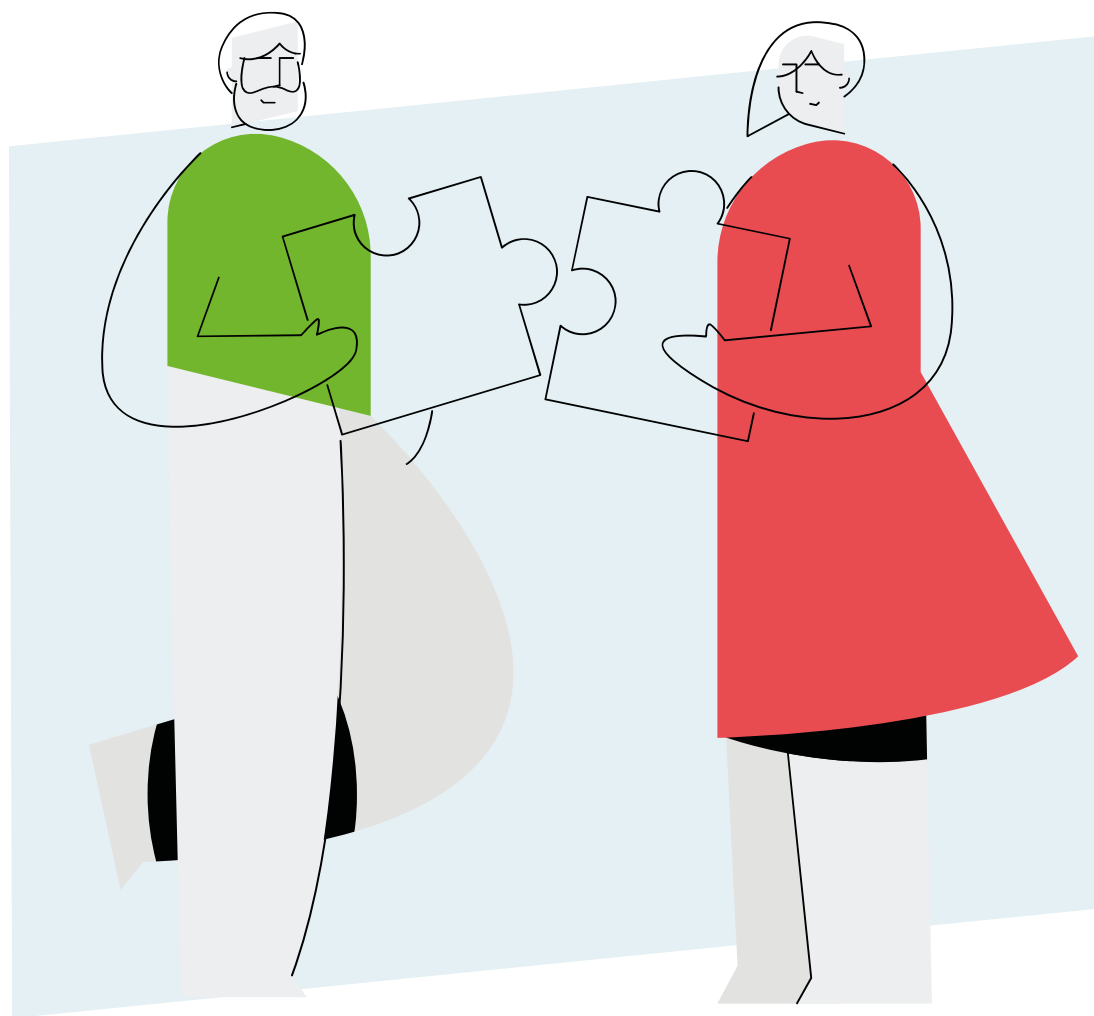




9 april 2024
Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	9 april 2024
TITEL	Woon(zorg)visie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Land van Cuijk
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	2786.103
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Betaalbare en beschikbare woningen	4
1.2	Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt	4
1.3	Lokale kaders	5
1.4	Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie	6
1.5	Visie op wonen en zorg	6
1.6	Samen met bewoners en betrokken partijen	6
1.7	Adaptieve sturingsstrategie	7
2	Het woningtekort terugdringen	8
3	Een gevarieerd woningaanbod	12
4	Alle kernen leefbaar en vitaal	20
5	Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag	26
6	Duurzame woningen en omgeving	33
	Bijlage I: Uitvoeringsagenda	37
	Bijlage II: De kernenveloppen	52
	Bijlage III: Woningmarktonderzoek	61

1 Inleiding

1.1 Betaalbare en beschikbare woningen

Voor u ligt de eerste woon(zorg)visie van de gemeente Land van Cuijk. Waar in het verleden de oude gemeenten woonbeleid opstelden voor een beperkt gebied, vormen we nu qua oppervlakte de grootste gemeente van Noord-Brabant. Een zeer gevarieerde gemeente, bestaande uit in totaal 33 kernen. Van kleine plattelandskernen tot grote dorpen (en een stad) met een breed scala aan voorzieningen. De grootste kernen beschikken over een grote variatie aan woningen (qua type, eigendom en prijsklasse). De kleinere kernen bestaan vooral uit ruime eengezinskoopwoningen (vaak vrijstaand). De oriëntatie van de kernen (bijvoorbeeld als het gaat om verhuis- en mobiliteitsstromen) op de omgeving verschilt sterk. De zuidkant is georiënteerd op Venray, de westkant op Uden, maar de sterkste oriëntatie zien we in toenemende mate aan de noordkant met Nijmegen en omgeving.

Hoewel er dus enkele verschillen binnen de gemeente bestaan, zien we ook een duidelijke rode draad; de rust en ruimte van onze woonomgeving met daarbij de Brabantse gemoedelijkheid van onze inwoners. We zijn ook een economisch sterke gemeente met veel werkgelegenheid waarbij vooral onze Agro en Food industrie als economische ruggengraat van de regio Noordoost-Brabant gezien kan worden. Het is dan ook niet vreemd dat veel mensen op zoek zijn naar een woning in onze gemeente. Niet alleen huidige inwoners, maar ook vestigers vanuit omliggende regio's (en zelfs verder weg).

Prioriteit van onze nieuwe woon(zorg)visie is om voldoende woningaanbod te creëren voor woningzoekenden in de gemeente. Daarvoor is onze ambitie om 6.555 woningen te bouwen in de periode tot en met 2040. Er is vooral behoefte aan meer betaalbare huur- en koopwoningen. Bijvoorbeeld voor jongeren die een start willen maken op de woningmarkt en voor wie het huidige

woningaanbod financieel niet haalbaar is. Betaalbare woningen zijn ook van belang om kwetsbare huishoudens of mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Zij zullen in de toekomst steeds vaker en langer zelfstandig moeten wonen, bijvoorbeeld in een sociale huurwoning. Deze woon(zorg)visie vormt daarom ook de basis voor de prestatieafspraken met onze woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek.

Een trend die al jaren gaande is, maar ook de komende jaren doorzet, is de vergrijzing. Dit speelt in alle kernen van onze gemeente. Op dit moment is 9,5% van de inwoners in onze gemeente 75 jaar of ouder. In 2040 ligt dat percentage op 18%. Hier ligt een opgave om meer passende woonvormen voor deze doelgroep te realiseren. Op die manier kunnen senioren op een comfortabele manier (zelfstandig) blijven wonen, ontstaat er doorstroming en komen er dus weer woningen voor andere doelgroepen op de woningmarkt beschikbaar.

Een andere grote uitdaging is de toekomst van het buitengebied. Typerend daarvoor is de aanwezigheid van de agrarische sector. Een sector waar veel transities staan te gebeuren. Woningbouw kan -binnen de provinciale kaders- een middel zijn om de transitie van de agrarische sector mogelijk te maken, waarbij we wel de kwaliteit van het buitengebied willen bewaken.

1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. De basis is hiervoor gelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022). Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda. De landelijke opgaven zijn vervolgens op provinciaal en regionaal niveau doorvertaald. Voor onze gemeente zijn met name de ambities uit de Woondeal Regio Noord Oost Brabant (RNOB, maart 2023) van belang:

- We hebben een gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken. Dit houdt in dat binnen de regio Noord Oost Brabant in de periode 2022 t/m 2030 ruim 33.000 woningen worden toegevoegd. Voor de gemeente Land van Cuijk ligt de opgave op 4.180 woningen; 13% van de totale regionale opgave.
- Van die totale woningbouwopgave moet 30% in de sociale huur (<liberalisatiegrens = €879), 40% in de middeldure huur (<€1.123) en/of betaalbare koop (< €390.000) gerealiseerd worden¹. De overige 30% is qua prijssegment door de ontwikkelaar vrij in te vullen.
- Gemeenten streven naar een meer evenwichtigere verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio. Gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de woningvoorraad (Land van Cuijk: 21,4%) moeten in hun programmering een hoger percentage sociale huur opnemen dan zij nu in de voorraad hebben.
- Een (te) groot deel van de bestaande plannen bestaat uit zachte plancapaciteit (51%)². Om tempo te kunnen maken in de woningbouwrealisatie gaan gemeenten aan de slag om zachte plannen 'hard' te maken, met name gericht op de periode tot en met 2025.
- Naast de afspraken over de woningbouwopgave hebben gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, duurzame en toekomstbestendige bouw, samenwerking en sturing.

1.3 Lokale kaders

Ook op lokaal niveau zijn er enkele kaders die van invloed zijn op de keuzes die we maken voor ons woonbeleid:

¹ Deze prijsgrenzen (prijsspeil 2024) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

Coalitieverklaring (2021)

De coalitieverklaring heeft als motto: 'Samen bouwen aan een duurzaam en vitaal Land van Cuijk'. In het stuk zijn bouwen en wonen als prioritaire opgaven benoemd. We zien kansen om de leefbaarheid en vitaliteit van de 33 kernen te versterken. Door te investeren in de aantrekkelijkheid en woonkansen zetten we in op Land van Cuijk als groeiregio.

- We bouwen minimaal 4.000 woningen in de periode tot en met 2030 (verspreid over al onze kernen), waarvan we de in deze bestuursperiode willen realiseren (2022-2026).
- Hiervoor bieden we de mogelijkheid om via versnelde, versimpelde en verduidelijkte procedures meer bouwplannen tot ontwikkeling te brengen.
- Nieuwbouw is bestemd voor diverse doelgroepen, met specifieke aandacht voor starters en senioren.
- We creëren een divers woningaanbod van betaalbare koop- en huurwoningen, levensloopbestendige woningen, flexibele, tijdelijke en vernieuwende woonsystemen.

Raadsprogramma (2022)

Daarnaast hebben alle fracties in gezamenlijkheid meerdere thema's uitgewerkt in het raadsprogramma, waaronder het thema wonen. Het Raadsprogramma onderschrijft in grote mate de coalitieverklaring, maar zoomt op enkele punten nader in:

- De gemeente moet met beleid sturen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen. Hierbij zal gekeken moeten worden of extra sturingsinstrumenten gewenst zijn.
- In alle kernen moet er ruimte zijn om te bouwen naar behoefte.

² Woningbouwplannen waarvan het omgevingsplan nog niet is vastgesteld of onherroepelijk is (bijvoorbeeld als er alleen een ontwerp omgevingsplan of principeakkoord ligt of een initiatief dat in planvorming is genomen) Bron: Woondeal Noordoost-Brabant (2022).

- Belemmeringen om meer en sneller tijdelijke woningen te realiseren moeten worden weggenomen.
- We moedigen de ontwikkeling van nieuwe woonvormen aan. De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het woningbouwprogramma.

1.4 Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie

In de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024) is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. De woon(zorg)visie moet gezien worden als bouwsteen voor de Omgevingsvisie, gericht op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg'. In de praktijk zal de woon(zorg)visie fungeren als volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie geeft de gemeente haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven, waaronder wonen, maar bijvoorbeeld ook economie, natuur, water, bereikbaarheid en recreatie. De uiteindelijke ruimtelijke keuzes (ook als we soms het ene ruimtelijke belang boven het andere prevaleren, als het niet anders kan) worden gemaakt in de Omgevingsvisie. De gemeente Land van Cuijk stelt in 2024 haar Omgevingsvisie op.

1.5 Visie op wonen en zorg

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'³ is tevens opgenomen dat iedere gemeente haar huisvestingsopgave voor alle aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat in onze gemeente

onder andere om starters, ouderen, dak- en thuislozen, uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, uitstromers van intramurale (zorg)instellingen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenvoerders. Een deel van deze aandachtsgroepen zal ook tot de verplichte urgentiecategorieën bij de toewijzing van sociale huur behoren.

In het proces om tot een woon(zorg)visie te komen is daarom specifieke aandacht geweest voor de visie op wonen en zorg, inclusief de huisvestingsopgave van de verschillende aandachtsgroepen relevant in Land van Cuijk. In de nieuwe visie worden de visie op wonen en de visie op wonen met zorg met elkaar geïntegreerd.

1.6 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties (Mooiland en Wonen Vierlingsbeek), huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Deze woonagenda hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- Er is een bijeenkomst geweest met Mooiland, Wonen Vierlingsbeek en de huurdersorganisaties ('de ochtend van de sociale huur') waarin we uitgebreid hebben stilgestaan bij de opgaven voor de sociale huursector.
- Er is een marktkennerspanel gehouden waarbij de uitdagingen voor de woningbouwopgave (zowel koop, sociale huur en vrije sector huur) zijn besproken. Makelaars, ontwikkelaars, zorgaanbieders, de Provincie en het Waterschap namen hieraan deel.
- Er heeft een grote bijeenkomst voor alle wijk- en dorpsorganisaties plaatsgevonden ('de avond van de kernen') waarin de opgaven voor het

³ Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda

wonen (en de verschillen tussen de kernen) met deze partijen zijn besproken.

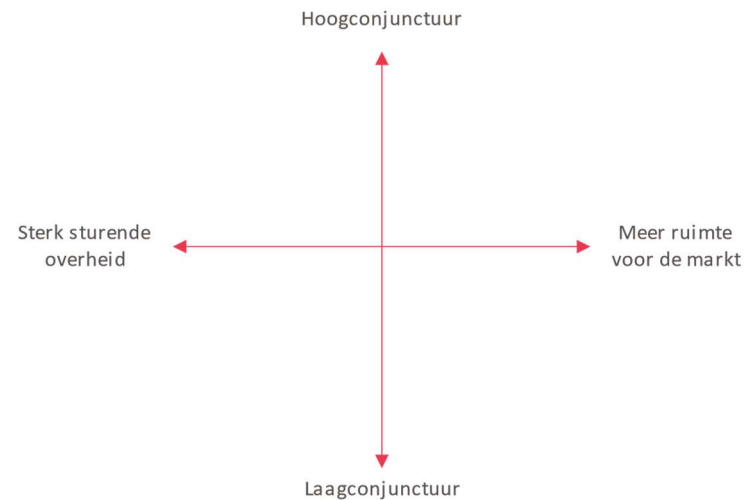
- Begin 2023 heeft een uitgebreid woningmarktonderzoek plaatsgevonden in de gemeente. Daarnaast hebben inwoners van de gemeente via een online-peiling kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden voor het wonen in hun gemeente en hun eigen kern in het bijzonder. Aan deze peiling deden meer dan 950 mensen mee.
- Met meerdere initiatiefnemers / ontwikkelaars van bijzondere woonvormen is gesproken over de kansen en risico's van verschillende vernieuwende, bijzondere woonvormen voor het Land van Cuijk en de rol die de gemeente kan spelen om dergelijke initiatieven mogelijk te maken.
- De raad heeft aan de voorkant van het proces input gegeven voor de inhoudelijke koers van de woon(zorg)visie.

1.7 Adaptieve sturingsstrategie

Met deze woon(zorg)visie zetten we de koers uit voor het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Daarmee zorgen we voor continuïteit en duidelijkheid richting onze inwoners, corporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders en andere betrokkenen. Tegelijkertijd zijn we ons bewust dat de woningmarkt in hoog tempo verandert. Verschillende aspecten spelen hierin een rol: een veranderende conjunctuur (met daardoor verandering van verhuisgedrag), nieuw Rijksbeleid, inclusief bijbehorend instrumentarium (waardoor onze mogelijkheden om meer of minder te sturen op de woningmarkt veranderen), voortgaande maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. buitenlandse migratie, wens om langer thuis te wonen, thuiswerken). Verder spelen er diverse ontwikkelingen die langzaam maar zeker een steeds grotere invloed krijgen op ons woonbeleid (zoals klimaatverandering, vergrijzing). Dit maakt dat we in onze woon(zorg)visie kiezen voor een adaptieve sturingsstrategie. Dit houdt in dat we nu een duidelijke prioritering geven wat

betreft de acties en maatregelen die we de komende tijd gaan uitvoeren. Daarnaast presenteren we een tweede scenario, waarbij we een aangepaste prioritering van acties en maatregelen weergeven, in het geval dat de omstandigheden (conjunctuur, Rijksbeleid, maatschappelijk) sterk veranderen.

Figuur 1: Interactie van sturingsscenario's



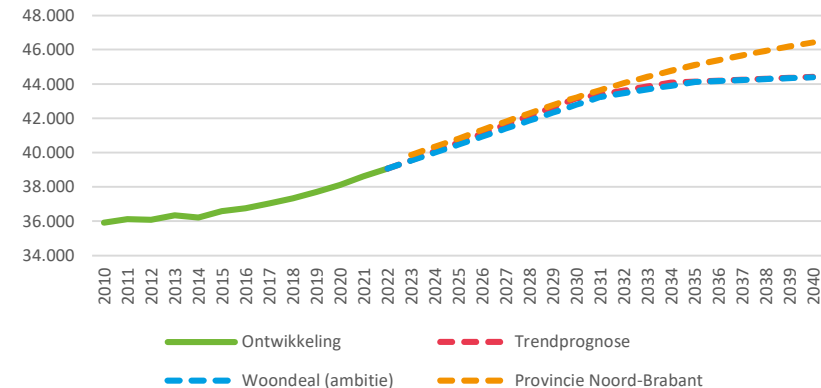
2 Het woningtekort terugdringen

Welke ontwikkelingen zien we?

Anno 2023 wonen er ruim 91.400 mensen in de gemeente Land van Cuijk. Vooral sinds 2016 is een forse stijging van het aantal inwoners te zien. Dit kwam vooral door het groeiende aantal vestigers uit andere gemeenten, met name uit Nijmegen, op afstand gevolgd door Gennep, Venray, Oss en Wijchen. Vooral gezinnen met kinderen zijn zich in de loop der jaren steeds meer in het Land van Cuijk gaan vestigen. Dat zijn deels oud-inwoners van onze gemeente die ooit zijn vertrokken om te gaan studeren en nu als gezin weer terugkeren naar waar men vroeger heeft gewoond. Maar er zijn ook andere overwegingen bij vestigers om in het Land van Cuijk te gaan wonen. Ten opzichte van de steden in de regio krijgen gezinnen in onze gemeente meer 'woning' voor dezelfde prijs. Daar komt bij dat het thuiswerken ook na de Corona-pandemie gemeengoed is gebleven. De noodzaak om dichtbij het werk te wonen is sterk verminderd. Daarmee wordt het wonen in een dorpse / landelijke gemeente, zoals het Land van Cuijk voor veel meer mensen een optie.

Door deze positieve migratiebalans (maar ook de gezinsverdunding) is de verwachting dat de vraag naar extra woningen de komende jaren aanhoudt; in de periode 2023-2040 is er behoefte aan 6.555 woningen, waarbij het accent op de periode tot en met 2030 ligt (4.350 woningen). Voor elke kern is er de komende jaren in meer of mindere mate een uitbreidingsopgave te verwachten. In absolute zin zal de woningvraag het grootst zijn aan de oostkant van de gemeente, waar met name de grote kernen Cuijk en Boxmeer, mede vanwege hun voorzieningenniveau en bereikbaarheid (nabijheid snel- en spoorwegen) veel aantrekkingskracht hebben op woningzoekenden binnen en buiten de gemeente.

Figuur 2: Gemeente Land van Cuijk. Verwachte woningbehoefte 2022-2040, versus ambities Woondeal.



Bron: Woningmarktonderzoek Land van Cuijk (2023)

Onze ambitie

In de periode 2022-2040 worden 6.555 woningen in het Land van Cuijk gebouwd (waarbij het accent ligt op de periode tot en met 2030), bedoeld om in de grote woningvraag van lokale woningzoekenden én vestigers vanuit de regio te voorzien. We voorzien een woningbouwopgave voor alle 33 kernen, waarbij het zwaartepunt vanuit het woningmarktonderzoek ligt bij de kernen nabij de mobiliteitsassen (A73, A77 en de spoorlijn).

De richting die we inslaan

Op basis van demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding en migratie) voorzien we voor de periode 2022-2040 een woningbouwopgave van 6.555 woningen voor het Land van Cuijk. Vooral voor de periode tot en met 2030 zijn er al best veel plannen om in de verwachte kwantitatieve behoefte te voorzien. Maar we moeten nu al plannen voorbereiden voor de periode na

2030, willen we ervoor zorgen dat er op tijd voldoende woningen zijn om in de vraag te voorzien. Ook omdat de ervaring leert dat er altijd plannen tussentijds vertraging oplopen of niet doorgaan. Dat betekent ook dat we voor de periode tot en met 2030 de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe, kansrijke initiatieven. Op die manier creëren we een buffer, zodat bij planvertraging of -uitval er voldoende andere plannen zijn waarmee we dit kunnen opvangen. Dit vraagt ook dat we als gemeente snel duidelijkheid kunnen geven aan ontwikkelaars over de kansen van hun initiatief.

Selectiecriteria voor het toetsingskader woningbouwinitiatieven

We vinden het belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven⁴ passen binnen de kwalitatieve ambities en randvoorwaarden die we in deze woon(zorg)visie stellen. Heldere toetsingscriteria helpen ons om op een snelle en transparante wijze nieuwe woningbouwplannen te toetsen en te prioriteren. Het exacte toetsingskader werkt de gemeente de komende tijd nader uit. Maar de belangrijkste toetsingscriteria zijn:

- Aansluiten op de kwalitatieve behoefte
- Maatregelen om woningen voor langere tijd betaalbaar te houden
- Inspelen op de vraag naar bijzondere woonvormen
- Bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Extra ambitie ten aanzien van duurzame woningbouw
- Rekening houden met infrastructuur / mobiliteit
- Het oplossen van brede maatschappelijke vraagstukken via woningbouw

Nieuwe initiatieven hoeven niet op elk criterium een uitstekende score te hebben. Maar de som van alle criteria samen moet wel tot een bepaalde minimumscore leiden. Plannen die het hoogst scoren, komen als eerste in aanmerking voor realisatie. Met initiatiefnemers van plannen met een lage score gaan we in gesprek om te kijken of ze hun plan kunnen bijstellen, zodat het wel voldoende aansluit op woningbehoefte en andere ambities uit deze woon(zorg)visie.

De kwantitatieve behoefte is niet bepalend of een plan wel of niet door kan gaan. Het toetsingskader mag op dit vlak niet knellen. Een ruime overschrijding van de behoefte zal enkel betekenen dat de plannen met minder prioriteit later tot ontwikkeling komen.

Tegelijkertijd is het zaak om bestaande plannen versneld tot ontwikkeling te brengen. Op dit moment bestaat bijna de helft (47%) van onze plancapaciteit uit zachte plannen. Door goede afspraken te maken met ontwikkelaars over het beoogde programma en andere kwalitatieve randvoorwaarden, willen we deze plannen zo snel mogelijk vastleggen in omgevingsplannen, zodat we door kunnen gaan met de bouw van deze woningen.

We zien echter ook dat de voortgang in de woningbouw stukt door beperkte personele capaciteit. Bijvoorbeeld bij het toetsen van nieuwe initiatieven of de ontwikkeling van plannen. We zullen binnen onze gemeentelijke organisatie, maar ook bij partners moeten kijken hoe we de beperkte capaciteit zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten. Bijvoorbeeld door kleine plannen gelijktijdig te toetsen en uit te werken. Ook kan op termijn de inzet van kunstmatige intelligentie (AI) helpen bij het snel en optimaal doorrekenen van woningbouwlocaties.

De bouw van woningen kan ook belemmerd worden door regelgeving, bijvoorbeeld over de bebouwingsdichtheid of het aantal toegestane aantal bouwlagen. Enerzijds is het goed dat we zorgvuldig met onze ruimte in de kernen omgaan, anderzijds is het de vraag of alle bestaande regels nog aansluiten bij wat we vandaag belangrijk als het gaat om leefbaarheid, woonkwaliteit én woningaanbod. We zullen daarom kritisch naar onze lokale regels kijken om te zien of we hierin belemmeringen ten aanzien van het creëren van meer woonruimte mogelijk kunnen maken.

⁴ Nieuwe initiatieven zijn principeverzoeken voor woningbouw die voor het eerst bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen bij de gemeente binnen komen.

Woningbouw in alle kernen, accent op mobiliteits-as

We willen ruimte bieden voor woningbouw in alle 33 kernen. Daarnaast is ook beperkte ruimte in het landelijk gebied voor woningbouw. Voor de omvang van de opgave baseren we ons primair op de geïnventariseerde behoefte per deelgebied uit het woningmarktonderzoek (2023). Dit vormt ook een van de selectiecriteria in ons toetsingskader.

Binnen elk deelgebied vinden we het belangrijk dat er een goed evenwicht bestaat tussen woningbouw in grote, middelgrote en kleine kernen, aansluitend op de geconstateerde vraag uit het woningmarktonderzoek. Daarnaast gaan we in de kernenveloppen nader in op de kwalitatieve woningbouwopgave per deelgebied en kern. Deze kernvelop moet gezien worden als een globale richting. De woningbouwopgave is het grootst bij de kernen aan de noord- en oostzijde van de gemeente; de zone tussen A73, Maas en Spoorlijn (ook wel mobiliteits-as). Kernen die tevens beschikken over een spoorwegstation (Cuijk, Boxmeer, Vierlingsbeek) hebben daarbij een belangrijke aantrekkingskracht.

In de praktijk is het mogelijk dat er in een kern meer woningen gerealiseerd worden dan becijferd in het behoefteonderzoek, zeker als zo'n plan op de kwalitatieve randvoorwaarden uit ons toetsingskader hoog scoort. Maar dan kan het zijn dat deze plannen wat later op de planning voor realisatie komen, om te voorkomen dat de markt in korte tijd wordt overvoerd met teveel woningen. Vooralsnog is dit niet aan de orde, maar het is zaak om de woningbouw daarvoor continue goed te monitoren.

Juist door geen exact aantal woningen per kern te benoemen geven we flexibiliteit aan ontwikkelende partijen om mee te bewegen op de marktontwikkelingen, met als voorwaarde dat woningbouw in elke kern mogelijk blijft. Door doorlopend de markttrends te monitoren, kunnen we tijdig bijsturen in de opgaven per kern.

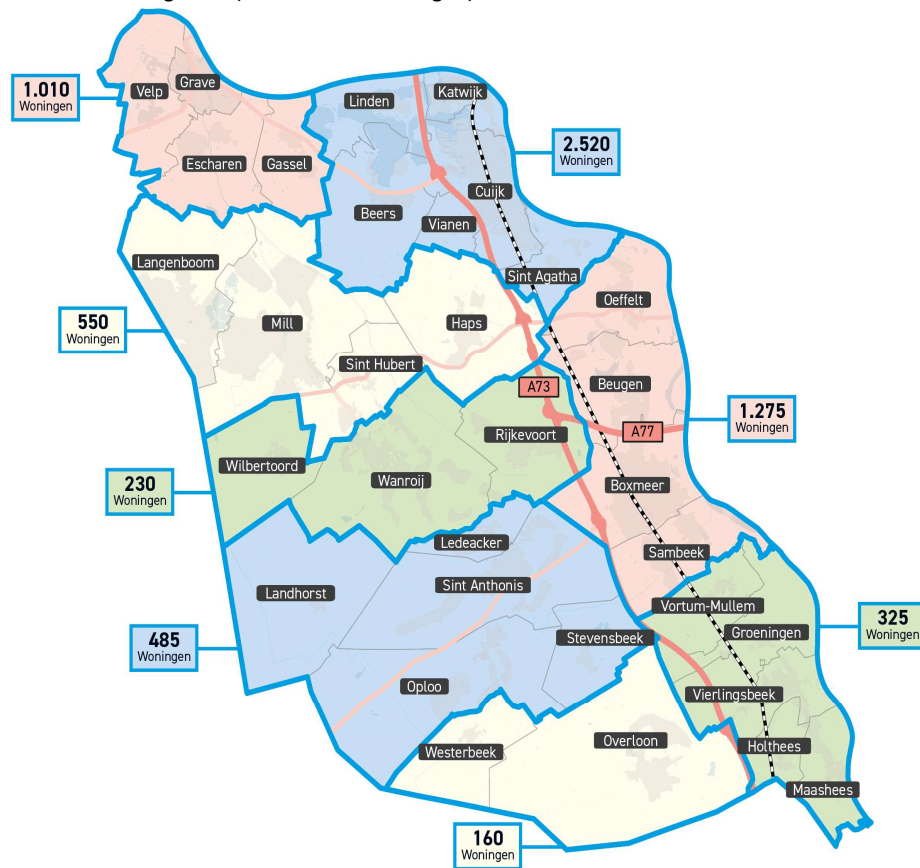
Omgevingsvisie: brede integrale afweging ruimtelijke keuzes

In deze woon(zorg)visie geven we aan hoe we invulling geven aan de toekomstige woningbouwopgave, geredeneerd vanuit de behoefte van woningzoekenden en de kaders in de Regionale Woondeal.

De ruimtelijke visie voor de lange termijn (2040) wordt gemaakt in onze Omgevingsvisie. De verwachting is dat er in de hele periode zo'n 6.555 woningen moeten worden toegevoegd in de gemeente. Bij de locatiekeuze(s) voor deze woningbouwopgave wordt naast de woningbehoefte ook gekeken naar ruimtelijke invloeden. Zoals de nabijheid / bereikbaarheid van voorzieningen en de mate waarin water en bodem sturend worden bij de locaties voor woningbouw.

Ook speelt het energielandschap een steeds grotere rol bij het maken van ruimtelijke keuzes. Het is tenslotte noodzakelijk dat bijvoorbeeld woningen op het stroomnet kunnen worden aangesloten.

Figuur 3: Gemeente Land van Cuijk. Indicatieve woningbehoefte 2023-2040 per deelgebied (totaal: 6.555 woningen).



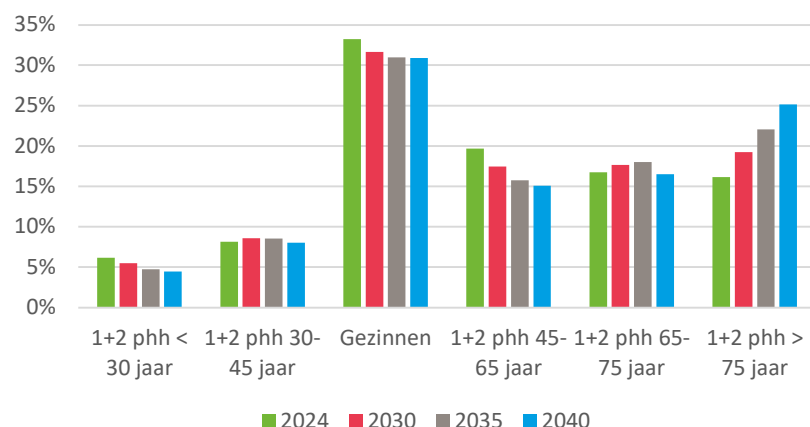
Bron: Woningmarktonderzoek Land van Cuijk (2023)

3 Een gevarieerd woningaanbod

Welke ontwikkelingen zien we?

Op dit moment vormen gezinnen met kinderen ongeveer eenderde van alle huishoudens in onze gemeente. Daarmee zijn zij de grootste huishoudensgroep. Maar hun aandeel zal de komende jaren iets afnemen, terwijl het aandeel 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen. Dat komt vooral door de toename van het aantal oudere huishoudens (75-plussers).

Figuur 4: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2024-2040.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2023)

Deze demografische trends hebben gevolgen voor de woningvraag. Waar we nu zien dat onze bestaande woningvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen bestaat, zal in de toekomst steeds meer vraag zijn naar kleinere woonruimte.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toegenomen druk op zowel de koop- als huursector. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor vooral starters en lage inkomensgroepen weinig mogelijkheden hebben om een woning te kopen, terwijl in het Land van Cuijk juist van oudsher een sterke voorkeur leeft voor een koopwoning, zeker in de kleinere kernen.

In de sociale huursector is de zoektijd voor zowel eengezinswoningen als appartementen opgelopen. Vooral jongere woningzoekenden zijn langer op zoek, omdat zij minder inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan ouderen op de inschrijflijs. We zien daardoor dat een deel van de jongeren zich ook op andere woonvormen oriënteert (zoals tiny houses, collectieve woonvormen, generatiewonen etc.). Vaak in de eerste plaats om voor een betaalbare prijs te kunnen wonen, maar soms spelen ook andere overwegingen mee (zoals het verminderen van de ecologische voetafdruk of de wens om samen met anderen te wonen).

Wat verstaan we onder generatiewonen?

Bij een generatiewoning wonen twee of meer generaties (grootouders, ouders, kleinkinderen) in een huis. Hierbij heeft elke generatie een apart (doorgaans zelfstandig) woongedeelte. Er bestaan drie uiterlijke verschijningsvormen:

1. Een zelfstandige woonruimte die binnen de bestaande woning gecreëerd wordt (inclusief een direct vanuit de woning bereikbaar bijgebouw)
2. In een bestaand bijgebouw (los van de woning, danwel tegen de bestaande woning, maar zonder directe verbinding met de bestaande woningen)
3. In een in de tuin te plaatsen unit.

Om generatiewonen mogelijk te maken, zullen wel voorwaarden gelden. Er moet een verwantschap (meestal familieband) tussen de bewoners van hoofd woning en generatiewoning bestaan. Er bestaan zowel tijdelijke als permanente vormen van generatiewonen. Bij het uitwerken van een beleidsregel over dit thema bepalen we of we tijdelijkheid als voorwaarde meenemen (en wat we dan onder deze tijdelijkheid verstaan). Generatiewonen speelt enerzijds in op het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en anderzijds het creëren van betaalbare woonruimte voor jongeren.

Als we demografische trends en verhuishwensen met elkaar vergelijken, krijgen we een beeld van de kwalitatieve woningvraag in de gemeente.

Figuur 5: Gemeente Land van Cuijk. Kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030

Behoefte aan woningen naar type en prijs*		Behoefte t/m 2030			
		Klein		Groot	
Sociale huur	Grondgeboden woning (niet levensloopgeschikt)				
	Appartement / grondgebonden levensloopgeschikt				
Vrije sector huur	Grondgeboden woning (niet levensloopgeschikt)				
	Appartement / grondgebonden levensloopgeschikt				
Koop	Rij-/ hoekwoning < €278.000				
	Rij-/ hoekwoning €278.000 - €390.000				
	Rij-/ hoekwoning > €390.000				
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000				
	2-1 kap/vrijstaand €390.000 - €485.000				
	2-1 kap/vrijstaand > €485.000				
	Appartement / levensloopgeschikt GGB < €278.000				
	Appartement / levensloopgeschikt GGB > €278.000				

*Prijspeil 2024

Bron: Woningmarktonderzoek (2023)

Kwantitatieve behoefte (huidig aanbod kleiner dan de vraag)

Kwalitatieve (nieuwbouw)vraag (kwantitatief voldoende aanbod, wel vraag nieuwbouw)

Nadere duiding van de kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan de segmenten met groen gearceerde cellen. Bij de segmenten met rood gearceerde cellen komt er vanuit de bestaande voorraad op termijn voldoende aanbod beschikbaar om de verwachte vraag te bedienen. Toch kan bij deze segmenten nieuwbouw op beperkte schaal wenselijk zijn. Bijvoorbeeld omdat er behoefte is aan nieuwbouwkwaliteit of om een gevarieerde wijk te creëren. De vraag naar levensloopgeschikte woningen moet in de grotere kernen vaak gezien worden als een vraag naar appartementen dichtbij voorzieningen. In de kleinere kernen gaat het meestal om kleine, grondgebonden woningen.

In de sociale huur gaat de vraag sterk uit naar appartementen / levensloopgeschikte woningen. Deze vraag komt zowel van starters als

senioren. Het aanbod aan eengezinswoningen in de sociale huur lijkt op termijn wat groter dan de vraag, al heeft dit vooral te maken met de levensloopgeschiktheid van de woning (niet met het woningtype).

In de koopsector gaat de vraag vooral uit naar betaalbare rijwoningen, waarbij het accent ligt op woningen tussen €250.000 en €300.000. Deze vraag komt vooral van starters op de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we dat door de gestegen bouwkosten het voor ontwikkelaars steeds lastiger wordt om een eengezinswoning voor een dergelijke prijs te realiseren.

De vraag naar koopappartementen leeft vooral onder ouderen die meer levensloopgeschikt willen wonen. Het kan hierbij ook gaan om een kleine, eengezinswoning. Bij veel ouderen leeft de wens om in een hofje samen met anderen (jong en/of oud) te wonen.

Kwetsbaar is juist de grote voorraad aan dure koopwoningen, dat nu al in ruime mate aanwezig is en waar nu veel senioren wonen die op termijn kleiner, levensloopgeschikter willen wonen. Deze grote koopwoningen staan voor een deel in de bebouwde kom, maar zeker ook in het buitengebied.

Onze ambitie

We zetten met prioriteit in op woningen voor starters en senioren. Uitgangspunt is om flexibele woonproducten te creëren die zowel voor jong als oud aantrekkelijk zijn, nu en in de toekomst. Dat kunnen woningen zijn die van oudsher passen binnen ons dorpse woonmilieu, maar ook hele nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder, aansluitend op het scala aan diverse doelgroepen in onze gemeente.

De richting die we inslaan

1. Betaalbare koopwoningen bouwen én behouden

Het bouwen van betaalbare woningen vormt een speerpunt van ons woonbeleid. We vinden daarom dat minimaal 40% van onze

nieuwbouwopgave uit betaalbare koopwoningen moet bestaan (< €390.000, prijspeil 2024), inclusief een klein deel middeldure huur (< €1.123, prijspeil 2024). Maar voor veel woningzoekenden is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom stellen we binnen ons toetsingskader voor woningbouw een extra prijsgrens (< €278.000, prijspeil 2024), zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden.

Jaarlijkse indexatie prijsgrenzen

De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€390.000) is door de Rijksoverheid bepaald en geldt voor alle gemeenten. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Het gevolg is dat in jaren van hoge inflatie de prijs voor betaalbare koop ook sterk toeneemt, terwijl de financiële mogelijkheden voor woningzoekenden niet altijd in gelijke mate is toegenomen. Daarom indexeren we de onderliggende prijsklasse (€278.000) op basis van de procentuele ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar inkomen (bron: CBS).

De prijsgrens voor middeldure huur (€1.123) is ook door de Rijksoverheid bepaald en is gekoppeld aan het Woningwaarderingstelsel (tot en met 186 punten) en wordt zodoende jaarlijks geïndexeerd.

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen, appartementen, grondgebonden woningen met een bouwlaag plus kap). We maken daarbij goede afwegingen tussen verdichting en verhoging. In de grotere kernen zal het daarbij vaak gaan om appartementen. In de middelgrote en kleinere kernen zal het accent meer op kleine, grondgebonden woningen blijven, omdat daar de behoefte aan een dorps woonmilieu groter is en omdat de ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van grondgebonden woningen vaak groter zijn. Betaalbaar betekent overigens niet eenvormig. We willen ontwikkelaars uitdagen om binnen de

financiële kaders waar betaalbare woningbouw mee te maken heeft, te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).

Met betaalbare koop spelen we in de eerste plaats in op de behoefte van starters in onze gemeente. Maar zeker daar waar het om appartementen gaat, spelen deze betaalbare woningen ook in op de vraag naar senioren die kleiner en vooral levensloopgeschikter willen wonen.

2. Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens

Om de druk op de sociale huursector te verminderen is meer nieuwbouw nodig. In de periode tot en met 2030 worden 1.200 sociale huurwoningen gebouwd om in de grote vraag te voorzien. Op gemeenteniveau betekent dit dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan. We gaan daarbij uit van het fair share principe: elk dorp moet een bijdrage aan de bouwopgave voor sociale huur leveren. Vaak zal dat een fysieke bijdrage zijn (het daadwerkelijk uitbreiden van sociale huur in de betreffende kern), maar ook andere vormen zijn denkbaar. Want niet in elke kern is de behoefte aan sociale huur even groot. Vooral in de grootste kernen (Cuijk, Boxmeer, Grave en in mindere mate Mill en Sint Anthonis) is de behoefte groot. Daarbij gaan we uit van een level playing field voor alle ontwikkelende partijen. Voor elk individueel woningbouwinitiatief (> 2 woningen) geldt dat ontwikkelaars een bijdrage moeten leveren in de woningbouwopgave voor sociale huur. Primair door de bouw van sociale huurwoningen, secundair via een andere bijdrage. Het kan immers voorkomen dat het om verschillende redenen niet of nauwelijks mogelijk is om aan de minimale bouwopgave voor sociale huur in een plan

tegemoet te komen (bijvoorbeeld als het om een zeer complexe binnenstedelijke bouwlocatie gaat of de verwachte vraag naar sociale huur op de beoogde locatie zeer gering zal zijn).

Wat verstaan we onder sociale huur?

In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (waartoe de gemeente Land van Cuijk behoort) is beschreven wat we als regiogemeenten onder sociale huur verstaan. Deze definitie sluit aan bij wat hierover in het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting is opgenomen. Een sociale huurwoning...

- ...wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- ...is door toewijzing beschikbaar voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens
- ...blijft voor minimaal 25 jaar beschikbaar voor deze inkomensgroep tegen een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

We zien de vraag in de sociale huur steeds meer verschuiven naar kleinere woonruimte, gericht op 1+2 persoonshuishoudens (zowel ouderen als jongeren). Dit heeft ook consequenties voor de prijsklassen waarin gebouwd moet worden. Het merendeel van de nieuwbouw in de sociale huur (ongeveer 60%) zal gerealiseerd moeten worden in de prijsklasse tot de 1^e aftoppingsgrens (<€650, prijspeil 2024). Samen met de corporaties zal gekeken moeten worden hoe deze grote opgave waargemaakt kan worden. In de grote kernen zal het accent op appartementen komen te liggen. Dat sluit ook aan bij de behoefte van woningzoekenden in deze kernen. In de middelgrote en kleine kernen zal sociale huur met name als eengezinswoning gerealiseerd worden. Toch zal ook in deze kleine kernen nagedacht moeten worden over een kleiner woonconcept voor een sociale huurwoning dan wat daar nu de standaard is (denk aan kleiner woonoppervlak, woning met een bouwlaag met kap), willen we de grote sociale opgave kunnen realiseren.

De focus op betaalbare huur- en koopwoningen is logisch. Hier is namelijk de grootste behoefte en binnen de bestaande voorraad is het aanbod aan (middel)dure woningen al goed vertegenwoordigd. Daarnaast zal ongeveer 30% van de nieuwbouwopgave bestaan uit duurdere (koop)woningen gebouwd worden. Juist ook om tot gevarieerde wijken te komen (mix van koop en huur, prijsklassen).

3. Ruimte geven aan nieuwe/onderscheidende woonvormen

Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een 'standaard' rijwoning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om wonen/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen. Op dit moment is onze woningvoorraad nog vrij traditioneel van aard. Dat willen we veranderen. Er is behoefte aan meer variatie in het woningaanbod in het Land van Cuijk.

We zien in de eerste plaats kansen voor vernieuwende woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren. We zien bij (een deel) van deze doelgroepen een vraag voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of elkaar te ondersteunen waar nodig.

Toch blijkt het in de praktijk nog niet altijd lukt om goede initiatieven van de grond te krijgen. Het zijn vaak langjarige trajecten waardoor sommige bewoners binnen het collectief afhaken, bewonerscollectieven ervaren te weinig begeleiding om te weten aan welke voorwaarden hun initiatief moet voldoen en het is vaak niet duidelijk wie een geschikte locatie moet aandragen. Als gemeente willen we de komende jaren initiatieven meer ruimte geven om tot ontwikkeling te komen en hierbij ook ondersteuning bieden.

4. Beter benutten van de bestaande (woning)voorraad

Woningsplitsing betreft het splitsen van één zelfstandige woning in meerdere zelfstandige woningen. Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningsplitsing, als deze een bijdrage leveren aan het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben (zoals een substantiële toename van versterking, parkeerdruk en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden).

We zien vooral mogelijkheden in het buitengebied zoals het splitsen van boerderijen (of grote woningen) aan de rand (of nabij) van de bebouwde kom zonder daarbij de agrarische activiteiten te belemmeren. Het gaat vooral om boerderijen die dusdanig groot zijn dat ze voor bewoning door één huishouden eigenlijk niet of nauwelijks te betalen zijn. Het is wel belangrijk dat de gesplitste eenheden een zekere minimale grootte hebben, zodat geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen worden gecreëerd. Een andere voorwaarde is dat een boerderij ook na splitsing de uitstraling van een

Enkele voorbeelden van nieuwe / onderscheidende woonvormen...



Tiny houses zorgterrein – Begeleid wonen en zorgmedewerkers



Seniorenhof – Sociale en middeldure koop



Transformatie klooster met gemeenschappelijke ruimtes en individuele woningen voor diverse doelgroepen (sociale huur)



Prefab circulaire flexwoningen

Bron: Vernieuwende woonvormen
Noordoost-Brabant (De Loods, 2023)

boerderij behoudt. Ook Provinciale randvoorwaarden spelen een rol. We gaan hierover in gesprek met de provincie om te kijken of de voorwaarden voor splitsing van boerderijen versoepeld kunnen worden.

Ook in de bebouwde kom zien we kansen, maar dan vooral in kernen en wijken met een ruime opzet en voornamelijk grote, vrijstaande woningen. Zeker als deze woningen nu nog worden bewoond door oudere 1+2 persoonshuishoudens, kan woningsplitsing van zo'n grote woning helpen om (a) de bestaande voorraad beter te benutten en (b) een positief effect hebben op het langer zelfstandig wonen. Dit geldt bijvoorbeeld als een grote eengezinswoning gesplitst wordt in een boven- en benedenwoning, waarbij het ouder huishouden op de begane grond blijft wonen en de bovenwoning door een jong huishouden / starter bewoond gaat worden (een vorm van generatiewoningen). Naast de eerder genoemde randvoorwaarden is bij deze vorm van splitsing ook belangrijk dat de brandveiligheid (vluchtwegen, etc.) gewaarborgd is in de nieuwe situatie en dat splitsing inpasbaar is in de directe omgeving.

Naast het splitsen van bestaande woningen, kunnen ook andere vormen van bestaand vastgoed worden ingezet om het woningaanbod te vergroten. Bijvoorbeeld via transformatie van leegstaande winkelpanden in aanloopstraten tot woonruimte. Dat kan door het wonen boven winkels mogelijk te maken (door lege opslagruimten te transformeren tot woonruimte). Daar waar winkelpanden langdurig leegstaan (en niet behoren tot het kernwinkelgebied) is het mogelijk om zowel op de verdieping als in de plint winkelruimte te transformeren tot woonruimte.

Verder is er sprake van leegstaand gemeentelijk vastgoed als gevolg van clustering van voorzieningen. Ook op deze plekken willen we meer woonruimte mogelijk maken. Dat kan tijdelijk (antikraak) in afwachting van een definitieve herbestemming, maar ook het permanent transformeren van vastgoed tot woonruimte.

5. Standplaatsen voor woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Kenmerkend voor het woonwagenleven is naast de specifieke woonvorm ook het leven in familieverband. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Op dit moment zijn er in de gemeente Land van Cuijk vijf woonwagenlocaties met in totaal 14 standplaatsen. Uit inventarisatie bleek dat er onder de doelgroep van woonwagenbewoners in de gemeente behoefte is aan 39 extra standplaatsen. Deze uitbreiding zal waar mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande locaties. Maar daarnaast zullen er ook nieuwe woonwagenlocaties ontwikkeld worden. Bij de nieuwe standplaatsen zal het gaan om een mix van huur- en koopstandplaatsen. De koopkavels zijn betaalbaar voor de doelgroep en blijven voor zover mogelijk beschikbaar voor de lokale woonwagengemeenschap en hun directe familieleden. Deze en andere uitgangspunten heeft de gemeente vastgelegd in haar woonwagen- en standplaatsenbeleid (2023).

6. Huisvesting voor buitenlandse werknemers

De verwachting is dat de komende jaren het aantal arbeidsmigranten in de Provincie Noord-Brabant blijft groeien met 3,6% tot 5,3% per jaar. Voor Land van Cuijk wordt een groei van ca. 5% per jaar voorzien. Door de vergrijzing (afname beroepsbevolking) zijn arbeidsmigranten van groot belang voor het

behoud én groei van de lokale economie. Daar hoort goede huisvesting bij. Dit is primair de verantwoordelijkheid van de werkgevers. De rol van de gemeente is vooral faciliterend door het stellen van heldere toetsingskaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Daarnaast werken de gemeenten binnen de regio Noordoost-Brabant samen, onder andere om ongewenste waterbedeffecten te voorkomen. Zo is er een huisvestingsopgave per gemeente vastgesteld die als richtlijn voor gemeentelijk beleid geldt. Voor de gemeente Land van Cuijk betekent dit dat er in de periode 2023 t/m 2026 600 'bedden' voor arbeidsmigranten gerealiseerd moeten worden.

Bij de realisatie richten we ons op grootschalige oplossingen. Daardoor is er voldoende schaalgrootte om 24/7 beheer op de locatie te organiseren. Met grotere locaties nemen we ook de druk weg bij reguliere woonwijken, waar in het verleden veel woningen zijn verkamerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Verkamering van woningen wordt niet geheel uitgesloten, maar er is wel een omgevingsvergunning vereist en er vindt een leefbaarheidstoets plaats (waarbij o.a. gekeken wordt naar veiligheid, overlast, privacy en parkeren). Daarnaast is het belangrijk om duidelijke afspraken te maken met marktpartijen en verhuurders over de minimale kwaliteit ten aanzien van de huisvesting en zaken als beheer. Door deze combinatie van maatregelen is de verwachting dat het aantal verkamerde panden in reguliere wijken eerder af- dan toe zal nemen.

Het is vervolgens aan de gemeente de taak om nieuwe huisvestingsinitiatieven te toetsen. In het beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten (2024) hebben we de kaders hiervoor vastgelegd. Hierbij geldt onder andere dat nieuwe locaties bij voorkeur nabij de bebouwde kom liggen en er wordt gestreefd naar een goede spreiding over de gemeente. Daarnaast gaat de gemeente werken met een verhuurverordening. Dit houdt in dat een verblijfsruimte alleen aan arbeidsmigranten verhuurd mag worden als de verhuurder beschikt over een verhuurvergunning verblijfsruimte. Met de vergunning conformeert de

verhuurder zich in bepaalde gedragsregels ten aanzien van goed verhuurderschap. Worden die regels onvoldoende nageleefd, dan kan de vergunning ingetrokken worden.

Bij een groot deel van de arbeidsmigranten gaat het om laaggekwalificeerde arbeid. Maar we zien in beperkte mate ook hoogopgeleide expats die zich in het Land van Cuijk vestigen. Hun woonwensen verschillen vaak sterk van de lager gekwalificeerde arbeidsmigranten. Zij zijn bereid om een hogere (huur)prijs te betalen om een zelfstandige (gemeubileerde) woning op een A-locatie te betrekken. Voor deze groep is het vooral belangrijk om in de buurt van OV-knooppunten particuliere huurruimte te bieden.

7. Een veilige plek voor vergunninghouders

De afgelopen jaren lieten een sterke schommeling van het aantal asielzoekers in Nederland zien. Na enkele jaren van relatief lage instroom, is het aantal asielzoekers de laatste jaren weer fors aan het toenemen. Op het moment dat deze mensen een verblijfstatus krijgen, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om deze statushouders te huisvesten in de reguliere woningen. Deze taakstelling lag in 2023 op 250 statushouders. De lange termijnverwachting is lastig te bepalen (de taakstelling wordt per half jaar bepaald) en is afhankelijk van ontwikkeling van internationale conflicten. Maar gezien de vele internationale spanningen lijkt het er op dat de taakstelling voorlopig nog hoog blijft.

Deze doelgroep heeft vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning. Daarom maken we afspraken met alle sociale verhuurders voor het bieden van voldoende passende woningen voor deze doelgroep. Tot nu toe is het gelukt om statushouders te huisvesten. Het wordt echter wel steeds lastiger om iedereen tijdig te huisvesten. Op het moment dat meer dan 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen moet worden aan vergunninghouders, zal de gemeente het initiatief nemen om de extra

huisvestingsopgave mogelijk te maken. We gaan dan kijken naar alternatieve mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders, zoals het creëren van woonruimte in leegstaand vastgoed.

Oekraïense vluchtelingen kunnen tijdelijk bescherming krijgen in Nederland. Dit geeft recht op opvang, medische zorg en de mogelijkheid om te werken. Op dit moment verblijven ongeveer 500 Oekraïense vluchtelingen in het AZC in Overloon. Het is niet ondenkbaar dat een aanzienlijk deel van hen op zoek gaat naar reguliere huisvesting. Samen met het COA en onze woningcorporaties houden we de huisvestingssituatie rond de Oekraïense vluchtelingen in het oog. Met deze partijen willen we afspraken maken over hoe we de huisvesting van Oekraïners die langdurig in onze gemeente blijven, gaan organiseren.

Huisvesting voor studenten

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' worden studenten als een van de aandachtsgroepen benoemd waarvoor gemeenten de huisvestingsopgave in hun (woon)beleid moeten benoemen. Het zal geen verbazing wekken dat de Gemeente Land van Cuijk geen grote huisvestingsopgave voor studenten kent. Dat is anders voor de gemeente Nijmegen, waar de huisvesting voor studenten een grote opgave is. Hoewel de verwachting is dat veruit de meeste studenten die in Nijmegen studeren ook daar willen wonen, staan we wel open als gemeente Land van Cuijk om waar nodig huisvesting voor deze doelgroep te ontwikkelen, mocht daar behoefte voor zijn.

4 Alle kernen leefbaar en vitaal

Welke ontwikkelingen zien we?

Wonen gaat over meer dan alleen de woning. Ook de woonomgeving en de algehele leefbaarheid zijn belangrijk. Land van Cuijk is divers. De 33 kernen hebben hun eigen identiteit en daardoor hun eigen uitdagingen. In dit hoofdstuk diepen we uit hoe we werken aan leefbaarheid en vitaliteit in de kernen.

Vitaliteit kleine kernen onder druk

In algemene zin is de leefbaarheid in alle kernen goed op orde. Bewoners beschrijven het wonen in hun kern als gezellig, gemoedelijk, rustig, prettig, veilig en groen⁵. Dit geldt voor de grote kernen (Grave, Cuijk, Mill, Sint Anthonis en Boxmeer), maar ook voor de omliggende dorpen. Tegelijkertijd zien we uit verhuisbewegingen met name jongeren wegtrekken uit de gemeente. Deels is dit logisch. Veel jongeren gaan studeren in een andere stad of provincie. Tegelijkertijd geven bewoners aan dat er ook jongeren zijn die wegtrekken maar wel in hun dorp hadden willen blijven. Met name in kleinere kernen zet dit de vitaliteit onder druk. Denk aan de (toekomstige) basis voor voorzieningen of het verenigingsleven dat wegvalt.

Ons buitengebied verandert

Een van de kenmerken van onze woonomgeving is het uitgestrekte plattenland. De agrarische sector is een van de belangrijkste economische motors van de gemeente, maar is wel aan verandering onderhevig. Door stikstofproblematiek en (gebrek aan) opvolging neemt het aantal agrarische bedrijven de komende

jaren af. De leefbaarheid van het buitengebied komt daarmee onder druk te staan. Woningbouw kan een instrument zijn om het verwijderen of transformeren van niet gebruikte agrarische functies mogelijk te maken. Maar bij deze oplossingsrichting leven ook zorgen. Hoe zorgen we voor een goede balans tussen meer woonruimte en behoud van de landschappelijke kwaliteit?

Geconcentreerd corporatiebezit in enkele buurten van de grote kernen

De verdeling van de sociale huurvoorraad is geconcentreerd. Dit zien we in enkele buurten in het noordoosten van Cuijk, het noorden van Boxmeer en delen van Grave en Mill. In deze buurten is 60% tot 80% van de voorraad een corporatiewoning.

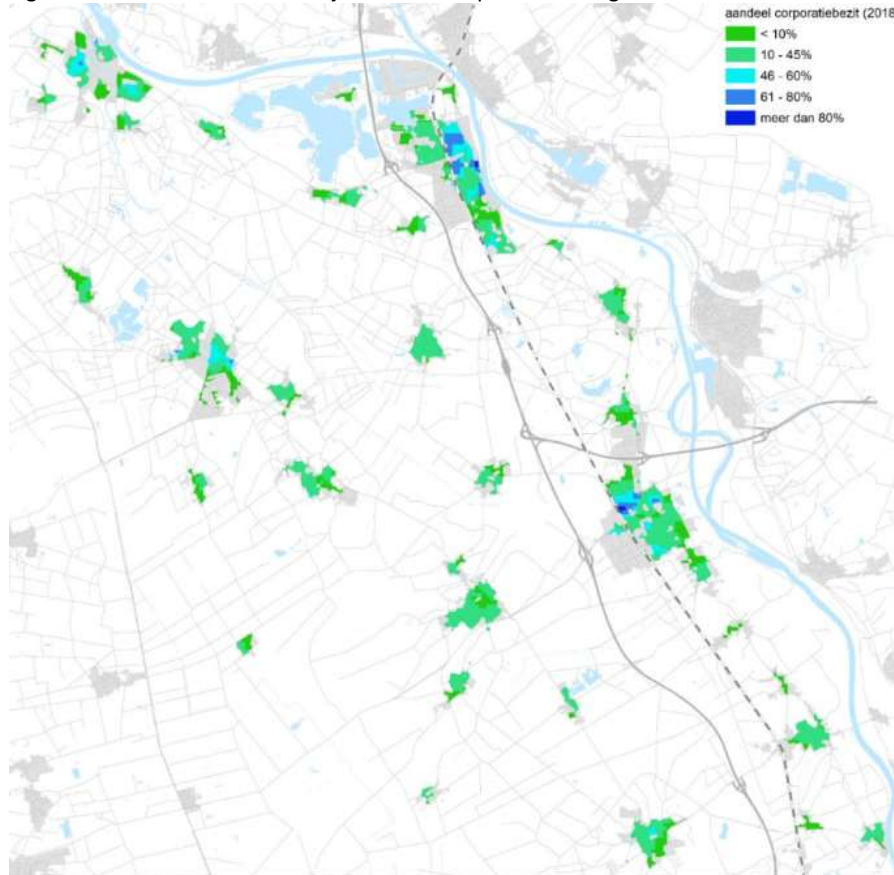
Landelijk is sinds de invoering van passend toewijzen⁶ een trend ingezet dat kwetsbare groepen een steeds groter aandeel vormen van wijken en buurten met hoge percentages corporatiewoningen. Door de beweging die we landelijk inzetten naar langer- en weer zelfstandig wonen vragen we meer van het vermogen van inwoners om vragen en problemen het hoofd te bieden. Hier is een zekere draagkracht voor nodig in de wijk. Juist in wijken waar veel kwetsbare groepen samenkomen komt de veerkracht en vitaliteit onder druk te staan. Hier is deze benodigde basis niet (altijd) aanwezig. In Cuijk, Boxmeer en in mindere mate in Grave zien we dit terug. Juist in de buurten met het hoogste aandeel corporatiewoningen zien we dat de vitaliteit kwetsbaar is of de leefbaarheid onder druk komt te staan. Tegelijkertijd komt in de kernen CV's en uit gesprekken met bewoners naar voren dat middelgrote en kleine kernen bezorgd zijn over een tekort aan betaalbare woningen (inclusief sociale huur), waardoor jongeren wegtrekken en de vitaliteit van het dorp achteruitgaat. We zien dus een opgave om in wijken met grote concentraties kwetsbare doelgroepen op buurtniveau te werken aan vitaliteit en leefbaarheid. Dit biedt

⁵ Enquête op de kaart (maptionnaire) 2023

⁶ Elke corporatie moet ten minste 95% van de woningen die jaarlijks vrijkomen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens

tegelijkertijd kansen om de sociale huurvoorraad beter te spreiden over de kernen.

Figuur 6: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel corporatiewoningen naar buurt



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021)

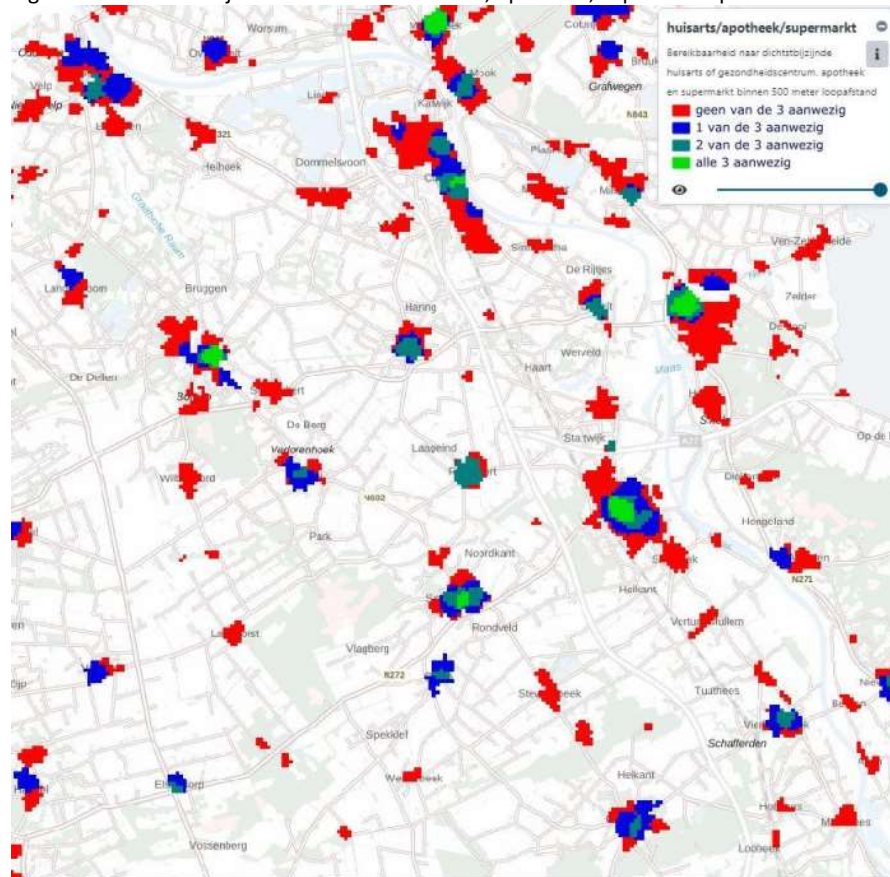
Voorzieningen voor langer zelfstandig wonen niet overal even goed bereikbaar

In het raadsprogramma 2022 staat dat de gemeente de verschillen tussen kleine en grote dorpen koestert. Samen met partners wordt gebouwd aan een vitale en leefbare woongemeenschap. Voorzieningen zoals ontmoetingsplekken, sportverenigingen, scholen, supermarkten en zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek) spelen hierin een belangrijke rol. Momenteel is er in bijna elke kern, met uitzondering van Katwijk en Groeningen, een ontmoetingsruimte of gemeenschapsruimte. Ook is er in de meeste kernen, met uitzondering van Katwijk, Vortum-Mullem, Groeningen en Linden, een sportvoorziening (binnen/buiten). Kijkend naar de voorzieningen die nodig zijn om langer- en weer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken zien we een ander beeld. De combinatie arts, apotheek supermarkt is maar op enkele plekken aanwezig. Op veel plekken is geen van deze drie voorzieningen aanwezig. Hetzelfde geldt voor OV op loopafstand (500 meter of minder).

In veel kernen CV's staat dat er een tekort is aan ontmoetingsplekken voor jeugd. Dit vraagt om een visie op het vitaal houden van met name de kernen waar relatief weinig voorzieningen zijn.

Ook is het belangrijk te kijken hoe we in deze gebieden langer- en weer zelfstandig wonen mogelijk maken door bijvoorbeeld in te zetten op nabuurschap en mantelzorg. Dit vraagt goede mantelzorgondersteuning en mogelijkheden tot respijtzorg. Deels is de gemeente hier al goed op weg. Bijvoorbeeld door het opzetten van Voorzorgcirkels. De toenemende vergrijzing gaat alleen zo hard dat de vraag naar mantelzorgers naar verwachting blijft groeien. Dit vraagt de komende jaren extra inzet van ons als gemeente in samenwerking met onze partners.

Figuur 7: Land van Cuijk. Bereikbaarheid huisarts, apotheek, supermarkt per kern



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021).

Een toegankelijke woonomgeving die aanzet tot ontmoeten

Niet alleen goede voorzieningen en een passend woningaanbod zijn belangrijk voor leefbaarheid en vitaliteit. Hetzelfde geldt voor een toegankelijke, gezonde woonomgeving. Ook hier speelt de vergrijzing van de samenleving een rol.

Steeds meer mensen zullen in de toekomst alleenstaand en hulpbehoevend zijn. Voor hen is een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen belangrijk. Veel van onze wijken zijn hier nog niet op voorbereid. Dit vraagt een andere inrichting van de openbare ruimte die meer aansluit bij de behoefte van deze tijd. Denk aan toegankelijke wandelroutes en veilige oversteekpunten. Daarnaast laten de kernen CV's zien dat in sommige dorpen verkeersveiligheid een belangrijk thema is. Tot slot is het behoud van een groene en nette omgeving één van de speerpunten die uit de wijkscan psychische gezondheid naar voren komt. Er ligt dus een opgave om de woonomgeving in wijken en dorpen toekomstbestendig te maken zodat deze voldoet aan de behoeftes van deze tijd. Dit zorgt er niet alleen voor dat de wijk toegankelijk blijft, maar maakt de woonomgeving prettiger en heeft positieve effecten op de leefbaarheid. Ook kan het bijdragen aan de mentale en fysieke gezondheid van inwoners.

Onze ambitie:

Samen met partners en bewoners werken we aan veerkrachtige kernen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. Doel is dat iedereen mee kan doen. Dit geven we vorm door te sturen op een betere spreiding van de corporatievoorraad over de gemeente en het aanbrengen van diversiteit bij inbreiding in eenzijdige wijken. We streven naar het behouden van ontmoetingsplekken en activiteiten in alle wijken en dorpen waar deze zijn en we werken aan een toegankelijke en gezonde leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

De richting die we inslaan:

1. Betere spreiding van sociale huur

Een gezonde balans tussen 'dragere' en kwetsbare inwoners is belangrijk voor de vitaliteit van een wijk of het dorp. Dit vraagt een diverse woningvoorraad.

Juist in de wijken met een groot aandeel⁷ corporatiewoningen zoals de Valuwe in Cuijk, Bakelgeert Noord in Boxmeer of de Zittert en Bikkelpark in Grave zien we het aandeel van kwetsbare bewoners toenemen. Tegelijkertijd zien we in een aantal dorpen dat er duidelijk vraag is naar sociale huurwoningen. In het woningbouwprogramma houden we hier rekening mee. We passen de fair-share benadering toe. In buurten met veel sociale huurwoningen voegen we bij inbreiding meer middeldure huur en betaalbare koop toe. In buurten of kernen met weinig sociale huur krijgt het toevoegen van sociale huur extra aandacht. Denk bijvoorbeeld aan buurten aan de zuidkant van Cuijk of het zuidoosten van Boxmeer, maar ook in dorpen zoals Groeningen, Sambeek, Vortum-Mullem, Holthees, Vianen, Beers en Oeffelt. Tot slot gaan we met corporaties in gesprek om met name de voorraad met de meest betaalbare huurwoningen beter te spreiden via prijsbeleid (zie hoofdstuk 5).

2. Gerichte leefbaarheids- en vitaliteitsaanpak in enkele buurten

Inzetten op spreiding van de betaalbare voorraad draagt bij aan een betere verdeling van kwetsbare bewoners over de gemeente (zie punt 1). Ook is het de realiteit dat wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen dit over een aantal jaar ook nog hebben. Ook met spreidingsbeleid zal het aandeel kwetsbare bewoners in wijken met veel sociale huurwoningen hoger liggen. In deze wijken is meer nodig om de vitaliteit en leefbaarheid te borgen. Een meer omvattende aanpak is nodig. Deze aanpak werken we in samenwerking met de corporaties en huurdersverenigingen uit in de prestatieafspraken. We richten ons in eerste instantie op de buurten waar de opgaven het grootst zijn of waar vitaliteit/leefbaarheid het meest onder druk te staan. Denk bijvoorbeeld aan de Valuwe in Cuijk of Bakelgeert Noord in Boxmeer. Uit de Leefbaarometer blijkt de leefbaarheid hier het meest onder druk staan. Naast onze eigen inzet

kijken we specifiek naar mogelijkheden om Rijksfondsen in te zetten. Denk bijvoorbeeld aan het Volkshuisvestingsfonds.

3. Behoud van sociale cohesie in de dorpen

We vinden het belangrijk dat onze dorpen bloeiende vitale kernen zijn met een actief verenigingsleven. Hiervoor is de nieuwe impuls van vestigers belangrijk. Tegelijkertijd mag dit niet betekenen dat mensen met binding aan de wijk of dorp de gemeente verlaten. We vinden het dus even belangrijk dat bewoners kunnen blijven wonen in het dorp of de wijk waar zij familie, vrienden en kennissen hebben. In de sociale huursector werd de afgelopen jaren ruim de helft van de vrijkomende huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden uit Land van Cuijk. In het betaalbare koopsegment blijkt uit verhuisbewegingen een vergelijkbaar beeld. Vanaf 1 januari is de Huisvestingswet 2024 van kracht. De nieuwe wet geeft meer ruimte dan nu om sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen per prijssegment). Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan.

Onze woningbouwopgave laat zien dat er grote schaarste is aan betaalbare huur- en koopwoningen. De oplopende reactiegraad, zoektijden (sociale huur) en transactieprijzen (koop) onderschrijven dit beeld. Maar deze schaarste heeft op gemeenteniveau nog niet geleid tot verdringing door mensen van buiten de gemeente. Met voorrang toewijzen aan eigen bewoners is dus (nog) geen effectieve beleidsregel. Meer dan de helft van de betaalbare woningen wordt immers toegewezen aan inwoners uit de gemeente. Op kernniveau kan verdringing wel plaatsvinden. Tot slot kan sturen op toewijzing ertoe leiden dat

⁷ 80% of meer van de voorraad

mensen die na hun studie terug willen verhuizen naar de gemeente daarin belemmert worden omdat zij geen lokale binding meer hebben.

Via instrumenten zoals loting willen we meer kans bieden aan mensen met weinig inschrijftijd (jongeren/spoedzoekers). Hierover maken we afspraken met de corporaties. Mochten we hier niet tot goede afspraken kunnen komen, nemen we hiervoor maatregelen op in een urgentie- of huisvestingsverordening. Daarnaast gaan we met name de toewijzing van sociale huur de komende jaren op gemeente en kernniveau goed monitoren. Mocht de toewijzing aan eigen inwoners voor langere tijd onder de 50% uit komen, overwegen we extra sturing.

4. Ruimte voor particulier initiatief met name in de kleine kernen

In veel kernen CV's van kleine en middelgrote kernen staat dat woningbouw voor senioren en starters uit de kern belangrijk is. Bijvoorbeeld om vitaliteit op de langere termijn te garanderen. Deels pakken we dit op door het realiseren van nieuwe woningen (zie thema's 1 en 2). Daarnaast zien we met name in de kleine kernen ruimte voor particulier initiatief. Als bewoners zelf de eigenaar zijn van een initiatief, voldoet het vaker aan de lokale vraag en is de verhuisbereidheid groter. Zo komt doorstroom op gang. Momenteel komt particulier initiatief nog niet altijd van de grond. Dit willen we veranderen. Dat vraagt een positieve grondhouding tegenover deze initiatieven in lijn met de Omgevingswet ("ja, mits" in plaats van "nee, tenzij"). In ons toetsingskader geven we in grote kernen prioriteit aan grootschalige woningbouwlocaties. In kleine kernen krijgen juist particuliere initiatieven vanuit het dorp prioriteit. Daarnaast zetten we in het woningbouwoverleg vernieuwende en lokale plannen specifiek op de agenda. Zo voorkomen we dat deze initiatieven tussen "wal en schip" vallen en kunnen we initiatieven beter begeleiden. Dit moet voorkomen dat mensen minder vaak van het "kastje naar de muur" worden gestuurd. Tot slot brengen we initiatiefnemers in verbinding met partijen die hen kunnen helpen in het proces (denk aan architecten, financieel adviseurs

etc.) en stellen we een schema op voor initiatiefnemers. In dit schema staan de stappen die doorlopen moeten worden om tot het verlenen van een Omgevingsvergunning te komen.

5. Woningbouw als instrument om maatschappelijke opgave aan te pakken

Woningbouw is primair noodzakelijk om onze volkshuisvestelijke opgaven te lijf te gaan, zoals het voorzien in voldoende woningen (en dan met name in het betaalbare huur- en koopsegment). Soms kunnen er echter ook andere maatschappelijke opgaven spelen, waarvoor woningbouw een middel kan zijn om de oplossing van een knelpunt financieel mogelijk te maken. Een goed voorbeeld is het verwijderen of transformeren van agrarisch vastgoed. Bijvoorbeeld door een leegstaand agrarisch bedrijf om te bouwen tot woonruimte (zeker als het om een monumentale boerderij gaat) of door het bijbehorende woongedeelte te splitsen in meerdere wooneenheden (zie hoofdstuk 3). Maar ook sloop / nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden. Het creëren van woonruimte op de plek van een voormalig agrarisch bedrijf kan mogelijk ook gepaard gaan met enkele verantwoordelijkheden aan nieuwe bewoners, bijvoorbeeld het beheer van het erf / omliggende gebied. Naast functieverandering van agrarisch vastgoed zijn er ook andere maatschappelijke opgaven te bedenken waarbij woningbouw een instrument kan zijn om tot een oplossing te komen, denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van een vervallen bedrijfspand op een beeldbepalende locatie in de bebouwde kom of het saneren van vervuilde grond.

6. Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten

We werken aan het verbeteren van de woonomgeving aan de eisen van de deze tijd. Met name rondom de woonzorgzones (zie hoofdstuk 5) hebben toegankelijkheid en mogelijkheden tot ontmoeten de prioriteit. In overige gebieden kijken we met name naar het toevoegen van groen en klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 6). Het toevoegen van groen in versteende

buurten draagt bij het aan het uitnodigen voor een ommetje (beweging) wat weer leidt tot een spontane ontmoeting (voorkomen eenzaamheid). We pakken de woonomgeving voornamelijk aan op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld bij herstructurering of woningbouw, maar ook bij het vervangen van riolering of het verzwaren van het energienet.

5 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Rondom het thema wonen en zorg worden veel definities en afkortingen gebruikt die gebruikelijk zijn in het sociaal domein. In het onderstaande kader bieden we een overzicht van de belangrijkste begrippen en afkortingen in dit hoofdstuk.

Afkortingen en definities

- BW: Beschermd Wonen
- MO: Maatschappelijke Opvang
- VG: Mensen met een verstandelijke beperking
- Wlz: Wet langdurige zorg
- VPT/MPT: Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis (Wlz)
- Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning
- Geclusterd wonen voor ouderen: Een zelfstandige, levensloopgeschikte woning in een complex met andere woningen, bedoeld voor senioren.
- Geclusterd wonen andere doelgroepen: Betreft zowel groepswonen als wonen in geclusterde appartementen, met zorg aanwezig of oproepbaar.
- Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Welke ontwikkelingen zien we?

Doorzettende vergrijzing vraagt een andere woningvoorraad

Land van Cuijk vergrijst. Het aandeel senioren (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Met name het aandeel bewoners van 75 jaar of ouder stijgt snel. In 2040 is 18% van de bevolking ouder dan 75 jaar. Dit betekent ook een snelle stijging van het aantal ouderen dat behoefte heeft aan zorg. Onderzoek laat zien dat in 2040 3.850 senioren een zorg- of ondersteuningsvraag zal hebben. Ongeveer 2.000 mensen van deze groep heeft dan behoefte aan 24-uurszorg.

Momenteel is de woningvoorraad hier nog niet op voorbereid. Het aandeel levensloopgeschikte woningen in Land van Cuijk is laag (ongeveer 10% van de woningvoorraad) en er zijn nog maar weinig geclusterde woonvormen (zo'n 350 à 400 woningen)⁸. Naar schatting zullen er ongeveer 2.600 geclusterde woningen bij moeten, om in de vraag tot 2040 te voorzien. Dit **hoeft niet alleen** via nieuwbouw maar kan ook via transformatie van bestaande woningen. Denk bijvoorbeeld aan portiekwoningen waar we een liftschacht tegenaan zetten of een rijtje woningen dat gesplitst wordt in boven-benedenwoningen. Ook moeten we de voorraad (deels) levensloopgeschikt maken. Hier ligt ook veel potentie. Ongeveer 80% van de woningen is naar schatting gemakkelijk levensloopgeschikt te maken⁹. Naast geschikte woningen realiseren zullen mensen ook door moeten stromen naar deze woningen. Dit laatste gebeurt nog

⁸ Een geclusterde woning is een woning in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden in een complex of een rijtje. Denk aan een hofje of een aanleunwoning waar mensen met of zonder Wlz indicatie kunnen wonen. Deze woning kan gerealiseerd worden met of zonder een

welzijnsvoorziening (bijv. ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (max. 500 meter) of in pandig

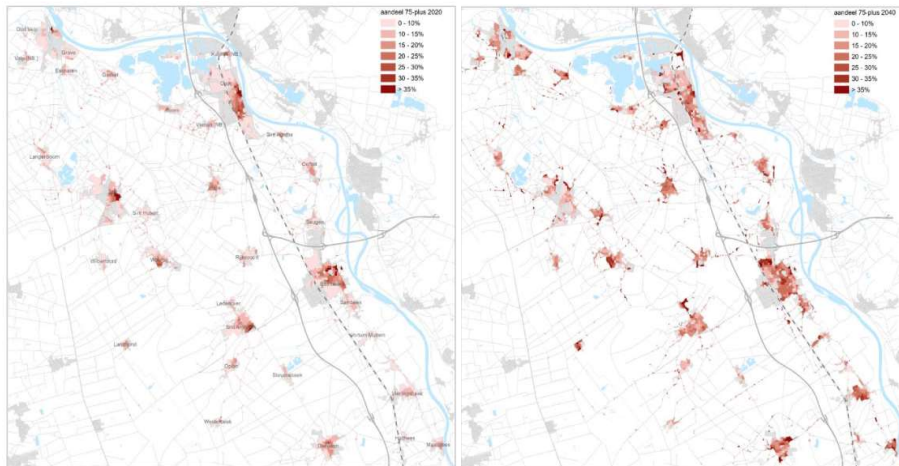
⁹ Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een traplift, of het verwijderen van drempels.

maar mondjesmaat en vraagt om extra inzet vanuit ons als gemeente en van onze partners.

De zorg kan niet overal meer geleverd worden

In de toekomst krijgen zorgorganisaties steeds vaker te maken met personeelstekorten. Het aantal ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag neemt sneller toe dan dat zij nieuw personeel kunnen werven. Ook zien we dat een hoog aandeel 75-plussers in alle kernen steeds vaker voor zal komen naar mate de kernen verder vergrijzen. Deze ontwikkelingen hebben grote impact. Zonder ingrijpen komt de haalbaarheid en betaalbaarheid van de zorg in het gedrang. Dit vraagt aan de ene kant dat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Aan de andere kant moeten we de zorg efficiënter leveren.

Figuur 8: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel 75-plussers als percentage van de bevolking in 2020 (links) en 2040 (rechts)



Bron: Woonzorganalyse Land van Cuijk (2021)

Doordecentralisering Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang

Het aantal mensen met een psychosociale aandoening neemt naar verwachting toe van 600 nu, naar 700 mensen in 2040. Momenteel organiseert de gemeente Oss (de centrumgemeente) voor een groot deel de opvang beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Recentelijk is afgesproken dat de centrumgemeentefunctie van Oss tot 2028 behouden blijft. Na 2028 verandert dit mogelijk als onderdeel van de landelijke beweging rond de doordecentralisering van BW en de MO. Een verhuizing naar Oss is niet altijd een optie. Voor sommige mensen is het beter om in het Land van Cuijk te (blijven) wonen. We zien echter dat er nog te weinig betaalbare huisvesting met begeleiding is om dit mogelijk te maken. Er is met name behoefte aan tussenvormen tussen Beschermd wonen en een reguliere woning. Dit type tussenvormen zijn ook nodig voor de uitvoering van het actieplan dak- en thuisloosheid 'Wonen eerst'.

Ondersteuningsvraag van mensen met verstandelijke beperking verandert

In aantallen lijkt er een klein overschot aan plekken te zijn voor mensen met een verstandelijke beperking, niet aangeboren hersenletsel of een ernstig meervoudige beperking. Dit vertelt niet het volledige verhaal. We zien dat aanbod en vraag niet goed op elkaar aansluiten. Hierdoor lopen de wachtlijsten toch op. Er is een overschot aan geclusterde groepswoningen met gedeelde voorzieningen, omdat hier steeds minder vraag naar is. Tegelijkertijd zien we een groeiende behoefte aan zelfstandige woningen met ontmoetingsmogelijkheden en zorg nabij/oproepbaar (gespikkelde woningen). Dit past ook bij de landelijke beweging. Ook voor deze doelgroep wordt gestreefd naar meer zelfstandigheid. Ook wordt deze doelgroep steeds ouder en komt dementie vaker voor. Dit vraagt een andere inrichting van het woningaanbod en de zorg.

Jeugdhulp met verblijf is onvoldoende beschikbaar

Sommige jongeren kunnen niet thuis blijven wonen. Zij komen in aanmerking voor jeugdzorg met verblijf. In principe stopt deze vorm van hulp als jongeren 18 worden en in sommige gevallen als zij 23 zijn (Verlengde Jeugdzorg). Er zijn ongeveer 200 jongeren in Land van Cuijk in de jeugdzorg met verblijf. Ongeveer 1.500 jongeren maken gebruik van de reguliere jeugdhulp. In de jeugdhulp met verblijf bestaan de volgende vormen: pleegzorg (waarbij een jongere (tijdelijk) wordt opgenomen in een pleeggezin), gezinsgericht (alle vormen van verblijf die een gezinssituatie benaderen maar geen pleegzorg zijn, zoals gezinshuizen, logeerhuizen en zorgboerderijen met overnachting), gesloten plaatsing en residentiele behandel voorzieningen bij een jeugdhulpaanbieder. Voor jeugdhulp met verblijf is het beschikbaar aanbod (ongeveer 28 plekken) in de gemeente onvoldoende om in de vraag te voorzien. Aanbieders geven ook aan dat de druk op deze plekken groot is. Voor jeugdzorg met verblijf is het Land van Cuijk erg afhankelijk van de gemeente 's-Hertogenbosch. Naar schatting zouden er minimaal tussen de 20-25 plekken bij moeten komen om deze afhankelijkheid enigszins te doen afnemen. In het aanbod ontbreekt vooral kleinschalige residentiele voorziening/verblijf dicht bij huis. Hier kunnen jongeren blijven wonen in hun eigen netwerk (school/sport/verenigingen). Dit vraagt een verschuiving van aanbod. Met name een ombouw naar kleinschalig verblijf.

Uitstroom uit intramurale voorzieningen komt nog onvoldoende op gang

Jaarlijks stromen mensen vanuit Beschermd wonen, de Maatschappelijke opvang of de Jeugdzorg met verblijf uit naar een zelfstandige woning. Daarnaast bleek uit de ETHOS-telling (oktober 2023) dat er in de gemeente Land van Cuijk zo'n 77 (dreigend) dak- en thuislozen zijn (exclusief kinderen;

¹⁰ Daarin worden niet alleen mensen op de Maatschappelijke Opvang in beeld gebracht, maar bijvoorbeeld ook bankslapers.

naar schatting zijn dat er 16)¹⁰. De totale omvang van deze groepen is niet bekend. Deze mensen hebben wel een specifieke woonvraag. Het gaat met name om kleine goedkope sociale huurwoningen¹¹. Ook moeten deze woningen nabij voorzieningen liggen bij voorkeur met ondersteuning op afroep. Deze woningen zijn alleen niet altijd direct beschikbaar. Ten eerste is het belangrijk om deze opgave scherper in beeld te brengen. Daarnaast moeten gemeente en corporaties ruimte binnen de bestaande voorraad vrijspelen. Voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang vangen we dit momenteel op met de Urgentieplusregeling. Ook wordt de regeling in de nabije toekomst uitgebreid naar uitstroom uit Wlz, (jeugd)detentie, forensische klinieken en jeugdzorginstellingen. Vraag is of deze afspraken richting de toekomst afdoende zijn om in de behoefte te voorzien. Een toename van het aantal Urgentieplus woningen betekent wel dat de druk op de sociale huurvoorraad toeneemt. En het aandeel woningen voor reguliere woningzoekenden afneemt. Daarmee ligt er een opgave om meer (goedkope) sociale huurwoningen te realiseren evenals de benodigde zorg en ondersteuning.

Het speelveld is volop in beweging

Het Rijk maakt momenteel beleid om beter invulling te geven aan de opgave voor wonen met zorg en ondersteuning. Het Rijk geeft dit vorm vanuit het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (VWS), Het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen (BzK) en het Programma Een Thuis voor Iedereen (BzK). De wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting vloeit hieruit voort. De gemeente zal hier op in moeten spelen.

¹¹ Eén slaapkamerwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor jeugd en de eerste aftoppingsgrens voor overige groepen

Onze ambitie:

Iedereen woont zoveel mogelijk zelfstandig en kan meedoen. Ook als zij (gedeeltelijk) afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning. We zetten in op het realiseren van voldoende geclusterde woonvormen, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorgplekken (voor ouderen en andere doelgroepen). Met het oog op de benodigde schaal om zorg en ondersteuning te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name nabij voorzieningen in grotere kernen. In de kleinere kernen zetten we in op geclusterde woonvormen zonder intensieve zorg en het stimuleren van nabuurschap. Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering. Dit alles vraagt om een gecoördineerde samenwerking binnen de gemeente zelf en met haar partners. Als verbindende partij gaan we de komende jaren hier een coördinerende rol in spelen.

De richting die we inslaan:

1. Goede ouderenhuisvesting realiseren

Vóór 2040 werken we aan het realiseren van 2.600 geclusterde woningen voor senioren om de zorgvraag op te vangen die met de vergrijzingsgolf gepaard gaat. Van de opgave geclusterd wonen moeten ongeveer 1.200 woningen een zorggeschikte woning zijn waar zorgpartijen VPT kunnen leveren. We zetten nadrukkelijk **niet alleen** in op nieuwbouw, maar ook op het transformeren van bestaande woningen naar geclusterd wonen. Bijvoorbeeld via splitsing (zie hoofdstuk 4) of het toevoegen van een liftschacht. Hiervoor maken we binnen de mogelijkheden ruimte in de programmering. We werken op passende plekken mee aan initiatieven voor innovatieve concepten zoals Buurtwonen of Dagelijks Leven. In de kleinere kernen bieden we onder voorwaarden ruimte voor kleinschalige geclusterde initiatieven met of zonder zorg passend bij de aard en schaal van de betreffende kern.

2. Zelfstandig oud worden in alle kernen mogelijk maken

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Bewoners geven duidelijk aan dat zij zo lang mogelijk in hun eigen omgeving oud willen worden. Vaak gaat dit goed en worden mensen oud in hun eigen omgeving. In sommige gevallen ontstaan onwenselijke woonsituaties. Ook belemmert het de doorstroming op de woningmarkt. Daarom zetten we in op het realiseren van passend aanbod voor senioren in de middelgrote en kleine kernen (minder dan 4.000 inwoners). We zien specifiek goede kansen voor particulier initiatief. Denk bijvoorbeeld aan het transformeren van boerderijen, hofjeswoningen of het mogelijk maken van (pré-)mantelzorgwoningen. Hier zal niet altijd Wlz zorg of ondersteuning geboden kunnen worden. Daarom geven we buiten de woonzorgzones extra aandacht aan het stimuleren van nabuurschap. Ook zetten we in op bewustwording onder ouderen over langer zelfstandig wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen¹², de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Tot slot activeren we zoveel mogelijk de eigen kracht en het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

3. Gespecialiseerd aanbod concentreren in of nabij de grote kernen (woonzorgzones)

Geclusterde woningen voor mensen met een zwaardere zorg- of ondersteuningsvraag staan idealiter op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit heet ook wel een Woonzorgzone. In deze zone wonen mensen zelfstandig en wordt Wlz zorg geleverd via MPT of VPT. Met het oog op het efficiënt leveren van zorg en ondersteuning, gaan we de komende

¹² Denk bijvoorbeeld aan de Blijverslening die tot voorkort in Boxmeer werd aangeboden

jaren inzetten op het realiseren van deze woonzorgzones in Land van Cuijk. Niet alleen senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen hier een plek vinden. Dit aanbod centraliseren we zoveel mogelijk in of nabij de grote kernen (Cuijk, Boxmeer, Grave, Sint Anthonis en Mill) nabij voorzieningen. Mogelijk wijzen we ook een cluster van middelgrote/kleinere kernen aan waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Dit betekent ook dat bestaande locaties waar zorgpartijen intramurale Wlz zorg leveren buiten deze kernen op de lange termijn zullen verdwijnen.

4. Doorstroom op gang krijgen

Naast de juiste woningen realiseren gaan we doorstroom ook op andere manieren actiever stimuleren. We gaan met ouderen in zowel huur- als koopwoningen in gesprek over hun toekomstige woonsituatie. Bijvoorbeeld met behulp van verhuiscoaches. Ook maken we afspraken met corporaties om geclusterde of geschikte woningen in of nabij woonzorgzones zoveel mogelijk toe te wijzen aan senioren. Tot slot onderzoeken we het aanbieden van verhuispremies, en gaan we met de corporaties in gesprek over andere maatregelen, zoals het aanbieden van een huurgewenningsbijdrage. Doorstroom kan met name in de kleinere kernen ook de vitaliteit bevorderen. De vrijkomende woningen geven immers plek aan (jongere) mensen die nieuwe energie kunnen geven aan het verenigingsleven of hun directe omgeving.

5. Positieve gezondheid

Samenredzaamheid vraagt inzet van de samenleving. We gaan bewoners bewustmaken van het feit dat de beschikbaarheid van professionele zorg afneemt. En dat zorg en ondersteuning er in de toekomst anders uitzien. Daarnaast stimuleren we zo veel mogelijk dat mensen de regie houden over

hun leven. Daarbij is het belangrijk om verder te kijken dan lichamelijke gezondheid. We sluiten aan bij de positieve gezondheidsbenadering. Deze gaat uit van: 'wat kan iemand wél' en heeft naast lichamelijk functioneren ook aandacht voor mentaal welbevinden, zingeving, sociaal en maatschappelijk 'meedoen'. We moedigen mensen met advies, trainingen en coaching aan om actief en zelfstandig mee te doen in de samenleving. Dit doen we samen met welzijnsorganisaties, scholen, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven.

6. Ondersteunen van mantelzorgers

Mantelzorgers vervullen een belangrijke rol voor mensen met een zorgvraag. De aanwezigheid van een netwerk in de buurt dat kan ondersteunen bepaalt mede hoe lang mensen zelfstandig kunnen wonen. Met name in de kleinste kernen speelt de aanwezigheid van mantelzorg een grote rol of iemand ook daadwerkelijk in de kern kan blijven wonen. Tegelijkertijd zijn mantelzorgers steeds vaker overbelast. Goede voorlichting, lotgenotencontact, ondersteuning en ontlasting van mantelzorgers zijn essentieel om ervoor te zorgen dat zij deze taken zo lang mogelijk kunnen volhouden. Dit doen we door het voortzetten en uitbouwen van de voorzorgcirkels waar de afgelopen jaren ervaring mee is opgedaan¹³. Daarnaast werken we aan het toevoegen van respijtzorgplekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk verblijven. Dit gebeurt al op enkele plekken. In Mook zijn bijvoorbeeld logeerkamers toegevoegd in een zorgcomplex om mantelzorgers te ondersteunen. Respijtzorg helpt mantelzorgers op adem te komen. Dit kan ook via respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg). We verwachten dat de vraag naar mantelzorgondersteuning en respijtzorg blijft stijgen. Als gemeente gaan we, met onze ketenpartners monitoren of het huidige aanbod van mantelzorgondersteuning en respijtzorg voldoet of dat uitbreiding nodig is.

¹³ Voorzorgcirkels zijn vrijwilligersnetwerken om noodzakelijke ondersteuning op een laagdrempelige manier te faciliteren.

Indien uitbreiding nodig is maken we zoveel mogelijk gebruik van nieuwe fondsen die vanuit het Rijk beschikbaar komen uit het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

7. Voorkomen dak- en thuisloosheid en Wonen eerst

We willen dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk voorkomen (preventie). Dit doen we in eerste instantie door bijvoorbeeld vroegsignalering van schuldenproblematiek. Ook zetten we in op goede ambulante begeleiding van mensen die moeite hebben om zich zelfstandig staande te houden in de maatschappij. We sluiten ons aan bij het Nationaal Actieplan dakloosheid. Daarmee stellen we onszelf als doel dat er in 2030 geen daklozen ongewild in de opvang of op straat slapen. We omarmen hierbij een Wonen eerst benadering waarmee we mensen die onverhoopt toch dakloos raken geen voorwaarde stellen tot herstel voordat we ze naar een woning begeleiden (zie ook punt 9).

8. Transformeren van het aanbod VG

We onderzoeken samen met zorgpartijen hoe we het overschot aan VG plekken kunnen benutten. Bijvoorbeeld om gespikkelde woonplekken te realiseren of door woningen geschikt(er) te maken voor de snel vergrijzende doelgroep. Met name dementie komt vaker en in heftigere vorm voor bij deze mensen. Dit zal niet altijd in het zelfde complex kunnen. Doel is dat de bestaande aanbieders zoveel mogelijk op huidige locatie blijven. Zo blijven goede banden die partijen door de jaren heen met de omwonenden hebben opgebouwd behouden. Het vastgoed is alleen niet altijd geschikt voor deze transformatie. Daarom onderzoeken we of vastgoed mogelijk kan worden uitgeruild. Een huidige locatie met geclusterd wonen voor VG is mogelijk

¹⁴ Beschermd thuis is in beginsel geen product, maar staat voor een beweging naar inclusief wonen en passende ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Met Beschermd

geschikt als kamertrainingstraject voor jongeren, terwijl een locatie voor Beschermd wonen geschikt kan zijn voor gespikkeld wonen voor VG etc.

9. Beschermd Wonen en de Maatschappelijke opvang

De Centrumgemeentefunctie van Oss blijft voor BW de komende periode bestaan. Tegelijkertijd gaan we mee in de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis¹⁴. Samen met zorgpartijen zoeken we naar mogelijkheden het aantal plekken Beschermd Thuis in Land van Cuijk te vergroten. Het gaat om ongeveer 25-50 plekken. Dit betekent dat mensen die te maken hebben met psychische problematiek vaker in Land van Cuijk een woonplek vinden. Dit doen we zoveel mogelijk gespreid over buurten, wijken nabij voorzieningen en waar passend in het buitengebied om stigmatisering op buurt of complexniveau te voorkomen. De MO zal ook in de toekomst voornamelijk in Oss blijven. We voegen enkele plekken met een Wonen-eerst concept toe. Ook zoeken we concreet naar een geschikte locatie voor de opvang van verslaafden. We doen dat in afstemming met de centrumgemeente Oss.

10. Nieuwe vormen van Jeugdhulp met verblijf

We werken aan voldoende aanbod van jeugdhulp met verblijf. We werken samen met onze partners aan het toevoegen van 20-25 plekken. Het uitgangspunt hier is kleinschalig, gezinsgericht en zo dichtbij de eigen omgeving als mogelijk. We zetten in op ambulante hulpverlening en we gaan het verder vergemakkelijken om verblijfsvormen als gezinshuizen en zorgboerderijen te vestigen in onze gemeente. Door meer in te zetten op ambulante hulpverlening en verblijfsvormen als gezinshuizen proberen we het aantal jeugdigen in jeugdzorginstellingen terug te dringen. Daarnaast gaat de gemeente zich met

thuis bedoelen we vormen van wonen met intensieve ondersteuning, zoals bij beschermd wonen, maar waarbij cliënten wel zelf huur betalen (ook wel scheiden van wonen en zorg)

het project BIG 5 richten op tussenvormen rondom de uitstroom uit verblijf richting (begeleid) zelfstandig wonen of kamertraining. Hier zijn extra reguliere woonplekken voor nodig, waar jongeren met tijdelijke begeleiding, zelfstandig kunnen wonen in de nabijheid van hun eigen netwerk (zie punt 11).

11. Voldoende woningen voor doelgroepen die uitstromen uit instellingen

We werken aan de beschikbaarheid van woningen voor uitstromers uit intramurale instellingen en de jeugdzorg met verblijf en verlenen urgentie aan de urgente doelgroepen benoemd in de Wet versterken regie op de Volkshuisvesting. Indien nodig herijken we afspraken rondom uitstroom beschermd wonen in samenwerking met de corporaties en zorgpartijen (Urgentieplus regeling) en we stellen een urgentieverordening op. Deze evalueren we periodiek als onderdeel van de prestatieafspraken. Dit gaat veelal over kleine en betaalbare huurwoningen. Voor jeugd specifiek met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit doen we onder andere door afspraken te maken met corporaties over het realiseren van kleine woningen buiten de gebieden met grote concentraties sociale huur zoals bijvoorbeeld de Valuwe. Tegelijkertijd zal ook in de toekomst het grootste aandeel sociale huurwoningen in deze wijken staan. Daarom zorgen we voor een goed leefbaarheidsprogramma met name in deze gebieden. Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met de draagkracht van een wijk. Ook kijken we naar mogelijkheden tot het spreiden van de bestaande goedkope voorraad. Bijvoorbeeld met behulp van prijsbeleid. Dit betekent mogelijk dat we corporaties vragen enkele woningen onder de streefhuur te verhuren. Hier zijn extra reguliere woonplekken voor nodig. Ook werken we aan het realiseren van tussenvormen tussen zelfstandig en beschermd wonen.

12. Pilot paradijsvogelwoningen

De beweging van beschermd wonen in instellingen naar normalisering en zelfstandig wonen in de wijk is een goede. Tegelijkertijd is er een groep mensen

die nooit helemaal goed aardt in een wijk. Vaak ook omdat zij niet goed begrepen worden door hun omgeving. Deze groep geeft een relatief grote belasting op de leefbaarheid van omwonenden. Specifieke woningen voor deze doelgroep, op een rustige locatie aan de rand van dorpen en steden of in het buitengebied bieden hier uitkomst. We noemen dit ook wel 'paradijsvogelwoningen'. Middels een pilot gaan we kijken of deze oplossing werkt in de gemeente.

13. Intensiveren van de samenwerking

De opgaven die tot 2040 voor ons liggen zijn niet mals. We kunnen ze alleen realiseren als we intensiever samenwerken met corporaties, zorg/welzijnspartijen en bewoners. Structurele overleggen tussen al deze partijen zijn een goede eerste stap om tot een sterkere samenwerking te komen. Een werkagenda zorgt voor gezamenlijke verantwoordelijkheid, focus en het realiseren van plannen. Als gemeente zien we als verbindende partij een rol in het samenbrengen van al deze partijen en het maken van gezamenlijke afspraken. Dit kan bijvoorbeeld door als gemeente zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de relevante onderdelen van de prestatieafspraken met corporaties.

6 Duurzame woningen en omgeving

Welke ontwikkelingen zien we?

De gemeente staat de komende jaren voor een aantal grote verduurzamingsopgaven. Denk aan het verduurzamen van de woningvoorraad, klimaatadaptatie, een circulaire economie en de energietransitie. Deze opgaven hebben onder andere impact op het wonen, maar zijn tegelijkertijd niet los te zien van de leefbaarheid, gezondheid en bestaanszekerheid van onze inwoners.

Duurzaamheid voor woningzoekenden steeds belangrijker

Het streven naar een duurzame, energiezuinige woningvoorraad was lange tijd vooral ingegeven vanuit het doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Maar zeker de laatste jaren is de financiële prikkel, als gevolg van de stijgende energieprijzen hierbij een rol gaan spelen. Woningzoekenden nemen de energiezuinigheid van de woning steeds vaker als criterium in hun zoektocht mee. De oorlog in Oekraïne (en daarmee de stijging van de gasprijs) heeft die urgentie alleen maar sterker gemaakt. We betalen steeds meer voor energie. Dit treft vooral huishoudens met lagere- en middeninkomens en een slecht geïsoleerde woning.

Energie- en warmtetransitie huurwoningen

Van de 38.000 woningen in Land van Cuijk zijn er meer dan 12.000 een huurwoning. Hiervan is een groot deel corporatiebezit. Corporaties zijn momenteel al druk bezig met het verduurzamen van hun woningen. Vanuit de Nationale prestatieafspraken hebben zij afgesproken om alle woningen met E, F en G labels uit te faseren in 2028. In Land van Cuijk gaat dit om ongeveer 450 woningen. Een grotere opgave zit in het verduurzamen van particuliere huurwoningen. Hier zijn de energielabels gemiddeld lager dan bij de

corporaties. Ook particuliere verhuurders mogen na 2030 geen woningen meer verhuren met een E, F of G label. Daarnaast is het installeren van een (hybride) warmtepomp verplicht vanaf 2026 bij vervanging van een CV ketel.

Grootste verduurzamingsopgave zit in bestaande particuliere voorraad

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is nog niet zo ver als bij de sociale huur. Uiteraard zijn er veel eigenaren die hun woning hebben geïsoleerd en deels ook zonnepanelen hebben aangelegd, maar dat geldt lang niet voor iedereen. Lange tijd was er ook geen sterke (financiële) prikkel om de woning te verduurzamen. Dat is nu met de stijgende energieprijzen wel veranderd. Maar de achterblijvende verduurzaming komt ook doordat huishoudens geen extra financiële ruimte hebben voor deze investeringen of doordat men verwacht onvoldoende rendement uit de investering te krijgen ("het zal mijn tijd wel duren"). De slechtst geïsoleerde woningen (D-E-F-G-labels) bevinden zich vooral in de oude centra van de grote kernen (Cuijk, Grave, Boxmeer, Mill en Sint Anthonis) en bij de oudere lintbebouwing in de kleine en middelgrote kernen. Ook de woningen in het buitengebied vragen extra aandachtspunt. Dit zijn vaak zeer grote woningen waarvoor aanzienlijke investeringen qua isolatie gemaakt moeten worden. Dit is financieel niet altijd haalbaar voor de eigenaar, waardoor verduurzaming achterblijft.

Klimaatadaptiviteit

Ons klimaat verandert en wordt warmer. Bij nieuwbouw en aanpassingen in de woonomgeving moeten we beter rekening houden met langere periodes van hitte en droogte en korte periodes van extreme regenval. Zowel onze woningen als woonomgeving is hier nog onvoldoende op ingericht. Daar komt bij dat de woningen die in de zomer het sterkst opwarmen vaak ook in de meest 'versteende' buurten staan in de grotere kernen van de gemeente. De leefbaarheid in deze wijken komt met warmere en drogere periodes (die ook langer aanhouden) onder druk te staan.

Voor nieuwbouw zijn de wettelijke kaders voor de minimale energetische kwaliteit reeds vastgelegd. Nieuwbouw moet bijna energieneutraal (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. Maar deze richtlijn is op termijn niet voldoende om in 2050 klimaatneutraal te zijn, conform het landelijke Klimaatakkoord. Nieuwbouw kan ook veel duurzamer zijn, door bijvoorbeeld gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen (biobased bouwen), klimaatadaptief, en natuurinclusief te bouwen.

Onze ambitie:

De richting die we inslaan:

Met onze visie (energieneutraal in 2045) zijn we als Land van Cuijk vooruitstrevender dan de landelijke ambitie. Maar de energietransitie verloopt stap voor stap. Tot en met 2030 ligt de focus op het energiezuiniger maken van woningen (isolatie). Met onze woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt om de sociale huurvoorraad in 2030 op gemiddeld label A te hebben. Voor de particuliere woningvoorraad is door het Rijk het Nationale

In de oude centra van de grotere kernen is een andere aanpak nodig dan in kleinere dorpen of recentere wijken. In wijken die daarvoor geschikt zijn leggen we warmtenetten aan.

Bij het toetsen van nieuwe woningbouwplannen zijn de wettelijke minimumeisen de basis. Dit is in lijn met de Regionale Woondeal en het Bouwbesluit. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. We streven naar energieneutrale nieuwbouw (ENG). Dit om aan te sluiten bij de toekomstige vereisten en woningeigenaren van nieuwe panden ook te kunnen verzekeren van een daadwerkelijk toekomstbestendige woning. Dit doen we door duurzamere en toekomstbestendige initiatieven een hogere prioriteit te geven in het toetsingskader. Zo dagen we initiatiefnemers uit om een extra stap te zetten.

Hierbij houden we oog voor de mogelijkheden en onmogelijkheden, zowel financieel, juridisch als technisch. Tegelijkertijd zetten we in op kennisdelen. Bijvoorbeeld door het maken van een voorbeelden boek of kennisatlas

3. *Klimaatadaptieve woning en woonomgeving*

We stimuleren ‘dubbel’ gebruik van daken door het ontwikkelen van een Subsidie groene daken naast de bestaande Duurzaamheidslening. Tot en met 2024 doen we pilots op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit met aandacht voor afkoppelen van hemelwater, regentonnen verstrekken etc.¹⁵. In de openbare ruimte en in nieuwbouwprojecten houden we rekening met ons doel van een klimaatbestendige gemeente in 2050. Aan de hand van de Klimaatlabels is klimaatbeleid vastgesteld. Voor hittestress is een Klimaatlabel B vastgesteld, wat inhoudt dat vanaf 2050 meer dan 30% van de openbare ruimte in de schaduw ligt. Voor het thema wateroverlast is een Klimaatlabel B (geen wateroverlast in verblijfsgebouwen/woningen bij een bui van 60 mm in een uur) vastgesteld die uiterlijk in 2050 behaald moet worden. Dit doen we door het aanleggen van wadi's (hemelwaterbeleid), het planten van bomen, en het aanleggen van een diversiteit aan beplanting en het beperken van verharding etc. Het klimaatbestendig maken van een woning zelf kan door rekening te houden met de stand van de zon, schaduw, zonwering aan de buitenzijde, groene daken, kleur van de gevel en het dak, veranda's en overstekken. Dit kan bij zowel de bestaande als toekomstige woningvoorraad toegepast worden.

Daarnaast toetsen we plannen op het bieden van een groene woonomgeving, ruimte voor de natuur en aandacht biodiversiteit. Voor groen kan dit bijvoorbeeld met behulp van de vuistregel 3-30-300. Vanuit het raam dient door de bewoner zicht te zijn op 3 bomen en de maximale afstand tot een

koelplek is 300 meter. Op planniveau dient 30% van het woonoppervlak, alsmede de buurt en wijk in de schaduw van een boom vallen. Hoe beter plannen hierop inspelen, hoe hoger we het plan als gemeente prioriteren (en daarmee de kans op snelle realisatie wordt vergroot).

Als gemeente houden we samen met onze partners bij nieuwbouw en verbouw ook rekening met de vereisten vanuit de Wet Natuurbescherming. Zoals het natuurvriendelijk isoleren van woningen met maatregelen zoals nestkasten om soortenbescherming te borgen.

4. *Van afval naar grondstof, naar klimaatneutraliteit*

Duurzaamheid gaat ook over een juiste keuze van en omgang met bouwmaterialen. Bij circulair bouwen wordt een nieuwe woning ontworpen met hergebruikte materialen van een oud gebouw, of de woning wordt zodanig ontworpen dat het later eenvoudig gedemonteerd kan worden en de elementen waar het uit bestaat opnieuw gebruikt kunnen worden. Dit kan door een andere houding aan te nemen ten aanzien van vrijkomende materialen bij sloop en (ver)bouw van woningen. Materialen kunnen zo veel als mogelijk als potentiële grondstof beschouwd worden.

Daarnaast is bouwen met andere materialen zoals hout of biobased materialen veel duurzamer dan bakstenen en beton. Deze transitie kan alleen worden gemaakt als bij het ontwerp bewust rekening wordt gehouden met de materiaalkeuze en de wijze van toepassing. In de komende jaren willen we onze richtlijnen voor circulair bouwen uitwerken en een plek geven in het toetsingskader voor woningbouw. Via een of meerdere pilots willen we ervaring op doen met de toepassing van circulair bouwen.

¹⁵ Een Wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied om regenwater op te vangen en vast te houden

5. *Ondersteuning van lagere inkomens bij energiearmoede*

Duurzamere, betaalbare woningen met een zo laag mogelijke energiebehoefte dragen niet alleen bij aan de klimaatdoelstellingen, maar ook aan de lange termijn aanpak van energiearmoede. Er ligt dus een opgave om met name huishoudens met lagere inkomens in een koopwoning te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Zo worden zij minder afhankelijk van de schommelende gasprijs. Dit doen we door de duurzaamheidslening door te zetten en particulieren mee te laten liften op verduurzamingsacties van de corporaties. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om woningeigenaren een korting in de OZB te geven voor duurzaamheidsmaatregelen die ze aan de woning hebben aangebracht

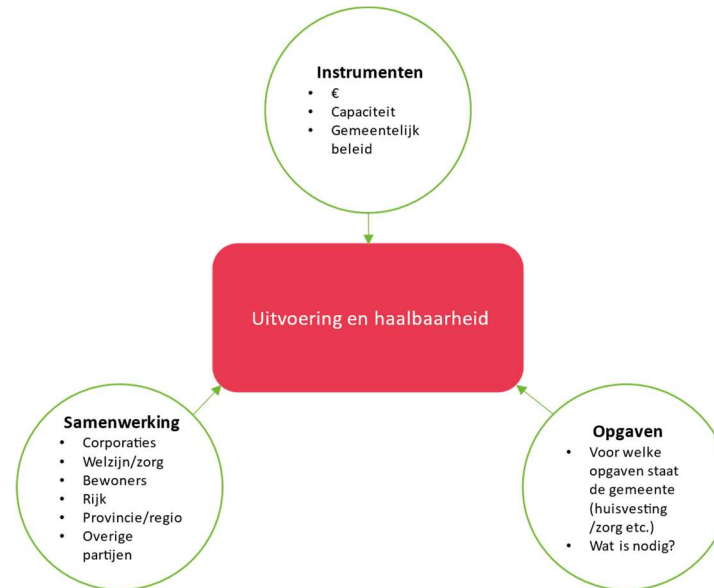
Bijlage I: Uitvoeringsagenda

De visie geeft aan 'wat' wij als gemeente in samenwerking met onze partners en bewoners gaan doen. De uitvoering vraagt een planmatige werkwijze. De visie bevat immers activiteiten op het gebied van wonen, leefbaarheid, vitaliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, welzijn, gezondheid en zorg. Dit betekent dat actief samenwerken vereist is om onze doelen en ambities te halen. Zowel intern als met onze partners.

Resultaat afhankelijk van veel factoren

De opgaven voor de komende jaren zijn groot. Voor sommige maatregelen staan we als gemeente zelf aan de lat of nemen we het initiatief. Zeker als het gaat om kleine acties die we zelf uitvoeren, kunnen we snel resultaat zien. Sommige maatregelen vragen een langere adem. Vaak zijn we afhankelijk van verschillende factoren zoals Rijksbeleid, de beschikbaarheid van financiële middelen en de capaciteit van onze partners. Het figuur (rechts) geeft dit weer.

De realiteit leert dat bijsturen op de woningmarkt pas op de lange termijn resultaat oplevert. Hetzelfde geldt voor het sociaal domein. Ook is dit resultaat afhankelijk van veel externe factoren waar we als gemeente en partners weinig invloed op hebben. Denk aan een sterke inflatie en stijgende rentes. Dit heeft niet alleen invloed op de koopkracht, maar ook op de bouwkosten, grondprijzen etc. Hoe ontwikkelt de rentestand zich de komende tijd? Wat gebeurt er met de koopkrachtontwikkeling? Welke (nieuwe) regelgeving wordt er vanuit het Rijk voorgeschreven? Veel is hier onzeker. Het speelveld is volop in beweging en dit zal op termijn de uitvoerbaarheid van de visie beïnvloeden (positief of negatief).



Rol van de gemeente

De gemeente bouwt in principe geen woningen. Dat doen corporaties en ontwikkelaars. Wel is de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende woningen ten opzichte van de behoefte. Dit doet de gemeente door het voeren van regie vanuit onze verschillende rollen:

- Een kaderstellende rol. Denk aan het opstellen van een woningbouwprogramma, Omgevingsvisie (ruimtelijk beleid), omgevingsplannen, nota grondbeleid etc.
- Een verbindende rol door partijen samen te brengen, uit te dagen of aan te jagen.
- Een toetsende rol door initiatieven te toetsen op de gestelde kaders.

- Zorg dragen voor integraliteit zodat we stapelingen van eisen waar mogelijk voorkomen.

Samenwerken met onze partners

Het uitvoeren van het woonbeleid doen we nadrukkelijk samen met uitvoerende partijen. Onze belangrijkste partners hierin zijn:

- Ontwikkelaars en bouwers
- Woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties
- Zorgaanbieders
- Welzijnspartners.

De samenwerking met ontwikkelaars geven we projectmatig en per initiatief vorm. Met corporaties en huurdersorganisaties maken we jaarlijks prestatieafspraken. De visie vormt de basis voor deze afspraken. Onderdeel van de visie is om ook zorg- en welzijnspartners beter te laten aansluiten bij deze afspraken.

Regionale samenwerking

In regionaal verband hebben we samen met omliggende gemeenten, de provincie en het Rijk de Woondeal regio Noordoost Brabant. Naast de afspraken in deze woondeal (die vertaald zijn in dit beleid) pakken we gezamenlijk met deze partners de vraagstukken op die de gemeentegrens overstijgen.

Monitoring en herijking

De visie vormt de basis voor de uitvoering van het woonbeleid. We monitoren ons beleid regelmatig. Indien nodig stellen we de visie of het uitvoeringsprogramma bij. Minimaal 2x per jaar rapporteren we over de voortgang. Uiterlijk na vier jaar actualiseren we het woningmarktonderzoek en de visie. Indien nodig kan dit ook op een eerder moment.

Adaptieve sturingsfilosofie

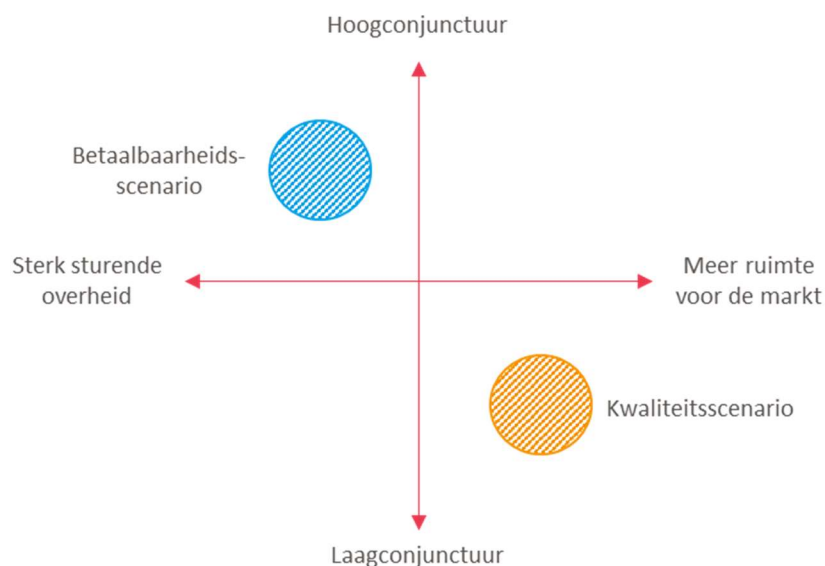
Om beter om te gaan met de mogelijke onzekerheden werken we met een adaptieve sturingsfilosofie. Verschillende aspecten spelen hierin een rol: een veranderende conjunctuur (met daardoor verandering van verhuisgedrag), nieuw Rijksbeleid, inclusief bijbehorend instrumentarium (waardoor onze mogelijkheden om meer of minder te sturen op de woningmarkt veranderen), voortgaande maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. buitenlandse migratie, wens om langer thuis te wonen, thuiswerken). Verder spelen er diverse ontwikkelingen die langzaam maar zeker een steeds grotere invloed krijgen op ons woonbeleid (zoals klimaatverandering, vergrijzing).

Scenario's

Het uitgangspunt is een prioritering van de maatregelen op basis van de huidige omstandigheden op de woningmarkt. In dit scenario van relatieve hoogconjunctuur en sterke groei is er een grote krapte op de woningmarkt. Ook zien we een Rijksoverheid en provincie die steviger willen ingrijpen om deze krapte tegen te gaan. Dit scenario noemen we **het betaalbaarheidsscenario**. Hier ligt de nadruk op het bouwen van voldoende woningen om te voorzien in de grote vraag. Het gaat daarbij vooral om betaalbare woningen, in het koop- maar zeker ook het huursegment. Als groeigemeente willen we ook graag vestigers vanuit andere gemeenten aantrekken, maar dit mag niet ten kosten gaan van de kansen voor de lokale woningzoekenden. Hier zijn we dan ook waakzaam op.

Het is geen zekerheid dat de huidige omstandigheden hetzelfde blijven. De woningmarkt kan in korte tijd sterk veranderen. Mocht de economie omslaan naar laagconjunctuur (recessie of zelfs crisis) en de snelle bevolkingsgroei als gevolg van migratie gaat afnemen (er zijn immers minder banen) zal de vraag naar woningen lager uitvallen. Een slechtere economie leidt in de regel ook tot bezuinigingen bij de Rijksoverheid die meer verantwoordelijkheid bij de markt zal willen beleggen. In dit scenario zullen we als gemeente de ambitie op groei afzwakken en verzetten naar kwaliteit van woningen en de woningvoorraad.

Dit noemen we **het kwaliteitsscenario**. In dit scenario zal de kwalitatieve woningvraag verschuiven naar middeldure en duurdere woningen. Er is daardoor ook meer ruimte om extra ambitie te tonen op het vlak van woonkwaliteit, zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie, geclusterde woonvormen en vernieuwende woonvormen. Als dit scenario werkelijkheid wordt, zal het prioriteren van maatregelen in sommige gevallen verschuiven. Er zijn daarnaast ook enkele maatregelen die in beide scenario's dezelfde prioriteit zullen kennen.



Leeswijzer

In deze bijlage werken we de uitvoeringsagenda op hoofdlijnen uit. Per thema hebben we meerdere maatregelen benoemd om onze ambities waar te maken.

We maken daarbij onderscheid tussen bestaande maatregelen die we continueren en nieuwe maatregelen. Per maatregel geven we aan welke organisaties betrokken zijn bij de uitvoering. De dikgedrukte organisatie om **rood** is initiatiefnemer / trekker van de maatregel. Vervolgens benoemen we waarom we een maatregel uitvoeren (aan welke opgave uit het betreffende hoofdstuk draagt de maatregel bij).

Toelichting organisaties

B = Bewoners(organisaties)
C = Woningcorporaties
G = Gemeente
H = Huurdersorganisaties
O = Ontwikkelaars
P = Provincie
R = Regio Noordoost Brabant
Z = Zorgaanbieders
W = Welzijnsorganisaties
WG = Werkgevers

Tot slot gaan we in op de planning. We kunnen immers niet alle maatregelen gelijktijdig uitvoeren. Bovendien heeft niet elke maatregel evenveel prioriteit. De uitvoering van maatregelen is daarnaast afhankelijk van de beschikbare capaciteit, zowel bij de gemeente als andere betrokken organisaties.

Let op: De prioriteit en planning in de uitvoeringsagenda is bepaald op basis van de uitgangspunten van het betaalbaarheidsscenario. Bij eventuele bijstelling van de visie naar het Kwaliteitsscenario zal de uitvoeringsagenda opnieuw worden geprioriteerd aan de hand van die uitgangspunten.

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 1: Het woningtekort terugdringen					
Nieuwe maatregelen					
1	We zetten in op uitbreiding van onze woningvoorraad met 6.555 woningen tussen 2023 en 2040.	O, C, G	*Invullen kwantitatieve woningbehoefte	+++++	2030+
2	We geven prioriteit aan plannen die passen bij de kwalitatieve uitgangspunten en relatief eenvoudig en snel te realiseren zijn. Projecten waar diverse knelpunten spelen, bespreken we in de Regionale Versnellingstafel om zo snel mogelijk oplossingen hiervoor te vinden.	G, O, R	*Versnelling van woningbouw	+++++	2024-2030
3	We breiden de plancapaciteit uit tot minimaal 130% van de totale opgave (ongeveer 8.500 woningen), om eventuele planvertraging op te vangen. We geven daarbij prioriteit aan de kernen waar de plancapaciteit achterblijft bij de geïnventariseerde behoefte.	G, O	*Verminderen kans op planuitval, vertraging	+++++	2024-2027
4	Kleine plannen (< 10 woningen) sparen we op en voegen we samen bij de verdere uitwerking en begeleiding (door een gemeentelijk projectleider), ook al liggen de te ontwikkelen locaties niet vlak bij elkaar. Hierdoor zetten we de begeleiding vanuit de gemeente efficiënter in en kunnen we sneller tot harde plancapaciteit (vastgesteld Omgevingsplan) komen.	G, O	*Efficiënte inzet ambtelijke capaciteit *Mogelijk maken van kleine plannen in kleine kernen	++++	Constant
5	Bij de toetsing van nieuwe plannen passen we het toetsingskader toe. Met initiatiefnemers maken we afspraken om plannen zo nodig aan te passen (mits er nog niet sprake is van een onherroepelijk plan), zodat ze goed aansluiten op onze gemeentelijke ambities.	G	*Snelle realisatie van kwalitatief goede plannen	+++	Opstellen: 2024 Toepassing: Constant
6	We streven ernaar dat woningen in harde plannen en verleende vergunningen snel worden ontwikkeld. Om geen onnodige voorraad harde plannen te hebben willen we dat plannen binnen afzienbare tijd gerealiseerd worden. Daarom gaan we een beleidskader ontwikkelen waarbij we de mogelijkheid hebben om niet gerealiseerde planologische directe ruimte voor woningbouw anders te bestemmen (naar bv een wijzigings-bevoegdheid) en niet gebruikte vergunningen in te trekken.	G, O	*Verminderen kans op planvertraging *Voorkomen dat kansrijke bouwlocaties lang onbenut blijven	+++	Opstellen: 2024-2025 Toepassen: Constant
Voortzetten bestaande maatregelen					
7	We blijven de woningmarkttrends monitoren, zowel de vraagzijde als aanbodkant (o.a. realisatie van nieuwbouw). Als de trends daar aanleiding toe geven, passen we onze beleidskaders (m.n. het toetsingskader) hierop aan.	G	*Zicht houden op trends *Tijdig bijsturen van ambities en maatregelen	++	Constant

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 2: Een gevarieerd woningaanbod					
Nieuwe maatregelen					
1	Minimaal 15% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit koopwoningen tot €278.000 (2024). (Indexeren: ontwikkeling van het besteedbaar inkomen (CBS))	O, G	*voldoende aanbod voor starters, lage inkomens	++++	2024-2030+
2	Minimaal 25% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit koopwoningen tussen de €278.000 en €390.000 (indexeren op basis van betaalbaarheidsgrens Rijksoverheid) of middeldure huur tot €1.123 (huurwoningen t/m 186 WWS punten)	O, G	*voldoende aanbod voor starters, middeninkomens	++++	2024-2030+
3	Uitgangspunt is dat 30% van onze nieuwbouwopgave uit sociale huur zal bestaan. We gaan daarbij uit van het fair share principe; iedere kern en ieder woningbouwinitiatief levert hieraan een bijdrage. Hierover maken we anterieure afspraken met ontwikkelaars (zie maatregel 10). We onderzoeken of aanvullende instrumenten nodig zijn om deze opgave te realiseren, bijvoorbeeld het reserveren van een Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Indien een ontwikkelaar kan aantonen dat het financieel niet haalbaar is om te voldoen aan de minimale norm voor sociale huur in het programma, dan kan hij/zij een bedrag per niet gerealiseerde woning in dit fonds storten. Met de inhoud van dit fonds kan op een later moment op een andere locatie alsnog de bouw van sociale huur worden gerealiseerd.	G, O	*Realisatie van voldoende sociale huur *Initiatiefnemers in iedere kern dragen steentje bij	++++	Onderzoeken instrumenten: 2024 Invoering en handhaving 2024-2030+
4	We gaan over tot actief (situationeel) grondbeleid om onze ambities ten aanzien van betaalbare woningbouw mogelijk te maken, waarbij we voor locaties van > 20 woningen het minimale programma voor sociale en betaalbare woningen vastleggen, inclusief een instandhoudingstermijn en beoogde inkomensdoelgroep.	G	*Meer sturing op realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen	++++	Opstellen: 2024-2025 Toepassen: Constant
5	We onderzoeken de mogelijkheden om nieuwe koopwoningen betaalbaarder te maken via de inzet van een of meerdere koopconstructies (zoals KoopStart, HuurKoop of Erfpacht).	G, O	*voldoende aanbod voor starters, lage inkomens	+++	Onderzoeken constructies: 2024-2025 Opstellen toepassen 2026+
6	We werken een beleidsregel uit waarin we de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad verder uitwerken, denk aan generatiewonen, cohousing, woningsplitsing, pré-mantelzorgwoningen, vernieuwbouw (sloop van een grote woning, waarna binnen hetzelfde oppervlak meerdere kleinere woning worden teruggebouwd), etc. Hierbij gaan we flexibel om met het stellen van extra randvoorwaarden (zoals minimum gebruiksoppervlak, maximum aantal gesplitste	G	*Efficiënter gebruik van bestaande woning-voorraad *Zorgvuldig ruimtegebruik (minder nieuwbouw nodig)	++	Opstellen: 2024-2025 Toepassen: Constant

	wooneenheden en parkeernorm), om meer ruimte te bieden aan splitsing, daar waar dat wenselijk is.				
#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids-scenario)	Planning
Thema 2: Een gevarieerd woningaanbod					
7	We werken een beleidsregel uit voor het toestaan van transformatie van winkelpanden (of andere niet-woningen) tot woonruimte. We geven randvoorwaarden mee (o.a. over kernwinkelgebied en aanloopstraten) en beperken de kwaliteitseisen (bijvoorbeeld ten aanzien van minimaal gebruiksoppervlak en maximum aantal te creëren woonruimten).	G	*Efficiënter gebruik van bestaand vastgoed *Zorgvuldig ruimtegebruik (minder nieuwbouw nodig)	++	Opstellen: 2025-2026 Toepassen: Constant
8	Een aanzienlijk deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.	O, G	*Voldoende aanbod voor starters, lage inkomens *Koopwoningen op lange termijn betaalbaar	++	Constant
9	We gaan (bewoners)collectieven ondersteunen bij de realisatie van een vernieuwende woonvorm. Bijvoorbeeld door hen in contact te brengen met ontwikkelaars op grotere woningbouwlocaties, het versoepelen van eventuele beperkende voorwaarden, etc.).	B, G, O	*Meer variatie in woningaanbod *Stimuleren van lokale bewonersinitiatieven	+	2025+
Voortzetten bestaande maatregelen					
10	We bouwen tot en met 2030 1.200 sociale huurwoningen. In eerste instantie maken we hierover privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars en corporaties (zie ook maatregel 3).	C, O, G	*Voldoende aanbod aan sociale huurwoningen	+++++	Constant
11	Met Mooiland en Wonen Vierlingsbeek maken we prestatieafspraken over het invullen van de taakstelling voor vergunninghouders.	C, H, G	*Voldoende woningaanbod voor statushouders	+++++	Jaarlijks
12	Bij nieuwe koopwoningen hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.	G, O	*Opkopen van koopwoningen voorkomen *Koopwoningen op lange termijn betaalbaar	++++	Constant
13	We geven uitvoering aan ons woonwagenbeleid, waarbij de ambitie is om 39 extra standplaatsen toe te voegen.	G, B, CG	*Ruimte geven aan het woonwagenleven	++	2025-2030
14	We geven uitvoering aan ons beleidskader huisvesting arbeidsmigranten, door o.a. een convenant met spelregels voor (markt)partijen op te stellen en het verplicht stellen van een verhuurvergunning.	WG, G	*Fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten	++	2024-2030

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal					
Nieuwe maatregelen					
1	We maken prestatieafspraken met de corporaties om de voorraad sociale huurwoningen beter te spreiden over de gemeente, met name in de grote kernen. Met name om vraag en draagkracht/draaglast in wijken en buurten beter te balanceren. Hierbij houden we rekening met de sociale samenhang en de voorzieningen in de buurt.	G, C en H	Betere spreiding sociale huur, Behoud van Cohesie in de dorpen	+++++	Maken afspraken: 2024-2025 Herijken: Constant
2	We werken een gebiedspecifieke aanpak uit in de wijken waar veel kwetsbare bewoners samenkomen. Hierbij baseren we ons op de aanpak in Boxmeer Noord. Daarbij onderzoeken we een mogelijke Rijksbijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds waar onze eigen middelen ontoereikend zijn.	G, C, B, H, W en WG	Gerichte leefbaarheidsaanpak in enkele buurten	++++	2024-2025
3	Waar aanpassingen aan de woonomgeving de uitvoering van projecten dusdanig onder druk zet dat het hele project niet doorgaat, wordt gezocht naar alternatieve financieringsvormen. Denk aan: a. Wbi-gelden; b. het Volkshuisvestingsfonds. Voor complexe zeer gewenste projecten wordt integraal afgewogen om (aanvullende) middelen uit algemene reserves beschikbaar te stellen of een lagere grondopbrengst te accepteren.	G	Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten	++++	Constant
4	Bij inbreiding geven we specifiek aandacht aan een variatie aan woonvormen. Dit doen we door het toetsingskader woningbouw gebiedsgericht in te steken met behulp van de kernenvoloppen (zie bijlage 2). In gebieden met weinig diversiteit in de woningvoorraad sturen we op het toevoegen van deze diversiteit. Bijvoorbeeld door het toevoegen van wat duurdere segmenten in gebieden met grote aandelen sociale huurwoningen en omgekeerd.	G	Beter spreiding sociale huurwoningen	+++	Opstellen toetsingskader: 2024 Handhaving: Constant
5	We monitoren jaarlijks de kansen van lokale bewoners op de woningmarkt. Dit doen we waar mogelijk zowel op gemeente als kernniveau. Bij corporaties vragen we uit welk aandeel van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan lokale bewoners. Ook vragen we dit uit bij nieuwbouwprojecten met betaalbare koopwoningen.	G, C en O	Behoud van cohesie in de dorpen	++	Constant

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal					
6	We maken afspraken met corporaties over het vergroten van de slaagkans voor starters, senioren en spoedzoekers. Hierbij verkennen we instrumenten zoals loting of het labelen van zorggeschikte woningen. Indien we niet tot goede afspraken kunnen komen overwegen we het opnemen van dergelijke regels in een huisvestings- of urgentieverordening.	G en C	Behoud van cohesie in de dorpen	++	Maken afspraken: 2024-2025 Herijken: Constant
7	Bij nieuwbouw en herstructurering in wijken of buurten stellen we vanuit wonen eisen aan overige aanpassingen in de omgeving. Bovenplanse kosten als gevolg van extra investeringen verhaalt de gemeente via gebiedsexploitatie op de ontwikkelaar.	G en O	Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten	++	Constant
8	We zetten ons instrumentarium in om particulier en/of kleinschalig initiatief, met name in de kleinere kernen beter tot stand te laten komen. We denken hierbij ten minste aan het volgende: a. Bij het Woningbouwoverleg komen vernieuwende of lokale plannen specifiek op de agenda te staan. Ook maken we dit overleg bekend binnen de afdelingen van de gemeente zodat kleinschalige initiatieven snel op deze tafel besproken wordend. b. We zetten een beleidskader Makkelijker maken woning- en kavelsplitsing (zie actie 6 thema 2) op om splitsing planologisch beter mogelijk te maken in de gemeente.	G	Ruimte voor particulier initiatief, met name in de kleine kernen	+	Woningbouw-overleg 2024 Beleidskader: 2024-2025
9	We organiseren periodiek (bijv. 2x per jaar) een informatiemarkt voor nieuwbouwinitiatieven uit de samenleving waarin we inwoners in contact brengen met de informatie en partijen die zij nodig hebben voor een succesvol project. Hierbij kijken we specifiek naar hoe dit in <u>Tübingen</u> (Duitsland) is toegepast.	G, C, O en B	Ruimte voor particulier initiatief, met name in de kleine kernen	+	Eerste markt: 2025-2026 Daarna: Constant
10	We bieden ruimte om woningbouw in te zetten als instrument om maatschappelijke opgaven aan te pakken (bijvoorbeeld functieverandering van leegstaand agrarisch vastgoed), ook als dat niet primair een volkshuisvestelijke opgave betreft. In de basis moeten ontwikkelaars van deze initiatieven aan dezelfde randvoorwaarden voldoen als die voor reguliere plannen geldt, maar werken we mogelijkheden uit om hier enige flexibiliteit te bieden als de maatschappelijke opgave duidelijk aantoonbaar is.	G, O, P	Ruimte voor particulier initiatief, leefbaarheid van landelijk gebied, oplossing (ruimtelijke) knelpunten	+	Constant

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
Nieuwe maatregelen (Algemeen)					
1	Geclusterd wonen (zonder zorg) stimuleren we in alle kernen. Tegelijkertijd werken we voorwaarden uit waaronder we meewerken aan initiatieven buiten de woonzorgzones (zie maatregels 2 en 3) waar zorg onderdeel is van het concept. Hierbij nemen we onder andere de voorwaarde op dat er sprake is van een gegarandeerde exploitatie van 5 tot 10 jaar en/of het initiatief op termijn ook ruimte kan bieden aan de huisvesting van andere doelgroepen. Dit moet blijken uit een goed onderbouwde businesscase en samenwerking met een zorgpartij die de zorg ook op de langere termijn kan blijven leveren.	G, C en Z	Alle opgaven	+++++	Constant
2	De gemeente wijst in samenspraak met partners geschikte gebieden voor woonzorgzones aan waar 24-uurszorg ook op de lange termijn geleverd kan worden. a. Er wordt ten minste één gebied in Cuijk, Boxmeer, Grave, Sint Anthonis en Mill aangewezen. b. We onderzoeken of we ook een woonzorgzone realiseren in of nabij een cluster van kleinere kernen. c. Eén van deze gebieden wordt aangemerkt als pilotgebied waar de eerste woonzorgzone zal worden gerealiseerd. Deze moet in 2026 gereed zijn.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting, Beschermde wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	+++++	Aanwijzen: 2024 Pilot: 2025-2026
3	Na de pilot worden de overige woonzorgzones stapsgewijs opgebouwd tussen 2026 en 2030. Dit doen we als volgt: a. Eerst inventariseren partijen waar in de kern 24-uurszorg geleverd wordt. b. Daarna of een ontmoetingsruimte nabij beschikbaar is. Bij voorkeur maken we gebruik van bestaande ruimtes (denk aan schoolgebouwen, voetbalkantines etc.) c. Vervolgens concentreren partijen in deze kern de realisatie van geclusterde en gespikkelde woningen via nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting, Beschermde wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	+++++	2026-2030+

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
4	Als onderdeel van het toetsingskader woningbouw (onderdeel van thema 1) stellen we toepasbare uitgangspunten vanuit het sociaal domein op. Het kader biedt een beperkt 'programma van eisen'. We sturen met name op woonzorginitiatieven in kernen met woonzorgzones. Daarom stellen we bij nieuw- of verbouw in deze kernen een minimum percentage geclusterd wonen vast. Daarnaast stellen we een 'programma van wensen' op waar de initiatiefnemer op moet reageren. Denk aan zaken als de toekomstgeschiktheid van woningen, aanwezigheid van ontmoetingsruimtes of laadplekken voor een scootmobiel. Het kader moet ook duidelijk maken waar mogelijkheden zijn tot compromis.	G	Goede ouderenhuisvesting, Beschermde wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf en Transformeren aanbod VG	++++	Opstellen: 2024 Toepassing: Constant
5	We betrekken zorg- en welzijnspartijen bij de relevante onderdelen van de prestatieafspraken met corporaties en huurders.	G, C, H, Z en W	Alle opgaven	+++	Maken afspraken: 2024-2025 Herijken: Constant
Nieuwe maatregelen (Samenredzaamheid en positieve gezondheid)					
6	We starten een brede langjarige bewustwordingscampagne over de impact van langer zelfstandig wonen op de samenleving en de noodzaak van inclusie, zelf-/samenredzaamheid.	G, C, Z, W, H en B	Positieve gezondheid, zelfstandig oud worden ook in de kleine kernen	+++	Opstellen campagne 2025-2026 Uitvoeren: 2026-2030+
7	We monitoren positieve gezondheid op buurt/wijkniveau in samenwerking met alle ketenpartners, zodat we weten waar extra inzet nodig is. Daarbij gaan we uit van de wijkscan psychische kwetsbaarheid.	G, C, Z en W	Positieve gezondheid	+	Opstellen monitor: 2026-2027 Monitoring: 2027+
Nieuwe maatregelen (Senioren)					
8	We zoeken ruimte in de programmering tot 2040 voor het toevoegen van 2.600 geclusterde woningen voor ouderen waarvan 1.200 zorggeschikte woningen waar ook VPT geleverd kan worden. De zorggeschikte woningen realiseren partijen met name in kernen met een woonzorgzone. De overige geclusterde woningen kunnen ook in kleinere kernen worden gerealiseerd.	G, C, Z en W	Goede ouderenhuisvesting	+++++	Analyse planlijst 2024 Zoeken nieuwe locaties: 2024-2025

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
9	De opgave geclusterd wonen voor senioren realiseren we <u>nadrukkelijk niet alleen via nieuwbouw</u> . We maken een analyse van de huidige plancapaciteit waarin we aangeven welk deel van de opgave via nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Vervolgens gaan we met corporaties en zorgpartijen in gesprek om mogelijke locaties voor transformatie te vinden en hier afspraken over te maken. We benutten hierbij Rijkssubsidies zoals de Stimuleringsregeling Zorg- geschikte woningen (SZGW).	G, C en Z	Goede ouderenhuisvesting	+++++	Maken vlekkenkaart transf locaties: 2024-2025 Uitvoering: 2025-2030+
10	We zetten ons instrumentarium in om doorstroom te stimuleren in samenwerking met onze partners. Met corporaties bespreken we de inzet van ten minste deze maatregelen: a. Inzetten van verhuiscoaches/verhuishulp b. Met prioriteit toewijzen van sociale huurwoningen aan senioren die willen doorstromen. Aanbieden van verhuispremies of een huurgewenningsbijdrage.	G en C	Doorstroom op gang krijgen	+++	Kiezen en uitwerken instr. 2024-2025 Uitvoering: Constant
11	Waar weinig verhuisoptyies zijn moedigen we het levensloopgeschikt maken van woningen op andere manieren aan. a. We verstrekken informatie over de opties voor het levensloopgeschikt maken van woningen. b. We blijven de Blijverslening (of een vergelijkbaar instrument) aanbieden aan bewoners.	G en B	Zelfstandig oud worden, ook in de kleine kernen	+	Constant
Nieuwe maatregelen (Overige doelgroepen)					
12	We stellen een huisvesting- of urgentieverordening op zodat de urgentiecategorieën uit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning.	G en C	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	+++++	2024-2025

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
13	We maken afspraken met corporaties over de beschikbaarheid van kleine betaalbare huurwoningen voor uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, wonen eerst concept en uitstromers uit intramurale instellingen. a. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor goedkope huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens of kamers voor uitstromers uit de jeugdzorg met verblijf. b. Bij het toewijzen van deze woningen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding. We verkennen de mogelijkheden voor het voeren van prijsbeleid.	G en C	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	+++++	Maken afspraken: 2024-2025 Monitoren - Herijken: Jaarlijks
14	We maken afspraken met corporaties en zorgpartijen over het toevoegen (of verplaatsen uit de centrumgemeente) van: a. 25-50 plekken Beschermd thuis of Wonen eerst opvang b. 20-25 plekken voor jeugdhulp met verblijf (met name gezinshuizen of ander kleinschalig verblijf) c. Het transformeren van het huidige aanbod VG zodat dit geschikt is voor een veranderende doelgroep¹⁶ d. Ter aanvulling realiseren we tussenvormen voor uitstromende doelgroepen (bijv. kamertrainingstrajecten).	G, C en Z	Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf, Transformeren aanbod VG, Voorkomen dak- en thuisloosheid en wonen eerst	++++	Maken afspraken: 2024-2027 Realisatie: 2027-2030+
15	We onderzoeken de belemmeringen voor het vestigen van kleinschalige jeugdhulp met verblijf en werken aan het verwijderen van deze belemmeringen om vormen zoals gezinshuizen te vergemakkelijken.	G, Z en C	Nieuwe vormen van Jeugdzorg met verblijf	++++	2025
16	Samen met de gemeente Oss realiseren we in Land van Cuijk een plek met 24 woonplekken waar verslaafde mensen 24 uur per dag, 7 dagen per week begeleiding en ondersteuning kunnen krijgen.	G, R en C	Voorkomen dak- en thuisloosheid en Wonen eerst	+++	2025-2026

¹⁶ Transformatie hoeft niet persé te gaan over transformatie van het bestaand vastgoed. Ook kan dit ingevuld worden door bijvoorbeeld geschikt vastgoed uit te ruilen of om te bouwen. Een geclusterde woning voor VG kan wellicht dienen voor een kamertrainingstraject terwijl een oud verpleeghuis geschikt te maken is voor de doelgroep VG.

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan speerpunt	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 4: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag					
17	We zetten een pilot op voor paradijsvogelwoningen	G en C	Pilot paradijsvogelwoningen	++	Pilot: 2025-2028 Evaluatie: 2029
Voortzetten bestaande maatregelen					
18	We continueren de regionale afspraken (Urgentieplus regeling) met corporatie en zorgaanbieders en gemeente over begeleiding van mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. a. We evalueren de afspraken periodiek in samenwerking met onze partners. Indien nodig sturen we vanuit de gemeente op uitbreiding van de regeling.	G, R, C en Z	Voldoende woningen voor uitstroom BW, MO en Jeugdzorg met verblijf	++++	Constant
19	We zetten in op het stimuleren van eigen kracht, mantelzorg en het eigen netwerk. Daarom blijven we Wmo gelden zoveel mogelijk inzetten op collectieve voorzieningen die toegankelijk zijn voor alle inwoners. Denk aan een laagdrempelige gemeenschappelijke huiskamer. Waar dit onvoldoende is bieden we maatwerkoplossingen die passen bij de individuele situatie van de bewoner.	G	Alle opgaven	++	Constant

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	Planning
Thema 5: Duurzame woningen en omgeving					
Nieuwe maatregelen					
1	We onderzoeken of we de voorwaarden en procedures rondom duurzaamheidsmaatregelen kunnen versoepelen, zoals: a. Overwegen om geen vergunning te vragen voor de aanleg van een warmtepomp b. Het gebiedsgericht uitvoeren van ecologisch onderzoek (aanwezigheid vogels, vleermuizen e.d.) waar grote complexgewijze verduurzaming plaatsvindt (bijv. door corporaties)	G	*Wegnemen van belemmeringen om bestaande woningen te verduurzamen	++++	Onderzoek: 2025 Aanpassen beleid: 2026
2	Nieuwe woningen moeten minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Plannen met een hogere duurzaamheidsambitie (energiezuinigheid, duurzame, circulaire bouwmethoden, klimaatadaptatie en/of biodiversiteit) geven we prioriteit in het toetsingskader woningbouw.	O, G	*Toevoegen van duurzame nieuwbouwwoningen	++	Opstellen: 2024 Toepassing: Constant
3	We monitoren de verduurzamingsopgave van onze woningvoorraad a. Wat is de energetische kwaliteit van nieuwbouw (en is deze hoger dan de landelijke norm)? b. Welke duurzaamheidsmaatregelen zijn aangebracht in bestaande woningen?	G	*Zicht krijgen op voortgang verduurzaming	++	Opstellen: 2025 Monitoring: Constant
4	We verstrekken informatie over duurzaam, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen aan ontwikkelaars. Ook geven we initiatieven die verder gaan dan de landelijke normen een hogere prioriteit in ons toetsingskader	G	*Toevoegen van duurzame nieuwbouwwoningen	++	Constant
5	We onderzoeken de haalbaarheid om woningeigenaren een korting in de OZB te geven voor duurzaamheidsmaatregelen die ze aan de woning hebben aangebracht (mits aantoonbaar)	G	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+	Onderzoek: 2025-2026 Aanpassen beleid: 2026-2030
Bestaande maatregelen					
6	Met woningcorporaties maken we nadere prestatieafspraken om de sociale huurvoorraad verder te verduurzamen.	C, H, G	*Verduurzaming bestaande sociale huurwoningen	++++	Jaarlijks

#	Maatregel	Betrokken	Draagt bij aan opgave	Prioriteit (betaalbaarheids- scenario)	
Thema 5: Duurzame woningen en omgeving					
7	We continueren de inzet op het informeren en stimuleren van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Hierbij zetten we diverse instrumenten in: a. Energiecoaches die bij mensen thuis komen om de verduurzamingsmogelijkheden voor de woning te bespreken. b. Het ontwikkelen van een subsidie voor groene daken c. Het digitale energieloket Brabantwoontslim	G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	++++	Ontwikkelen subsidie: Onderdeel duurzaamheidsbeleid Overig: Constant
8	We stellen per wijk een uitvoeringsprogramma met daarin de concrete maatregelen om woningen aardgasvrij te maken.	G, C, B, H	*Bestaande woningen aansluiten op duurzame energiebron *Draagvlak bij bewoners	+++	Onderdeel transitie visie warmte
9	We benutten de mogelijkheden in de Woningwet om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties. Dit promoten we met name in wijken waar -naast sociale huur- ook veel particuliere woningen staan met een slecht energielabel.	C, G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+++	Opnemen in prestatieafspraken: 2024-2025 Uitvoering: Constant
10	We continueren de Duurzaamheidslening, waarmee woningeigenaren tegen gunstige voorwaarden een lening kunnen aanvragen voor het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen in hun woning.	G, B	*Stimuleren van woningeigenaren om bestaande woning te verduurzamen	+++	Constant

Bijlage II: De kernenveloppen

De kernenveloppen vormen een nadere uitwerking op deelgebied en per kern van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave uit de woon(zorg)visie. De kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied (aantallen per marktsegment) moet gezien worden als richtinggevend en is gebaseerd op het gemeentelijke woningmarktonderzoek (2023). Per kern zijn accenten aangegeven waar de nadruk van de kwalitatieve woningbouwopgave ligt (hoe meer gekleurde blokjes, hoe groter de opgave). De kwalitatieve opgaven hebben betrekking op de periode 2023 t/m 2030.

De groene blokjes geven aan dat er een grote kwantitatieve behoefte is aan dit segment. De verwachte vraag is groter dan het vrijkomende aanbod uit de bestaande voorraad: uitbreiding van de voorraad is zeer wenselijk. De rode blokjes geven aan dat er deze segment ook een vraag is, maar er het vrijkomende aanbod uit de bestaande voorraad zou (in ieder geval in kwantitatief opzicht) voldoende kunnen zijn om de vraag te bedienen. Vaak gaat het om ruimere (en daarmee duurdere woningen). Desondanks kan er toch reden zijn om in deze segmenten de voorraad uit te breiden. Bijvoorbeeld omdat nieuwbouwkwaliteit in deze segmenten vraag creëren naar deze woningen. Nieuwbouw kan ook wenselijk zijn om een gevarieerde wijk te creëren of de meer betaalbare woningen financieel mogelijk te maken. Nieuwbouw in de 'rode segmenten' betekent wel dat er wellicht meer ontspanning komt in de markt naar vergelijkbare woningtypen in de bestaande voorraad.

Ook voor de opgaven ten aanzien van wonen met zorg is per kern een indicatieve opgave weergegeven, uitgedrukt in een of meerdere blokjes. De opgave per kern is gebaseerd op het onderzoek dat is uitgevoerd (door HHM, 2022) in het kader van de visie op wonen en zorg, aangevuld met de input vanuit het woon(zorg)visie-traject. In het groene kader is een nadere inkleuring van het deelgebied gegeven, waarbij gebruik is gemaakt van uitkomsten van het woningmarktonderzoek, de analyses in de kernen CV's en de input uit alle participatiemomenten tijdens het woon(zorg)visie-proces.

Deelgebied Cuijk en omliggende kernen

	Woningbouwopgave 2023 - 2030	Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen	Totaal
Huur	Eengezinswoning – sociaal							
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal							
	Eengezinswoning – vrije sector							
	App. / levensloopgeschikt – vrije sector							
Koop	Rijwoning < €278.000							
	Rijwoning €278.000 - €390.000							
	Rijwoning > €390.000							
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000							
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000							
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000							
	App. / levensloopgeschikt < €278.000							
	App. / levensloopgeschikt > €278.000							

Behoeftte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

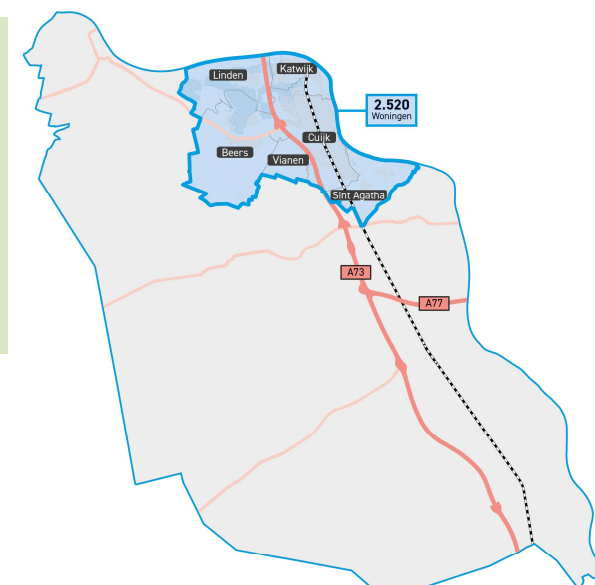
Vraag naar nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen
Verpleeghuiszorg voor ouderen						
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)						
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)						
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen						
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief						

Grootste woningbehoefte binnen de gemeente, veel lokale woningvraag en vraag vanuit regio Nijmegen

Van alle deelgebieden kent het gebied Cuijk en omliggende kernen de grootste woningbehoefte; ongeveer 2.520 woningen in de periode 2023-2040. Deze kernen hebben veel aantrekkingskracht op vestigers uit Nijmegen die op zoek zijn naar een ruime koopwoning in een gezinsvriendelijke omgeving. Daarom is de vraag naar koopwoningen in het hogere segment hier iets hoger dan elders in de gemeente. De grootste woningbehoefte speelt in de kern Cuijk. De kwalitatieve vraag richt zich in deze kern op een brede waaier aan typologieën en prijssegmenten, maar ten opzichte van de andere kernen is hier de behoefte aan kleine, levensloopgeschikte woningen (vooral sociale huur, maar ook vrije sector huur en koop) het grootst. De behoefte in de kleinere kernen richt zich met name op starters (vooral betaalbare koopwoningen) en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

Woonzorgvormen voor ouderen met een zwaardere zorgvraag zijn vooral gewenst in Cuijk, vanwege de nabijheid van (zorg)voorzieningen. In de overige kernen ligt de nadruk vooral op levensloopgeschikte woningen zonder aanvullende zorgdiensten. Deze kleinere kernen zijn wel zeer kansrijk voor de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen, gericht op lokale initiatieven (zoals hofjeswonen, CPO, zeer duurzame woonconcepten, etc.).



Deelgebied Grave en omliggende kernen

Woningbouwopgave 2023 - 2030		Escharen				Gassel				Grave				Velp				Totaal			
Huur	Eengezinswoning – sociaal																				
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal																				
	Eengezinswoning – vrije sector																				
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector																				
Koop	Rijwoning < €278.000																				
	Rijwoning €278.000 - €390.000																				
	Rijwoning > €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000																				
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000																				

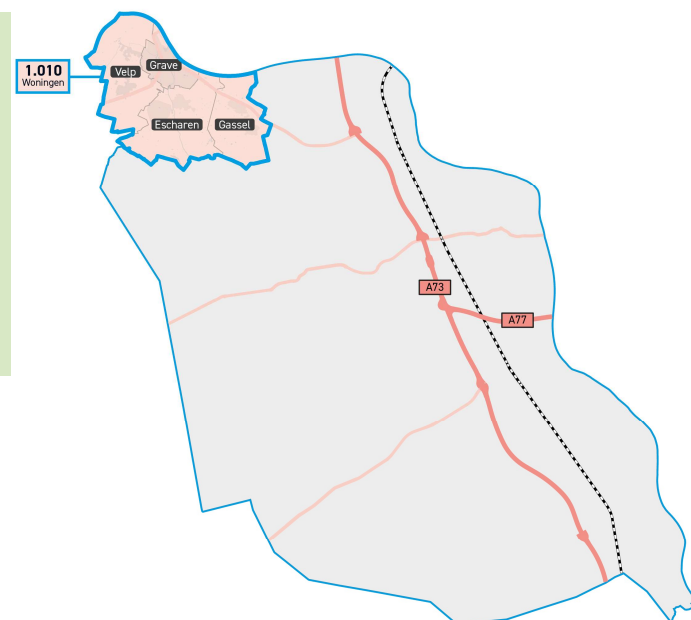
Behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Vraag naar nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

	Escharen				Gassel				Grave				Velp			
Verpleeghuiszorg voor ouderen																
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)																
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)																
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen																
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief																

Behoefte aan (middel)dure koop in Grave, vraag naar betaalbare woningen in de overige kernen

De gunstige ligging van deze kernen ten opzichte van Nijmegen maakt dat dit deelgebied geliefd is onder lokale woningzoekenden en vestigers uit de regio Nijmegen. De totale woningbehoefte tot en met 2040 ligt in dit gebied op zo'n 1.010 woningen. De grootste behoefte is te zien in de kern Grave. In deze kern staan al relatief veel betaalbare huur- en koopwoningen. De behoefte gaat daardoor wat sterker uit naar (middel)dure koopwoningen. Vanwege de goede voorzieningen is deze kern aantrekkelijk voor ouderen en andere zorgvragers. Daarom is er ook een grote behoefte aan levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen te zien. In deze kern kan ook zwaardere zorg geleverd worden. In de andere kernen gaat de kwalitatieve vraag sterk uit naar betaalbare huur- en koopwoningen voor starters én senioren. Bij de bouw van levensloopgeschikte woningen ligt het accent in deze kernen op grondgebonden woningtypen. Met name in Escharen en Velp kan (in beperkte mate en passend bij de schaal van het dorp) ook aan appartementen voor senioren gedacht worden. Starters in deze kleinere kernen zijn best bereid om in een kleinere woning (dan wat er nu voornamelijk aan woningen in de kern staat) te starten, als het daardoor wel mogelijk is om voor een betaalbare prijs in een groene omgeving te kunnen wonen.



Deelgebied Mill en omliggende kernen

	Woningbouwopgave 2023 - 2030	Haps				Langenboom				Mill				Sint Hubert				Totaal			
Huur	Eengezinswoning – sociaal																				
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal																				
	Eengezinswoning – vrije sector																				
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector																				
Koop	Rijwoning < €278.000																				
	Rijwoning €278.000 - €390.000																				
	Rijwoning > €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000																				
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000																				

Behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Vraag naar nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Haps				Langenboom				Mill				Sint Hubert			
Verpleeghuiszorg voor ouderen																
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)																
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)																
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen																
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief																

Sterke vergrijzing, behoefte aan meer betaalbare starterswoningen om jongeren voor de dorpen te behouden

Deze kernen zijn relatief sterk vergrijsd. Er is een duidelijk lokale behoefte aan woningen, maar wat minder instroom vanuit andere gemeenten dan bijvoorbeeld aan de noord- en westkant van de gemeente te zien is. In de periode 2023-2040 is er behoefte aan ongeveer 550 woningen. De kern Mill kent de komende jaren de grootste woningbehoefte. Er is in de eerste plaats behoefte aan meer woningen voor ouderen. Gezien het voorzieningenniveau passen woonvormen gericht op mensen met een zware zorgvraag hier goed, net als geclusterde woonvormen met aanvullende zorg. Maar ook betaalbare woningen voor starters worden gemist (zowel huur- als koop). Gezien de nabijheid kent Sint Hubert een vergelijkbare woningvraag, zij het in iets kleinere volumes en wat meer gericht op grondgebonden woningtypen dan in Mill.

In Haps en Langenboom staan veel ruime (en daardoor) duurdere koopwoningen. De behoefte aan betaalbare woningen voor starters is groot. De nadruk ligt daarbij op betaalbare, grondgebonden koopwoningen. Gezien de sterke sociale cohesie en het zelforganiserend vermogen van de inwoners liggen er ook kansen voor particulier initiatief om iets voor starters en/of senioren uit het eigen dorp te realiseren.



Deelgebied Boxmeer en omliggende kernen

Woningbouwopgave 2023 - 2030		Beugen				Boxmeer				Oeffelt				Sambeek				Totaal			
Huur	Eengezinswoning – sociaal																				
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal																				
	Eengezinswoning – vrije sector																				
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector																				
Koop	Rijwoning < €278.000																				
	Rijwoning €278.000 - €390.000																				
	Rijwoning > €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000																				
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000																				

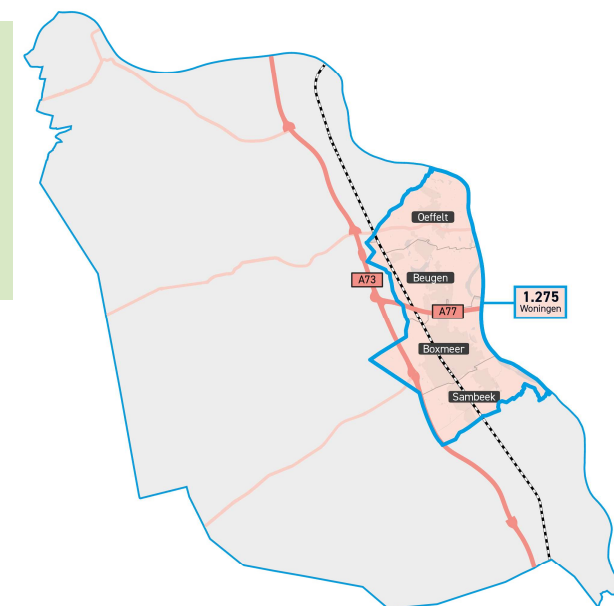
Behoeftes aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Vraag naar nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Beugen				Boxmeer				Oeffelt				Sambeek			
Verpleeghuiszorg voor ouderen																
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)																
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)																
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen																
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief																

Grootste vraag in de kern Boxmeer, overloop naar Beugen en Sambeek

Het deelgebied Boxmeer kent de komende jaren een grote woningbouwopgave van ongeveer 1.275 woningen tot en met 2040. Het grootste deel landt hiervan in de kern Boxmeer, maar er is een nauwe samenhang met vooral de nabijgelegen kernen Beugen en Sambeek. Deze kernen kennen relatief veel instroom van vestigers uit Gennep en Venray. In Boxmeer wonen naar verhouding relatief veel ouderen. De komende jaren is er behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen voor ouderen, zowel in de huur als in de koop. Met name in de kleinere dorpen rond Boxmeer is de voorraad betaalbare koopwoningen klein. Dit terwijl veel jongeren een koopwens hebben. Er is daarom behoefte aan het toevoegen van goedkope en betaalbare rijwoningen. In Oeffelt is er behoefte aan betaalbare woningen voor starters en alleenstaanden en levensloopgeschikte woningen voor senioren. Dat zullen kleinere woningen zijn dan in het verleden gebouwd is, maar nieuwbouw moet wel passen bij het dorpse karakter van de kern.



Deelgebied Wanroij en omliggende kernen

	Woningbouwopgave 2023 - 2030	Rijkevoort					Wanroij					Wilbertoord					Totaal				
Huur	Eengezinswoning – sociaal																				
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal																				
	Eengezinswoning – vrije sector																				
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector																				
Koop	Rijwoning < €278.000																				
	Rijwoning €278.000 - €390.000																				
	Rijwoning > €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000																				
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000																				
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000																				
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000																				

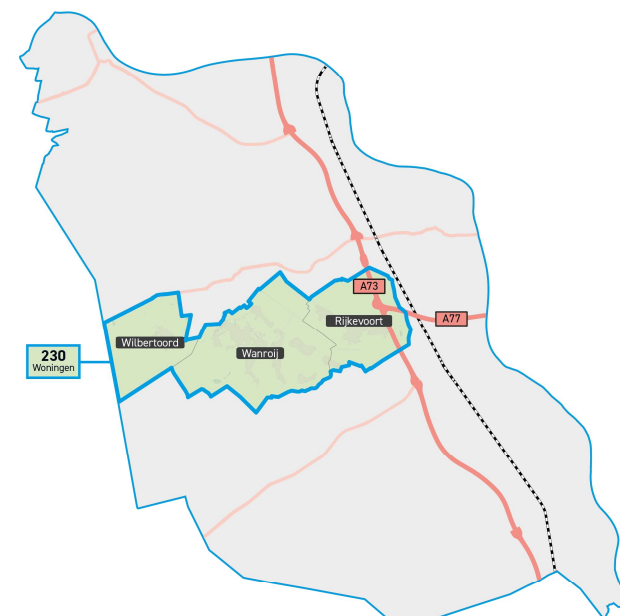
Behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Behoefte aan nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Rijkevoort					Wanroij					Wilbertoord				
Verpleeghuiszorg voor ouderen															
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)															
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)															
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen															
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief															

Voorraad bestaat vooral uit ruime, dure koopwoningen, betaalbare woningen voor starters worden gemist

In de periode 2023-2040 is er behoefte aan ongeveer 230 woningen. De bestaande woningvoorraad in deze dorpen bestaat vaak uit relatief grote koopwoningen, veelal bewoond door gezinnen met kinderen. Voor starters is er daardoor weinig betaalbaar woningaanbod te vinden. Tegelijkertijd zijn de meestal lokaal woningzoekenden sterk koopgeoriënteerd. De kernen kennen wel een sterke sociale cohesie en een sterke ondernemerszin. Dit biedt wellicht mogelijkheden om bewonersinitiatieven gericht op lokale starters tot ontwikkeling te brengen. Duidelijk is dat er vooral behoefte is aan betaalbare, grondgebonden koopwoningen, passend bij de dorpse uitstraling. Er is een bescheiden vraag naar sociale huur. Die richt zich met name op levensloopgeschikte woningen voor ouderen die in het dorp willen blijven wonen. Nieuwbouw voor deze doelgroep kan ook voor doorstroming zorgen, waardoor ruime koopwoningen weer beschikbaar komen voor gezinnen.



Deelgebied Sint Anthonis en omliggende kernen

	Woningbouwopgave 2023 - 2030	Landhorst	Ledeacker	Oploo	Sint Anthonis	Stevensbeek	Totaal
Huur	Eengezinswoning – sociaal						
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal						
	Eengezinswoning – vrije sector						
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector						
Koop	Rijwoning < €278.000						
	Rijwoning €278.000 - €390.000						
	Rijwoning > €390.000						
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000						
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000						
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000						
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000						
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000						

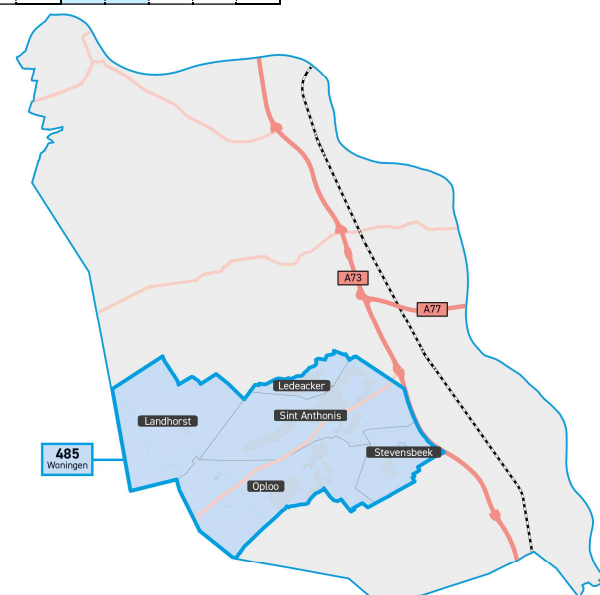
Behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Behoefte aan nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Landhorst	Ledeacker	Oploo	Sint Anthonis	Stevensbeek
Verpleeghuiszorg voor ouderen					
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)					
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)					
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen					
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief					

Vooraf lokale vraag naar starters- en seniorenwoningen, sterke sociale cohesie in de kleine dorpen

In de periode 2023-2040 is er in dit deelgebied behoefte aan ongeveer 485 woningen. De grootste behoefte zit in Sint Anthonis, gevolgd door Oploo en Stevensbeek. De vraag naar woningen is vooral afkomstig van lokale woningzoekenden. Hierbij zien we een verschil tussen Sint Anthonis en de overige kernen. In Sint Anthonis zitten relatief veel winkel- en zorgvoorzieningen. Daarmee is deze kern zeer geschikt voor woonvormen voor ouderen, ook als het gaat om de zwaardere zorg. De sociale cohesie is in deze kern wat minder dan elders. Net als op veel andere plekken is ook hier behoefte aan starterswoningen, met name in de koop, maar ook in de (sociale) huur. In de andere dorpen gaat de behoefte in eerste instantie uit naar betaalbare koopwoningen voor starters. De bestaande voorraad bestaat namelijk vooral uit dure tweekappers en vrijstaande woningen. De sociale cohesie is hier juist wel groot, waardoor er wellicht mogelijkheden zijn voor bewonersinitiatieven. Er is ook vraag naar seniorenhuisvesting. Maar daarbij gaat het vooral om levensloopgeschikte woningen. Voor aanvullende zorg moet men vaak naar een andere, nabijgelegen kern.



Deelgebied Vierlingsbeek en omliggende kernen

	Woningbouwopgave 2023 - 2030	Groeningen				Holthees				Maashees				Vierlingsbeek				Vortum-Mullem				Totaal			
Huur	Eengezinswoning – sociaal																								
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal																								
	Eengezinswoning – vrije sector																								
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector																								
Koop	Rijwoning < €278.000																								
	Rijwoning €278.000 - €390.000																								
	Rijwoning > €390.000																								
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000																								
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000																								
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000																								
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000																								
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000																								

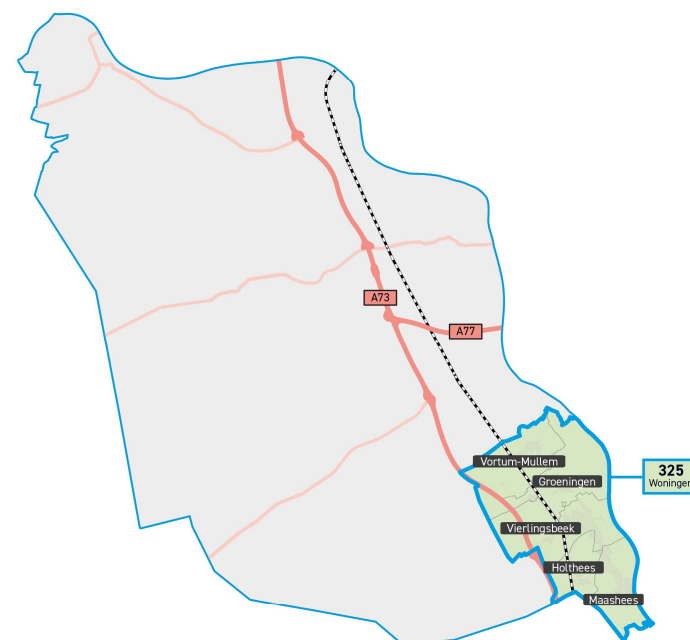
Behoeftes aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Behoeftes aan nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Groeningen				Holthees				Maashees				Vierlingsbeek				Vortum-Mullem			
Verpleeghuiszorg voor ouderen																				
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)																				
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)																				
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen																				
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief																				

Betaalbare koopwoningen voor starters

In dit deelgebied is er een woningbehoefte van ongeveer 325 woningen tot en met 2040. Vooral voor starters is het lastig om een betaalbare woningen te vinden. Vanwege de sterke kooporiëntatie gaat de voorkeur van veel starters uit naar een grondgebonden koopwoning. In Vierlingsbeek geldt dat er behoefte is aan variatie aan typen en prijsklassen, ook aan (middel)dure koopwoningen voor mensen die willen doorstromen naar een ruimere gezinswoning. De voorraad aan sociale huur is met name in de kleine dorpen beperkt. Een kleine toevoeging in de sociale huurvoorraad (met name levensloopgeschikt) lijkt gewenst. Daarnaast is er behoefte aan kleine, levensloopgeschikte woonvormen voor ouderen. Voor het aanbod aan zorgvoorzieningen is men doorgaans afhankelijk van nabijgelegen, grotere kernen. Woonvormen voor ouderen zijn daarom vooral kansrijk voor mensen met een lichte zorgvraag.



Deelgebied Overloon - Westerbeek

Woningbouwopgave 2023 - 2030		Overloon					Westerbeek					Totaal				
Huur	Eengezinswoning – sociaal															
	Appartement / levensloopgeschikt - sociaal															
	Eengezinswoning – vrije sector															
	Appartement / levensloopgeschikt – vrije sector															
Koop	Rijwoning < €278.000															
	Rijwoning €278.000 - €390.000															
	Rijwoning > €390.000															
	2-1 kap / vrijstaand < €390.000															
	2-1 kap / vrijstaand €390.000 - € 485.000															
	2-1 kap / vrijstaand > €485.000															
	Appartement / levensloopgeschikt < €278.000															
	Appartement / levensloopgeschikt > €278.000															

Behoeftte aan uitbreiding van de woningvoorraad, vrijkomend aanbod bestaande voorraad kleiner dan de vraag

Behoeftte aan nieuwbouw(kwaliteit), kwantitatief voldoende aanbod bestaande voorraad

Kansen voor woonzorginitiatieven	Overloon					Westerbeek				
Verpleeghuiszorg voor ouderen										
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)										
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)										
Levensloopgeschikt wonen voor ouderen										
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief										

Woningen voor senioren in Overloon, woningen voor starters in Westerbeek

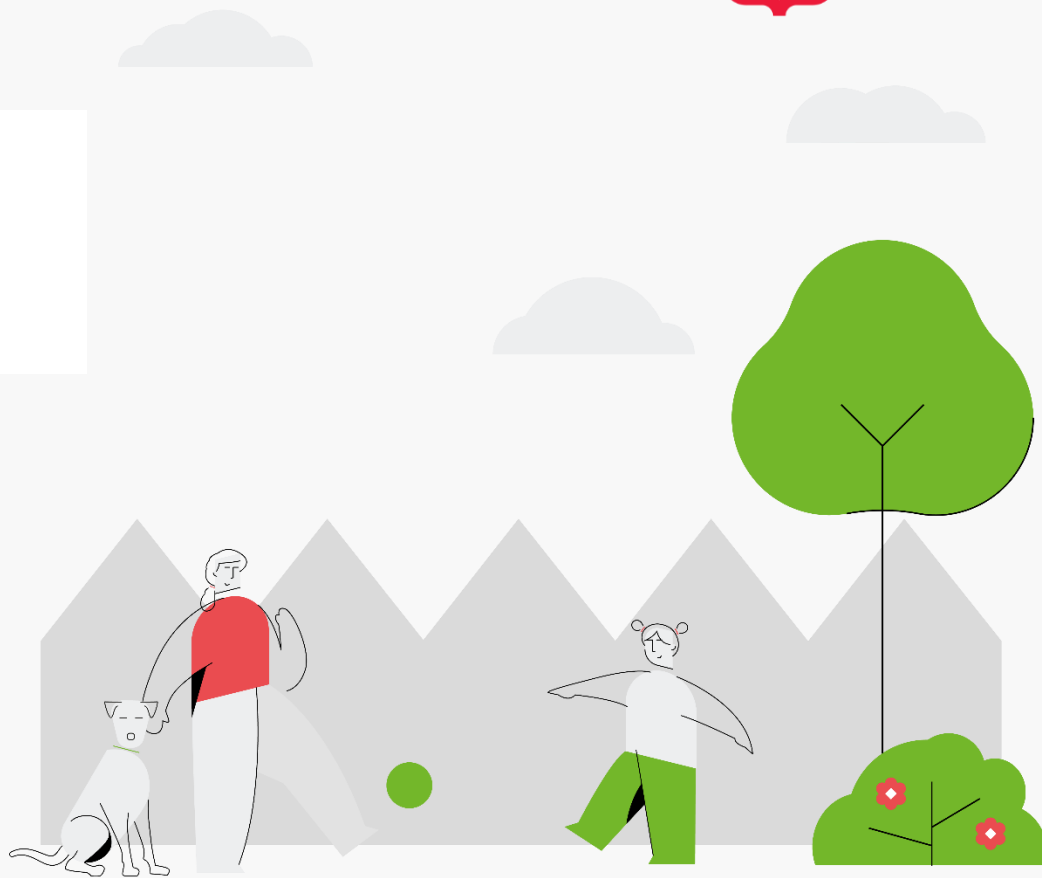
Voor de periode 2023-2040 is er in dit deelgebied een woningbouwopgave van ongeveer 160 woningen. Overloon wordt gekenmerkt door een gevarieerde woningvoorraad (zowel qua woningtype als eigendom). De grootste opgave gaat uit naar het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Het dorp beschikt over de nodige zorgvoorzieningen. Dat biedt mogelijkheden om ook geclusterde woningen met aanvullende zorg te realiseren. De woningvoorraad in Westerbeek wordt sterk gedomineerd door ruimte, grondgebonden koopwoningen. Voor starters zijn er nauwelijks betaalbare mogelijkheden in de koopsector. Er leeft daarom een duidelijke vraag om betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep te bouwen.



Bijlage III: Woningmarktonderzoek

Apart bijgevoegd.

Woningmarktonderzoek Gemeente Land van Cuijk



Datum	19 mei 2023
Titel	Woningmarktonderzoek Land van Cuijk
Opdrachtgever	Gemeente Land van Cuijk
Auteur(s)	Jeroen Lijzenga Laurens van Dongen
Projectnummer	2786.102
Status	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoudsopgave

Samenvatting, conclusies en advies	4
1. Inleiding	7
2. Huidige situatie	8
2.1 Demografische terugblik	8
2.2 Verhuisbewegingen	9
2.3 Bevolking en huishoudens	13
2.4 Woningvoorraad	14
2.5 Druk op de woningmarkt	25
3. Prognoses en kwantitatieve woningbehoefte	27
3.1 Huishoudensprognose naar typen	28
3.2 Inlopen van een woningtekort	29
3.3 Kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied en kern	29
4. Kwalitatieve woningbehoefte	31
4.1 Behoefte aan sociale huur	31
4.2 Woonwensen	32
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	34
4.4 Vraag naar bijzondere woonvormen	35
4.5 Accenten kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied	36
4.6 Vergelijking met de planvoorraad	39
5. Woningvraag specifieke doelgroepen	40
5.1 Wonen met zorg voor ouderen	40
5.2 Statushouders	41
5.3 Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang	41
5.4 Arbeidsmigranten	42
5.5 Spoedzoekers	42



Samenvatting, conclusies en advies

Woningbehoefte groter dan uit provinciale prognose blijkt

De provinciale woningbehoefteprognose gaat er vanuit dat de gemeente Land van Cuijk groeit door de autonome ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. In de praktijk is al sprake van een positief migratiesaldo. Dit betreft zowel de binnenlandse migratie als de buitenlandse migratie. Eerdere prognoses lieten ook een grotere groei zien van de woningbehoefte dan nu uit de provinciale prognose blijkt. Daarnaast is ook sprake van een woningtekort. Een trendprognose op basis van de ontwikkelingen in de recente jaren, waarbij het woningtekort wordt ingelopen tot een gezonde marktdruk, laat een woningbehoefte zien die in lijn ligt met de ambities waar in de woondeal afspraken over zijn gemaakt. De prognose van de provincie Noord-Brabant laat voor Land van Cuijk voor de periode tot en met 2030 een extra woningbehoefte zien van 2.800. De trendprognose op basis van de ontwikkelingen in recente jaren komt uit op een extra woningbehoefte in deze periode van 4.350 woningen. Dat is inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% in deze periode. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 4.180 woningen in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot 2040 bedraagt de extra woningbehoefte volgens de trendprognose 5.700 woningen. De autonome behoefte volgens de provinciale prognose komt uit voor deze periode uit op 3.100 woningen.

De afspraken volgens de woondeal liggen in lijn met de trendprognose die recht doet aan de marktdruk in de afgelopen jaren en de toestroom van vestigers in de gemeente, met name uit de regio Nijmegen. De vraag naar extra woningen in de gemeenten rond Nijmegen blijft ook de komende jaren onverminderd groot. Het is daarom aannemelijk dat woningzoekenden uit die regio blijven uitwijken naar Land van Cuijk. Het is ons advies daarom om in te zetten op de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt.

Planvoorraad sluit niet geheel aan op de spreiding van de behoefteontwikkeling

De extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030 bedraagt 4.350 woningen. Er zijn plannen voor zo'n 4.200 woningen in de gemeente. Als rekening wordt gehouden met enige planuitval is de conclusie dat er woningbouwplannen moeten worden toegevoegd. Daarbij zijn er verschillen in de locaties waar de bestaande planvoorraad is geconcentreerd en waar de accenten in de extra woningbehoefte liggen. Met name in de kern Cuijk en de omliggende kernen voorzien we een grotere extra woningbehoefte dan waar de huidige planvoorraad in voorziet. In de kern Boxmeer en de kernen in de nabijheid is de planvoorraad juist groter dan uit de behoefteaming naar voren komt. Dat geldt ook voor Sint Anthonis en omliggende kernen. Hierbij moet worden aangetekend dat de raming van de extra woningbehoefte boven de autonome behoefteontwikkeling in belangrijke mate is ingegeven door recente migratiestromen. Die zijn aanbod-gestuurd, wat betekent dat de woningbehoefte wordt voorzien op plekken waar in het recente verleden veel woningbouw is toegevoegd. De geschetste ontwikkeling van de woningbehoefte per kern is slechts één van de bouwstenen om keuzes en afwegingen over woningbouwlocaties te maken. Ook vanuit andere domeinen zijn er afwegingen over bijvoorbeeld leefbaarheid, bereikbaarheid, of duurzaamheid die hier uiteindelijk een rol bij spelen.

Behoefte aan sociale huur en fair share principe

Er is in de periode tot en met 2030 behoefte aan bijna 1.200 extra sociale huurwoningen. Het betreft 27% van de extra woningbehoefte. Op dit moment is 22% van de woningen in de gemeente een woning van een woningcorporatie. Er is dus naar verhouding meer behoefte aan sociale huurwoningen dan in de voorraad aanwezig is. De extra behoefte ligt nog wat onder de landelijke richtlijn vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. De cijfers uit het onderzoek geven vooral aan wat de lokale vraag naar sociale huurwoningen is. Daarbij komt nog een aandeel sociale huur in het kader van het fair share principe; iedere gemeente levert een evenredige bijdrage in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

De vraag van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de jeugdzorg is ook vaak een vraag naar een sociale huurwoning. Breidt de voorraad uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en betrek deze groepen nadrukkelijk bij het fairshare principe. Daarbij speelt in Land van Cuijk dat het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente sterk verschilt per kern. Ook dat vraagt vanuit het principe van fair share wellicht een nadere discussie binnen de gemeente. Aandachtspunt daarbij is wel om ook de woonwensen en praktische behoefte (bereikbaarheid, ligging te opzichte van voorzieningen) van huishoudens die de woningen nodig hebben niet uit het oog te verliezen.

Grote vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen

Er is per saldo een flinke extra vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000), waarvan een belangrijk deel in het goedkope segment (< € 250.000). Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. Vooral in dit segment zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden. Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is, maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen. Het is belangrijk om op te merken dat hoewel het middenhuursegment voor de meeste woningzoekenden geen eerste keus is, het wel een substituuut is als de gewenste goedkope op betaalbare koopwoning niet beschikbaar is.

Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitsverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden. Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een belangrijk deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven). Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de gemeente. Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, dan zullen nieuwe woningen hierin kwaliteit op aan moeten sluiten. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen. Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend. Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. Wees hier scherp en kritisch op bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.

Dubbele vergrijzing zorgt voor extra vraag naar geclusterde woonvormen en zorg en ondersteuning

Het aandeel inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder verdubbelt in de periode tot 2040 in Land van Cuijk. Veel ouderen wonen tot op hogere leeftijd zelfstandig, maar meer mensen zullen een levensloopgeschikte (gedusterde) woning nodig hebben waar zij zorg of verpleging kunnen ontvangen. Doordat ook de mensen die

informele hulp en ondersteuning bieden ouder worden, neemt dit potentieel af en wordt de vraag naar professionele ondersteuning groter. De groep inwoners met dementie neemt toe van 1.000 naar 1.600 in de periode tot 2040 en de groep inwoners met somatische problematiek van 6.900 naar 7.400. Deze mensen hebben een woonplek nodig waar intensieve zorg geleverd kan worden.

Omdat niet meer worden toegevoegd, zal dit een gedusterde woonvorm zijn waar men met een VPT, MPT of PGB zorg ontvangt. Zorg dat in de vraag naar deze woningen wordt voorzien en stem met zorgpartijen af over de randvoorwaarden om zorg ook in de toekomst leverbaar te houden.

Potentieel vraaguitval bij minder courante middeldure koopwoningen

In het segment tweekapper en vrijstaande woningen tot € 450.000 wordt het aanbod de komende jaren potentieel groter dan de vraag. Er zijn veel woningen in dit segment aanwezig in de gemeente. Meer woningen komen de komende jaren vrij doordat ouderen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning. Deze woningen zijn te duur voor de meeste koopstarters en hebben onvoldoende kwaliteit voor kapitaalkrachtige doorstromers en vestigers van buiten de gemeente. Daar komt bij dat woningen met een goede energetische kwaliteit (zeker nieuwbouwwoningen) met de recente ontwikkelingen rond de energieprijzen de voorkeur genieten boven woningen met een slechter energielabel. Dat betekent dat nieuwbouw in dit segment zal concurreren met het aanbod in de bestaande woningvoorraad.

Groeïende woningvraag van aandachtsgroepen

Een deel van de woningvraag is afkomstig van huishoudens voor wie, naast de woonwens en het inkomen, ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt in omvang toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maaatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders.

Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de zoektijd van reguliere woningzoekenden niet oploopt. Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Heb hier aandacht voor.

Meer plannen nodig voor sociale huur- en betaalbare koopwoningen

In het licht van de woningbehoefte zijn er (te) veel plannen voor dure koopwoningen en middeldure huurwoningen, en nog te weinig plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< €355.000). Dit is vooral bij de harde plannen het geval, maar ook bij de zachte niet beïnvloedbare plannen zijn naar verhouding te weinig sociale huurwoningen en te veel dure koopwoningen aanwezig. Dat hangt er ook mee samen dat veel van de plannen zijn opgesteld in de periode vóór de Woondeal. Het is daarom van belang om de komende jaren vaart te maken met het opharden van plannen in deze segmenten en waar mogelijk plannen bij te stellen.

1. Inleiding

De woningmarkt staat onder druk. In Land van Cuijk is net als in veel andere gemeenten sprake van een krap woningaanbod en toenemende vraag. Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie wil de gemeente Land van Cuijk inzicht in actuele vraagstukken en knelpunten op de lokale woningmarkt.

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen het regionale woningmarktonderzoek 2022 uitgevoerd. Vanuit die regio zijn er veel verhuisrelaties tussen met de gemeente Land van Cuijk. Daarom wil de gemeente zoveel mogelijk aansluiten bij het onderzoek in de Groene Metropoolregio met een vergelijkbaar woningmarktonderzoek, door het toepassen van dezelfde bronnen, methoden en modellen.

1.2 Vraagstelling

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe is de vraag en het aanbod op de woningmarkt samengesteld, en wat zijn de mismatches tussen vraag en aanbod? Daarbij is in elk geval zicht nodig op:
 - *Vraag en aanbod* op korte termijn (tot 2025), middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040);
 - Uitsplitsing naar prijsklassen (sociale, middeldure, dure huur, en goedkope, middeldure en dure koop) zodat zicht ontstaat op schaars te en betaalbaarheid per doelgroep;
 - Uitsplitsing naar woningtypen, met onderscheid naar zelfstandig-onzelfstandig, eengezins-meergezins, beschermd-beschut levensloop-geschikt, collectieve/alternatieve woonvormen;

- Wat willen verschillende doelgroepen aan type, kwaliteit en (haalbare) prijs van de woning? Met onderscheid naar:
 - Inkomensgroepen, huishoudenstypen, starters, leeftijd
 - Vraag van specifieke doelgroepen: wonen en zorg, arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers.

1.3 Onderzoeksopzet

De basis voor het onderzoek ligt in een statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de BAG.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON).

De cijfermatige analyses zijn aangevuld met de input van marktpartijen die aanwezig waren bij de bijeenkomst voor marktkenners. In deze zijn de uitkomsten van de analyses voorgelegd, en is hierop gereflecteerd. Tijdens de bijeenkomst is met marktkenners gezocht naar verklaringen en verdiepende inzichten.

1.4 Leeswijzer

In de hoofdrapportage geven we de uitkomsten van de analyses op het niveau van Land van Cuijk weer. Hierbij beschrijven we enkele accenten en belangrijke verschillen tussen deelgebieden en kernen. In de bijlage zijn factsheets opgenomen met meer informatie op het niveau van de individuele kernen.

2. Huidige situatie

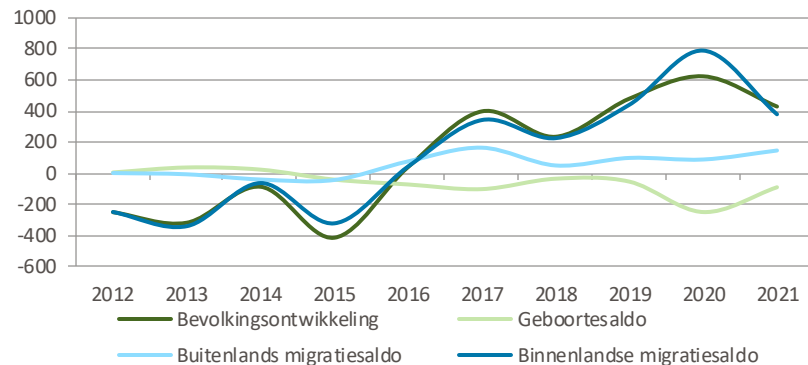
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Land van Cuijk. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuiscbewegingen van naar en binnen de gemeente. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Land van Cuijk en van de positie in de regio. Vervolgens kijken we naar de samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van de gemeente.

2.1 Demografische terugblik

Het aantal inwoners van Land van Cuijk nam sinds 2016 ieder jaar toe. Voor 2016 was er nog sprake van een jaarlijkse bevolkingsafname. Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- **Geboortesaldo:** neemt in Land van Cuijk af. Door de bevolking die vergriest worden er minder kinderen geboren dan er mensen overlijden. Dit beeld zien we in bijna alle gemeenten.
- **Buitenlandse migratie:** neemt vanaf ongeveer 2015 licht toe. Gemiddeld vestigen er ongeveer 100 personen per jaar meer vanuit het buitenland dan er vanuit Land van Cuijk naar het buitenland vertrekken.
- **Binnenlandse migratie:** is voor Land van Cuijk de belangrijkste component voor de bevolkingsontwikkeling. Vanaf 2016 nam het aantal verhuizers vanuit andere gemeenten in Nederland toe. In die periode vestigden er gemiddeld 360 personen meer vanuit andere gemeenten dan er vanuit Land van Cuijk vertrokken.

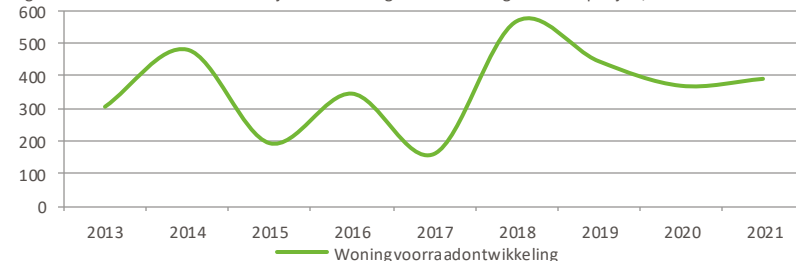
Figuur 2.1: Gemeente Land van Cuijk. Bevolkingsontwikkeling 2012-2021, naar groeicomponenten.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

De ontwikkeling van migratiesaldo hangt voor een belangrijk deel samen met de opgeleverde nieuwbouw; als er veel nieuwe woningen worden gebouwd kunnen er ook mensen verhuizen. De afgelopen 10 jaar zijn er gemiddeld 360 woningen per jaar gebouwd. Hierbij zijn er een aantal opvallende pieken te zien, in 2014 (+480), 2018 (+565) en 2019 (+445).

Figuur 2.2: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de woningvoorraad per jaar, 2013-2021.

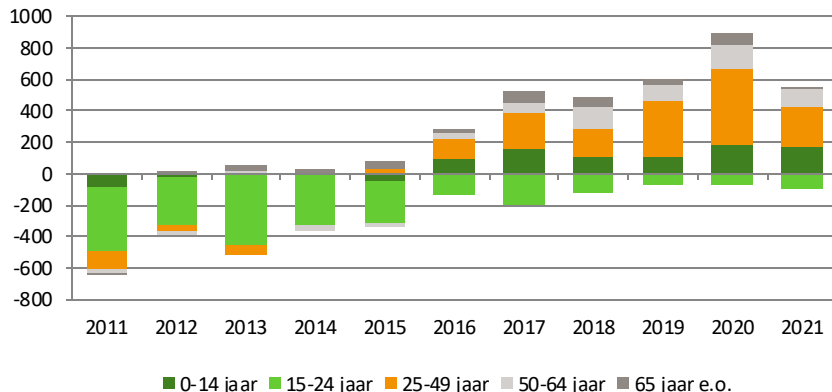


Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

2.2 Verhuisbewegingen

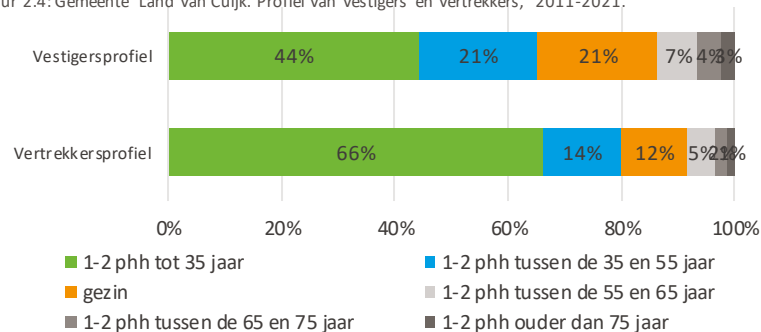
Tussen 2011 en 2015 verlieten meer inwoners Land van Cuijk om te verhuizen naar andere Nederlandse gemeenten dan zich vestigden van elders. Vanaf 2016 was er een duidelijk positief migratiesaldo. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn. In de jaren met een positief migratiesaldo trekt Land van Cuijk vooral gezinnen. Daarnaast betreft het per saldo ook ouderen die naar de gemeente komen.

Figuur 2.3: Gemeente Land van Cuijk. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011-2021.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

Figuur 2.4: Gemeente Land van Cuijk. Profiel van vestigers en vertrekkers, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijna de helft (44%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Jonge huishoudens vestigen zich vaak in grote kernen als Boxmeer, Cuijk en Grave, maar ook in Oploo, Haps en Sambeek. Een op de vijf vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Zij vestigen zich vaker in kleinere kernen als Oeffelt, Holthees, Vierlingsbeek en Maashees. De komst van jonge huishoudens en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit in de kernen en voor het draagvlak voor voorzieningen.

Ook huishoudens die de gemeente verlaten, zijn veelal kleine jonge huishoudens. Het betreft ruim twee derde van de vertrekkende huishoudens. Naar verhouding verlaten jongeren vaker de kleinere kernen in de gemeente. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Ouderen verlaten de gemeente bijna niet, maar verhuizen vaker over korte afstanden binnen de gemeente.

Land van Cuijk heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten Gennep, Venray en Wijchen dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met de meeste andere na bijgelegen gemeenten was er gezien over een langere periode sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Met name aan Nijmegen en Eindhoven verloor de gemeente per saldo inwoners. Deels hangt dit samen met het vertrek van jonge mensen die gaan studeren in deze steden. De grootste verhuisstroom was er met de gemeente Nijmegen. Ruim 4.300 inwoners vertrokken de afgelopen jaren naar deze gemeente.

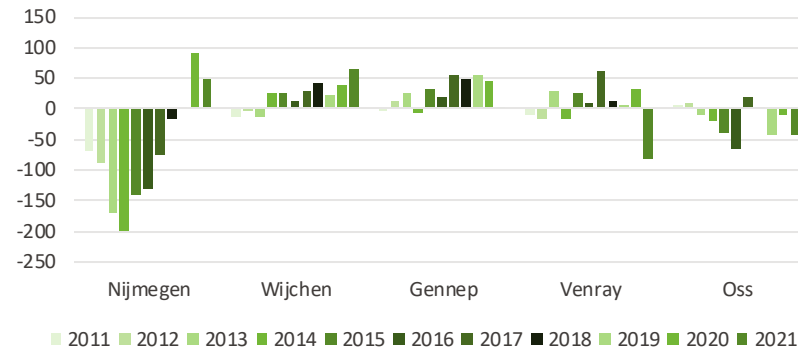
Tabel 2.1: Gemeente Land van Cuijk. Aantal vestigers en vertrekkers (personen) naar regio, 2011-2021.

2011-2021	Vestig	Vertrek	Saldo
Nijmegen	3.525	4.305	-780
Gennep	1.515	1.235	+280
Venray	1.365	1.230	+135
Oss	1.060	1.225	-165
Wijchen	910	745	+165
Eindhoven	875	1.370	-495
Uden	740	1.110	-370

Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

Al vanaf 2015 is er verandering te zien in de verhuisstromen tussen Nijmegen en Land van Cuijk. Waar voor 2015 sprake was van een sterk negatief migratiesaldo, is deze afgenomen en in 2020 en 2021 omgeslagen in een positief vestigingsoverschot. Dit heeft een aantal oorzaken. Enerzijds valt op dat er de laatste jaren (tijdens de coronapandemie) minder jonge huishoudens vanuit de gemeente naar Nijmegen zijn verhuisd. Maar de toegenomen verhuizingen vanuit Nijmegen naar Land van Cuijk hebben meer effect en zien we bovendien al voor de coronaperiode toenemen.

Figuur 2.5: Gemeente Land van Cuijk. Vestigingssaldo naar herkomstgemeente, 2011-2021.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

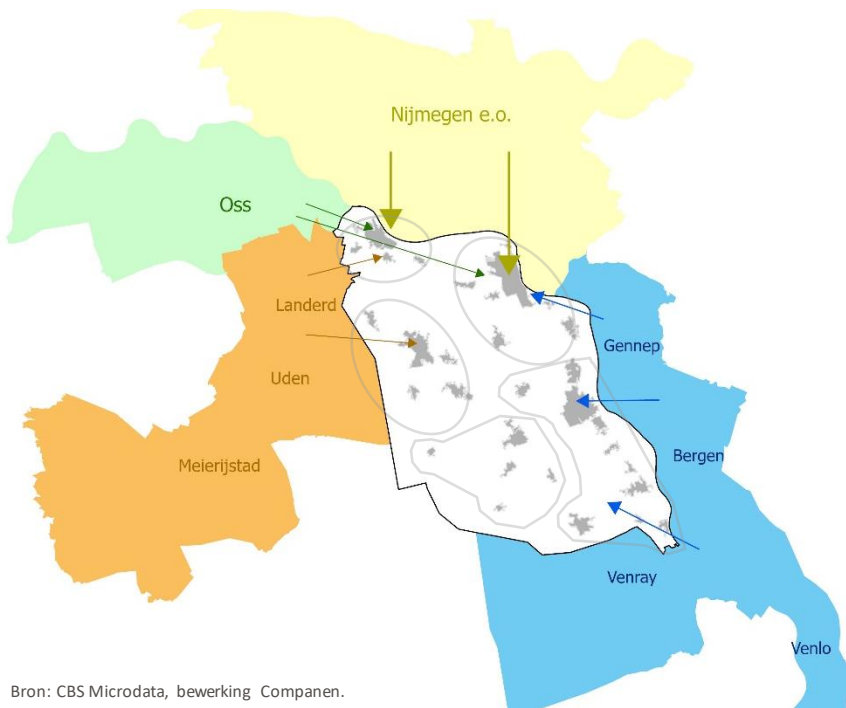
Relatie met regio Nijmegen

De druk op de woningmarkt in de regio Nijmegen is groot. Het woningtekort in de regio Nijmegen is opgelopen tot een van de grootste tekorten van ons land (vergelijkbaar met Amsterdam). Door dit tekort aan woningen zien we dat woningzoekenden uit Nijmegen e.o. in omliggende regio's op zoek gingen en ook vaker in Land van Cuijk uitkwamen. Vanaf 2019 (toen woningmarktdruk sterk toenam) zijn steeds meer mensen uit Nijmegen zich in Land van Cuijk gaan vestigen. Daarnaast trekt de gemeente – weliswaar in mindere mate – structureel mensen uit Heumen, Beuningen, en Mook en Middelaar.

Uit het woonbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Amhem-Nijmegen blijkt dat de vraag naar extra woningen in de gemeenten rond Nijmegen de komende jaren onverminderd groot blijft. Er zijn zelfs aanmerkelijk meer woningen nodig dan in de regionale Woondeal 2.0 is afgesproken. Dit betekent voor alle gemeenten een grote extra bouwopgave, en vraagt om creatief nadenken over oplossingen. Als gemeenten in de regio Nijmegen er niet in slagen aanmerkelijk meer woningen te realiseren dan waar in de Woondeal afspraken over zijn gemaakt, dan zullen woningzoekenden in de toekomst vaker uitwijken naar Land van Cuijk. Dit sluit aan bij het beeld dat we de afgelopen jaren in Land van Cuijk zien.

Land van Cuijk is met 33 kernen een grote gemeente, verspreid over een groot geografische gebied. Als we kijken naar de verhuisstromen naar de gemeente toe dan valt op dat bepaalde kernen logischerwijs een sterkere relatie hebben met bepaalde regio's dan andere kernen. Dit heeft te maken met de ligging, maar ook met het voorzieningenniveau en het woningaanbod. Op regioniveau vallen er 4 verhuisstromen naar Land van Cuijk op:

Figuur 2.6: Verhuisstromen vanuit de regio naar Land van Cuijk, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

1. **Nijmegen en omstreken:** vanuit de meeste mensen die zich in Land van Cuijk vestigen, komen uit Nijmegen of gemeenten daar in de buurt. Vanuit Nijmegen en omgeving wordt het meest verhuisd naar Cuijk en de kernen daaromheen, en naar Grave.
2. **Gennep, Bergen, Venray en Venlo:** vanuit de Limburgse gemeenten wordt het meeste verhuisd naar Boxmeer en de kleinere kernen aan de rand van de gemeente. Vanuit Gennep en Bergen wordt ook naar Cuijk verhuisd.
3. **Oss:** de meeste verhuisbewegingen vanuit Oss landen in Grave of in Cuijk. Naar de andere kernen van de gemeente wordt vanuit Oss minder verhuisd.
4. **Landerd, Uden en Meijerijstad:** vanuit de Brabantse gemeenten Landerd, Uden en Meijerijstad wordt veel verhuisd naar Grave en de dorpen rondom Mill. Vanuit Landerd ligt het accent wat meer op Grave en vanuit Uden en Meijerijstad ligt het accent meer op Mill, Sint-Hubert en Wilbertoord.

Opvallend is dat er vanuit zowel de omgeving van Uden, Landerd en Meijerijstad als vanuit Venray niet veel naar Sint Anthonis, Wanroij en de kernen daaromheen wordt verhuisd. In deze kernen wordt door inwoners veel binnen de eigen kern verhuisd.

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

De meeste verhuizingen vinden binnen de huidige gemeentegrens plaats. Ruim 64% van de mensen die een woning in de gemeente achterlaat, verhuist vervolgens binnen Land van Cuijk. Huishoudens uit Grave, Landhorst, Holthees en Maashees verlaten bij een verhuizing de gemeente relatief vaak (>50%). Dit heeft ook te maken met de ligging van deze kernen aan de rand van de gemeente.

Als we inzoomen om het niveau van de kernen binnen de gemeente dan valt op dat er relatief veel binnen de eigen kern wordt verhuisd, voornamelijk in Cuijk, Mill en Boxmeer. Bij verhuizingen tussen kernen zijn daarnaast de voormalige gemeentegrenzen leidend. Dit is gezien de historische binding en ligging van de kernen geen verassing. In het vervolg van deze rapportage hanteren we een indeling van de kernen naar **deelgebieden op basis van de sterkte van onderlinge verhuisrelaties**. De onderlinge verhuisrelaties tussen de kernen zijn op de volgende pagina weergegeven.

Naar		Tabel 2.2: Gemeente Land van Cuijk. Verhuisbewegingen tussen de kernen (gesorteerd op sterkte van onderlinge verhuisrelaties), en naar buiten de gemeente.																							Bron: CBS Microdata 2011-2021, bewerking Companen.												
Van		Grave	Velp	Escharen	Gassel	Linden	Katwijk	Cuijk	Beers	Vianen	Sint Agatha	Haps	Oeffelt	Langenboom	Mill	Sint Hubert	Wilbertoord	Wanrooij	Ledeacker	Sint Anthonis	Landhorst	Stevensbeek	Oploo	Westerbeek	Beugen	Rijkevoort	Boxmeer	Sambeek	Vortum-Mullem	Groeningen	Vierlingsbeek	Overloon	Holthees	Maashees	Buiten gemeente		
Grave		37%	3%	3%	1%			3%	0%			0%		1%	1%	0%		0%		0%								1%					0%			50%	
Velp		5%	3%	0%				2%	0%	0%				0%	1%		0%	0%		0%								2%								86%	
Escharen		22%	4%	17%	5%			5%							3%																					45%	
Gassel		10%	2%	3%	24%			8%	2%			3%			6%													2%								41%	
Linden					6%	9%		39%		6%																										39%	
Katwijk						4%	9%	43%																												43%	
Cuijk		1%	0%	0%	0%	0%	1%	55%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%		0%				0%	0%	0%	0%	2%	0%			0%	0%			32%	
Beers		2%						23%	26%	2%		3%	2%	1%	3%			1%		1%								2%								35%	
Vianen								36%	4%	22%		4%	2%		2%													2%								30%	
Sint Agatha								34%			12%																	3%								41%	
Haps		1%			1%			13%	1%	2%		38%	1%		2%	1%		1%		1%					1%	1%	4%						1%			31%	
Oeffelt								11%			1%	2%	33%					1%		1%					3%	1%	11%	1%								36%	
Langenboom		2%	1%	1%				3%						32%	10%	1%	1%	1%		1%				1%				1%								46%	
Mill		1%	0%	0%	0%			4%	0%	0%		1%		2%	46%	3%	1%	2%		1%							0%	2%	0%					0%		34%	
Sint Hubert		1%						6%				2%		18%	18%	2%	5%			2%							1%	3%	2%							42%	
Wilbertoord								4%		2%				16%			28%	7%				2%						4%								38%	
Wanrooij		1%						2%				1%		1%	5%	2%	3%	37%	1%	3%		1%				1%	3%	6%	1%				1%	1%		33%	
Ledeacker																		5%	9%	23%							4%	11%								43%	
Sint Anthonis								2%			1%	1%		1%	0%	2%			3%	35%		1%	4%	1%		1%	1%	10%	1%			0%	2%			35%	
Landhorst								3%							4%			8%		5%	21%							4%								55%	
Stevensbeek																				16%		23%	2%	2%				10%	2%	2%			5%			36%	
Oploo								1%												11%	1%	1%	33%	2%				6%				1%	4%			40%	
Westerbeek																				10%		3%	7%	31%				6%								37%	
Beugen								3%					2%							1%					31%	2%	22%	1%									37%
Rijkevoort								2%			2%	1%		2%			5%	1%	5%			1%				1%	29%	13%								38%	
Boxmeer		0%						3%	0%			0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%		3%	1%	48%	4%	0%		1%	1%		0%	33%	
Sambeek			2%					3%					1%							2%						2%	1%	27%	21%	1%		1%	2%			38%	
Vortum-Mullem																												20%	7%	23%			6%	3%			41%
Groeningen																												10%			21%	24%					45%
Vierlingsbeek								1%								1%				1%		1%						9%	2%	1%	4%	36%	5%	1%	3%	36%	
Overloon		0%	0%					1%				0%	0%		0%			0%		1%		0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%		1%	21%		0%		69%	
Holthees																												4%			8%	10%	16%	4%			58%
Maashees																				2%								7%			8%	4%	3%	22%			53%
Land van Cuijk		6%	1%	1%	1%	0%	0%	18%	1%	1%	0%	2%	2%	1%	5%	1%	1%	2%	0%	3%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	12%	1%	0%	0%	2%	3%	0%	0%			36%

Figuur 2.8: Gemeente Land van Cuijk. Kernen naar inwoneraantal, 2022.

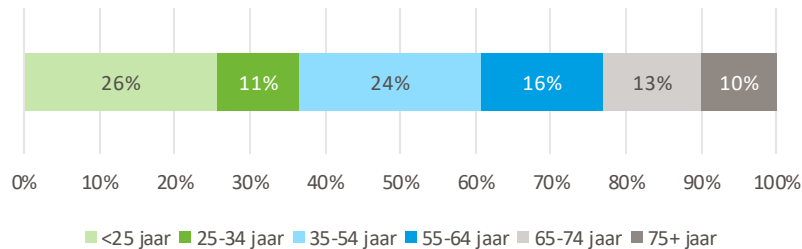
2.3 Bevolking en huishoudens

Per 1 januari van 2022 zijn de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis opgegaan in de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Met 90.707 inwoners, 39.073 huishoudens en 33 kernen is Land van Cuijk de 7^e gemeente van de provincie Noord-Brabant.

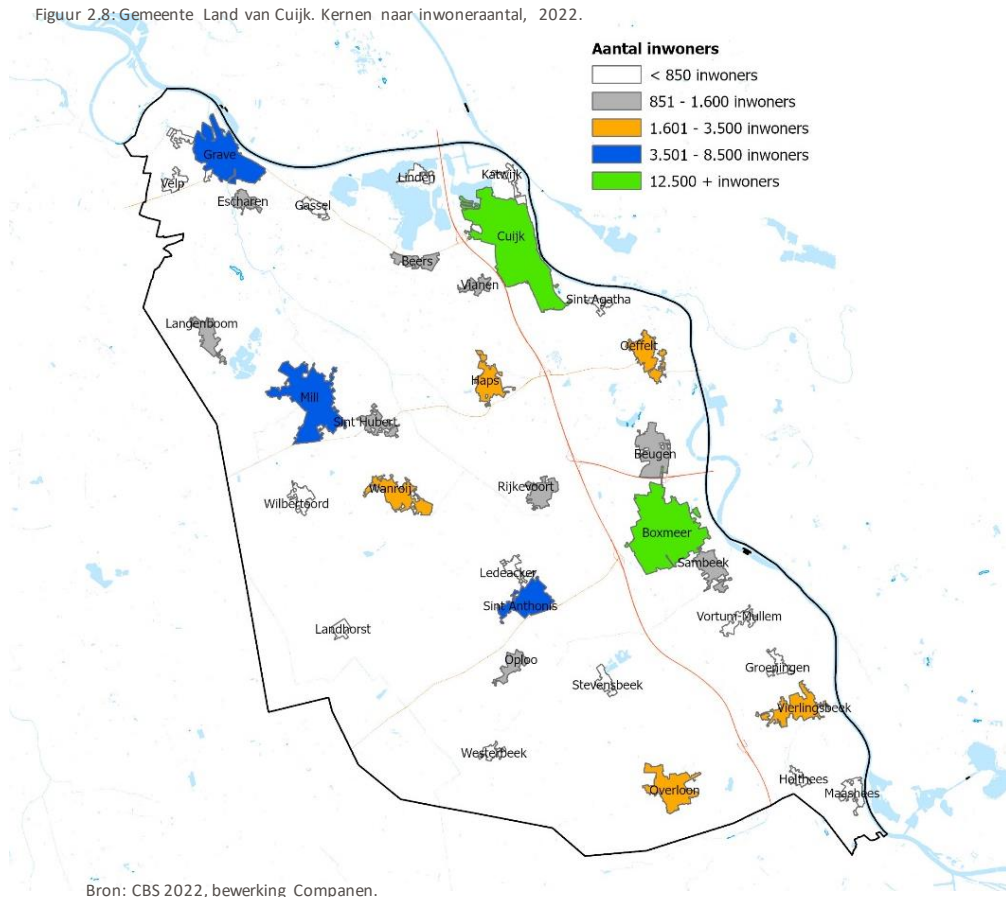
Land van Cuijk heeft twee grote kernen; Cuijk (18.560 inwoners) en Boxmeer (12.530 inwoners). Grave (8.550 inwoners), Mill (6.290 inwoners), en Sint Anthonis (4.180 inwoners) zijn iets kleiner maar hebben nog steeds een redelijke omvang. Verder heeft Land van Cuijk vijf kernen met 1.600 tot 3.500 inwoners: Wanroij, Haps, Oeffelt, Overloot en Vierlingsbeek. De overige kern hebben allemaal minder dan 1.500 inwoners.

Van de inwoners van Land van Cuijk is ruim een kwart jonger dan 25 jaar. Ruim 10% van de inwoners is 25 tot 34 jaar, en 24% is 35 tot 54 jaar. Op dit moment is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder, waarvan 10% ouder dan 75 jaar. Als we de leeftijd van inwoners tussen de kernen vergelijken dan valt op dat er in Westerbeek, Groeningen en Vortum-Mullem relatief de meeste kinderen (en gezinnen) wonen. Sint Anthonis, Boxmeer en Katwijk zijn relatief het meest vergrijsd.

Figuur 2.7: Gemeente Land van Cuijk. Bevolkingssamenstelling in de gemeente naar leeftijd, 2022.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.



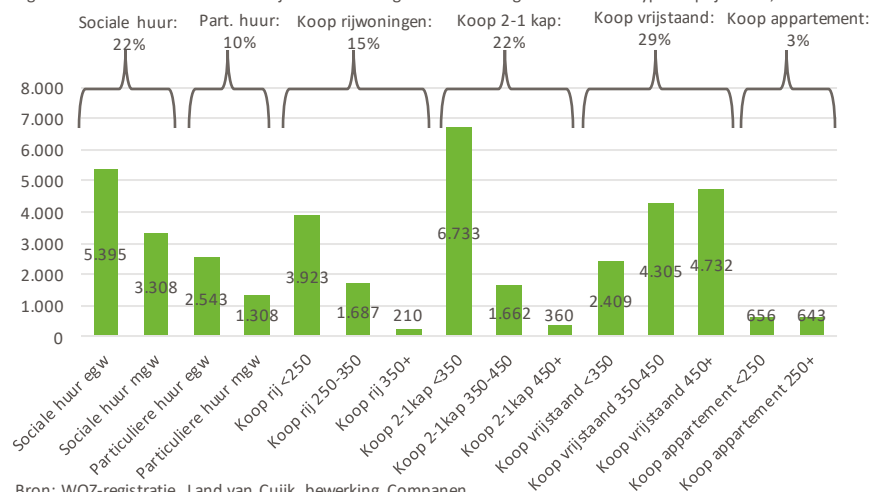
Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

2.4 Woningvoorraad

Op 1 januari van 2022 stonden er 39.875 woningen in Land van Cuijk, waarvan 22% een sociale huurwoning was. Ongeveer 95% van de sociale huurwoningen was in bezit van woningcorporatie Mooiland. Stichting Wonen Vierlingsbeek (510 woningen) en Stichting Brabant Wonen (64 woningen) hebben ook woningen in Land van Cuijk in bezit. De meeste sociale huurwoningen zijn grondgebonden woningen. De sociale huurappartementen liggen voornamelijk in de grotere kernen Cuijk, Boxmeer en Grave.

De koopvoorraad in de gemeente bestaat voor het grootste deel uit ruimere 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De bijna 4.000 goedkope rijwoningen met een prijs <250.000 staan vooral in Cuijk, Boxmeer en Grave.

Figuur 2.9: Gemeente Land van Cuijk. Samenstelling van de woningvoorraad naar type en prijsklasse, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.



Er staan naar verhouding relatief veel goedkope 2-1 kapwoningen in de gemeente. De bijna 6.750 2-1 kapwoningen met een WOZ-waarde <350.000 staat naar verhouding veel in de kleine en middelgrote kernen van de gemeente. Koopappartementen zijn er in de gemeente weinig. De 1.300 koopappartementen staan nu vooral in de grote kernen Cuijk, Boxmeer en Grave.

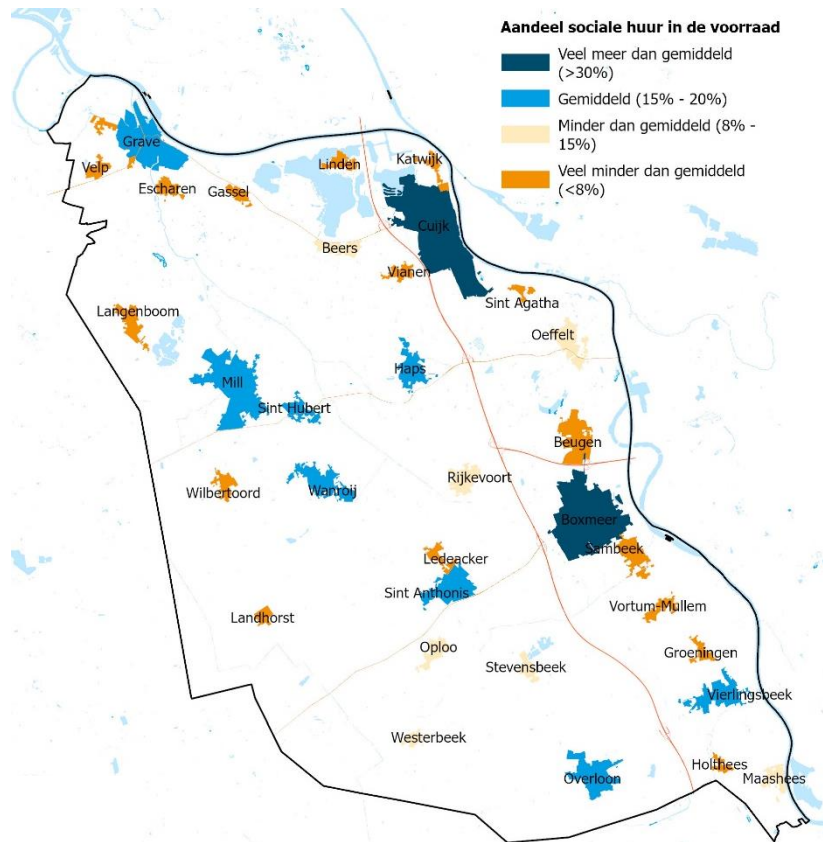
Samenstelling particuliere huurvoorraad

Van de woningvoorraad is 10% een particuliere woningen. Deze woningen hebben niet allemaal een dure huurprijs, een deel heeft een sociale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit cijfers van de Lokale Monitor Wonen voor de gemeente Land van Cuijk blijkt dat naar inschatting 44% van de particuliere huurwoningen in de gemeente een huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft. Deze woningen kunnen echter niet zomaar bij de 'sociale huurvoorraad' worden meegeteld. In het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt als definitie voor een sociale huurwoning naast de huurprijs ook een instandhoudingstermijn van 25 jaar genoemd. Hoewel een deel van de particuliere huurwoningen nu net als corporatiewoningen betaalbaar zijn voor mensen met een laag inkomen is er geen garantie dat deze woningen ook op langere termijn een betaalbare huurprijs zullen hebben. Daarnaast dragen particuliere verhuurders niet bij aan de opgaven om bijvoorbeeld statushouders of andere specifieke aandachtsgroepen te huisvesten.

Spreading van het goedkope en dure aanbod over de kernen

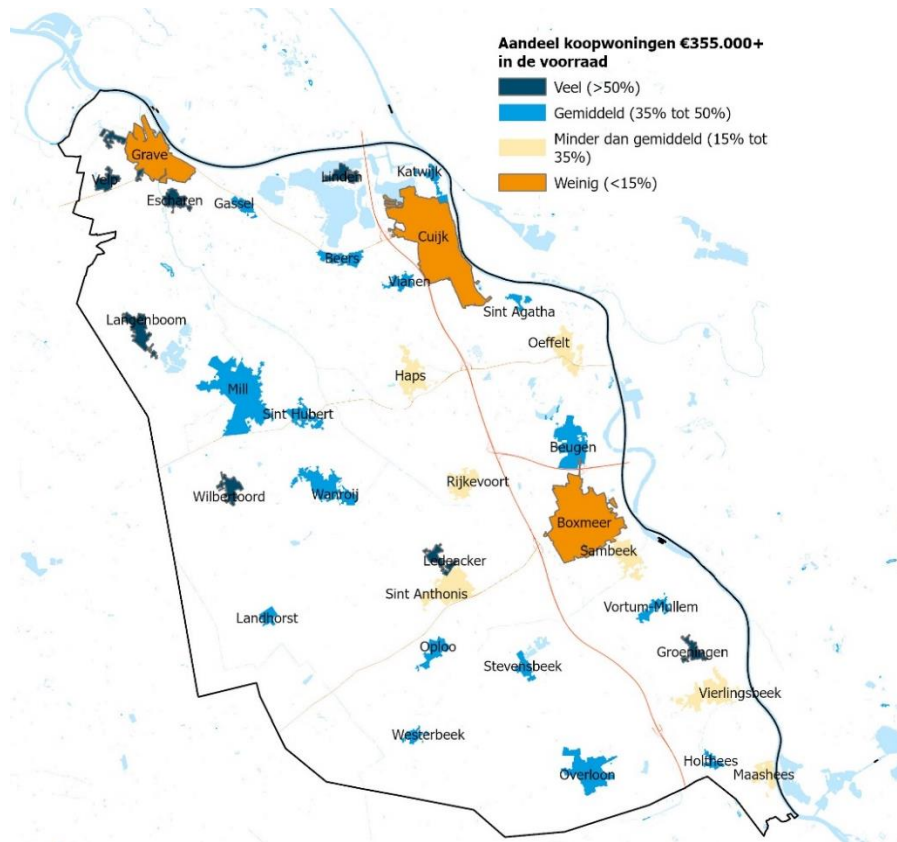
De samenstelling van de woningvoorraad verschilt sterk tussen de 33 kernen van Land van Cuijk. De kernen Cuijk en Boxmeer hebben op dit moment veel sociale huurwoningen in de voorraad (>30%). Middelgrote kernen als Grave, Sint Anthonis, Mill of Overloon hebben minder grote voorraad aan sociale huurwoningen van 15% tot 20%. Vooral in de kleine kernen is het aanbod aan sociale huurwoningen nu beperkt (<8%). Als we kijken naar de spreiding van de duurdere koopwoningen over de gemeenten dan zijn het juist deze kleine kernen waar nu veel dure koopwoningen staan. In Cuijk, Grave en Boxmeer staan naar verhouding minder dure koopwoningen en meer goedkope (rij)woningen.

Figuur 2.9: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.

Figuur 2.10: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde >355.000 in de woningvoorraad, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.

Woningvoorraad naar bouwjaren

Inzicht in de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaar geeft een beeld van de locaties in de gemeente die door de jaren in ontwikkeling zijn gebracht, maar ook van de spreiding van de voorraad naar energetische kwaliteit. Over het algemeen hebben de vooroorlogse delen van de woningvoorraad de slechtste energielabels, zeker waar het de particuliere huurvoorraad en de koopvoorraad betreft. Woningen op recente nieuwbouwlocaties hebben vaak goede energielabels. Een overzicht van de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaren geeft daarnaast ook een beeld van de ruimtelijk historische opbouw van de kernen. Welke kernen hebben bijvoorbeeld een historische kern? En in welke kernen zijn recent grote uitbreidingen gedaan?

De kaarten op de volgende pagina's brengen de woningvoorraad in de kernen naar bouwperiode in beeld. We geven een korte schetsmatige beschrijving van de verschillende kernen die opvallen.

Recente uitbreidingslocaties

De grootste uitbreidingen van de woningvoorraad hebben sinds 2010 plaats gevonden in de grotere kernen in de gemeente. Op de kaart is de recente uitglocatie in Cuijk duidelijk zichtbaar. Daarnaast zijn er ook inbreidingslocaties in Cuijk, Grave en Boxmeer te zien. Op kleinere schaal zijn er sinds 2010 uitbreidingen van de woningvoorraad geweest in bijvoorbeeld Vianen, Mill, Sint Anthonis, Overloren en Sambeek.

Historische kernen

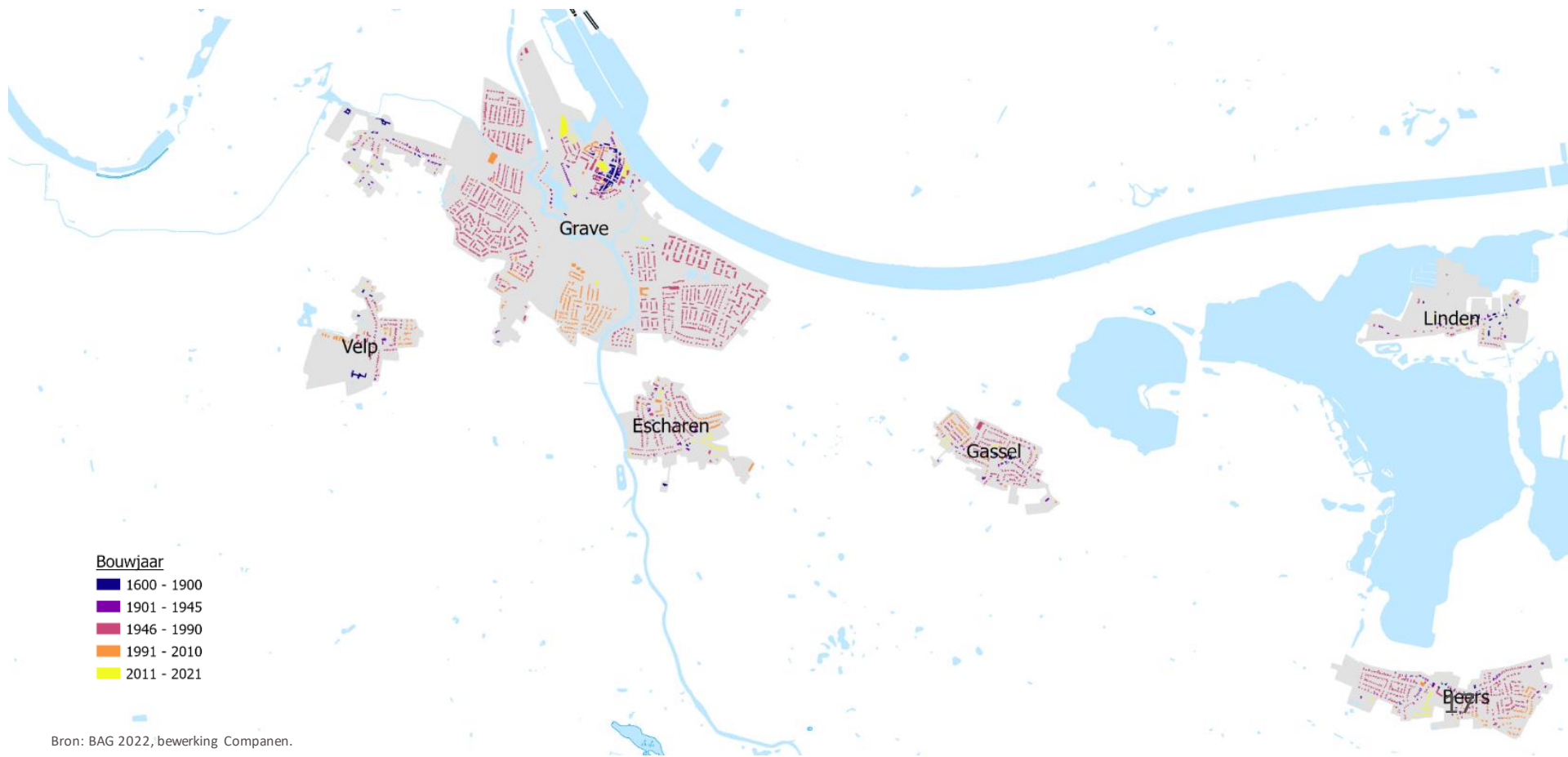
Er vallen diverse kernen op met een historische structuur waar relatief veel woningen een bouwjaar hebben van voor 1900:

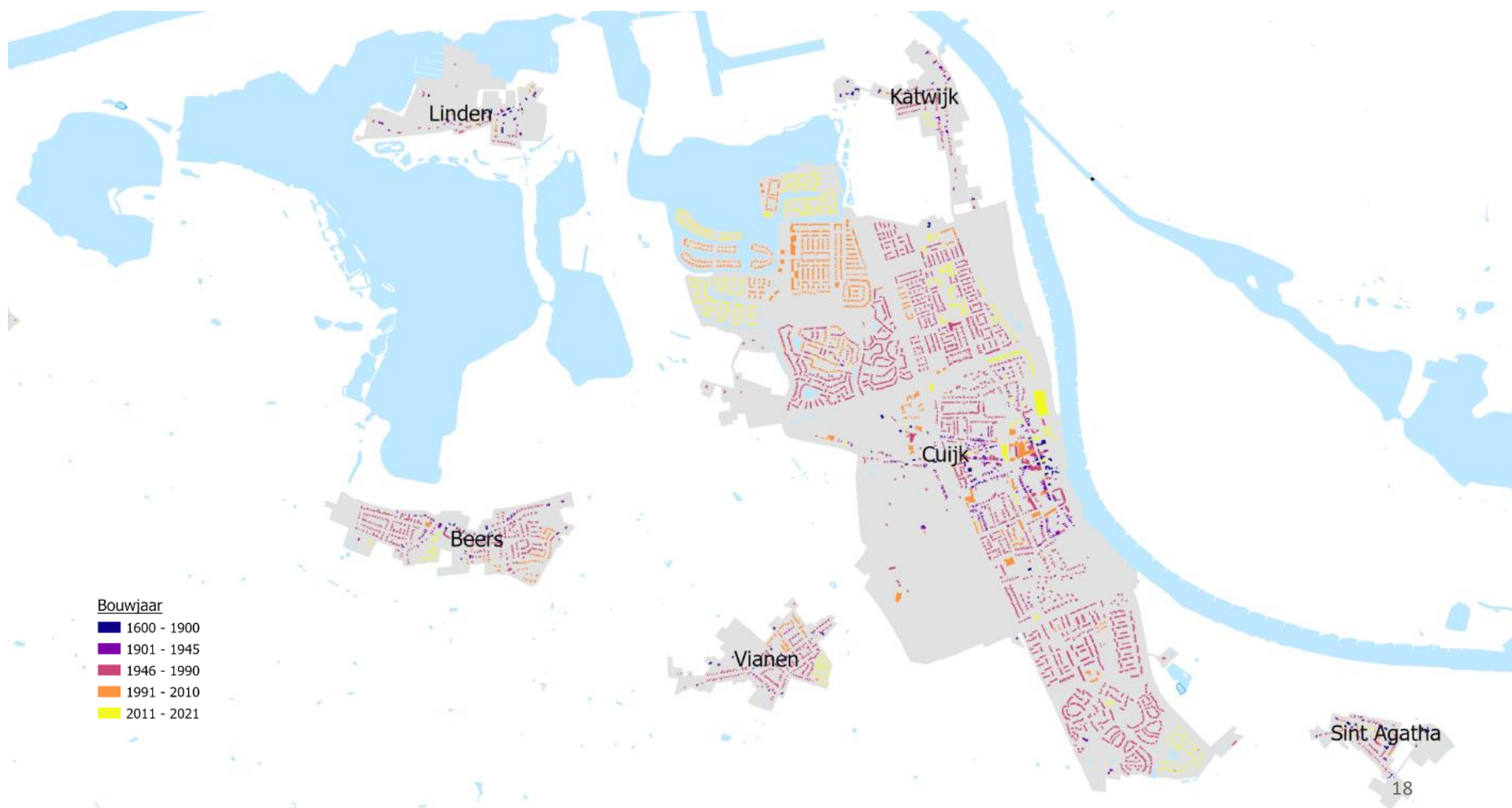
- Grave is een historisch vestingstad aan de Maas, en heeft als enige kern van de gemeente stadsrechten. Op de kaart valt de historische (stads)kern met veel woningen met een bouwjaar van voor 1900 direct op. Naast de historische kern heeft Grave diverse uitbreidingswijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn toegevoegd.
- Ook Cuijk heeft relatief veel historische panden in het centrum. Daaromheen is de woningvoorraad door de jaren heen geleidelijk uitgebreid.
- Boxmeer heeft in het centrum van de kern ook oudere bebouwing en een historische structuur. Op de kaart is dit het beste zichtbaar rond de Steenstraat / Grotestraat, die vanuit het centrum doorloopt richting Sambeek en Vortum-Mullem.
- Naast de grotere kernen zijn er een aantal kleinere dorpen met historische linten en relatief oude woningen. Deze ruimtelijke structuur is het beste zichtbaar in Vortum-Mullem, Groeningen, Vierlingsbeek en Sambeek.
- In het buitengebied en aan de randen van veel kernen zijn daarnaast ook wat historische vrijstaande woningen / boerderijen op de kaart te zien.

Kernen met relatieve jonge woningvoorraad

Er zijn ook kernen in de gemeenten waar in vergelijking met andere kernen minder woningen staan met een bouwjaar van voor 1945. Hier zijn bijvoorbeeld naar verhouding veel woningen toegevoegd in de periode 1960-1980. Het gaat dan onder andere om de kernen Overloren, Landhorst, Wilbertoord, Langenboom.

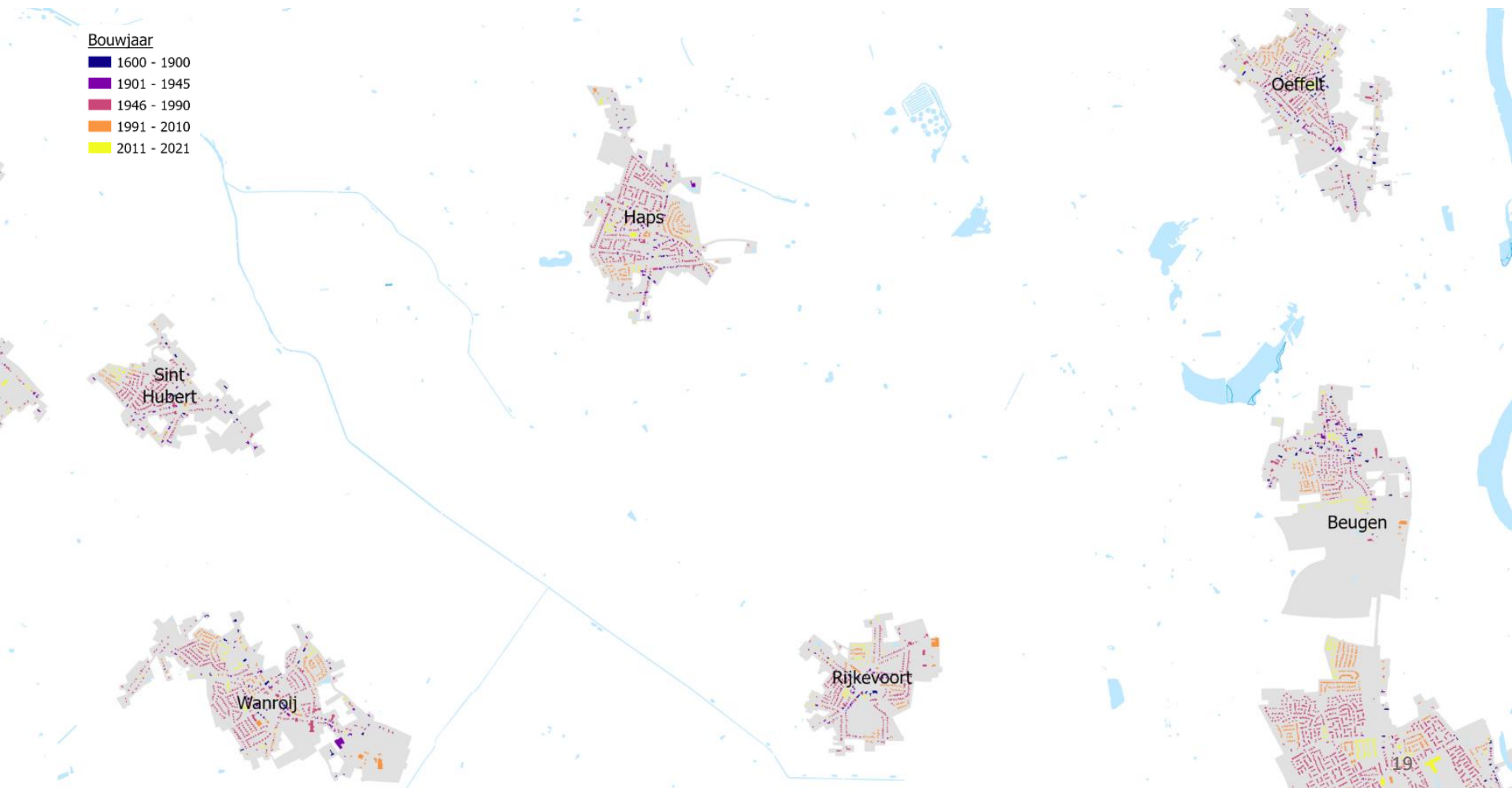
Woningvoorraad naar bouwjaren





Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021



Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021

Langenboom

Mill

Sint
Hubert

Haps

Wilbertoord

Wanroij

Rijkevoort

Bouwjaar

1600 - 1900

1901 - 1945

1946 - 1990

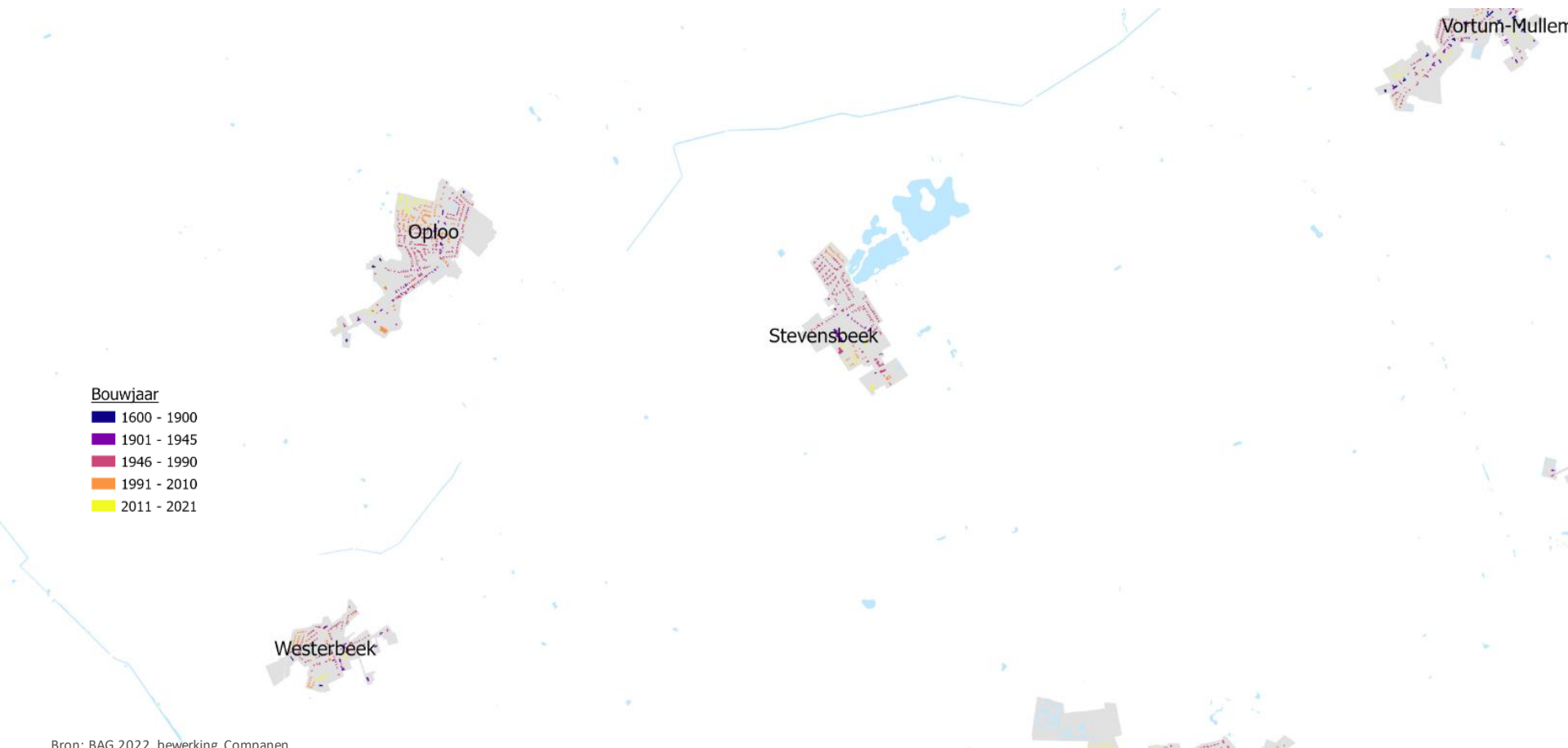
1991 - 2010

2011 - 2021

Ledeacker

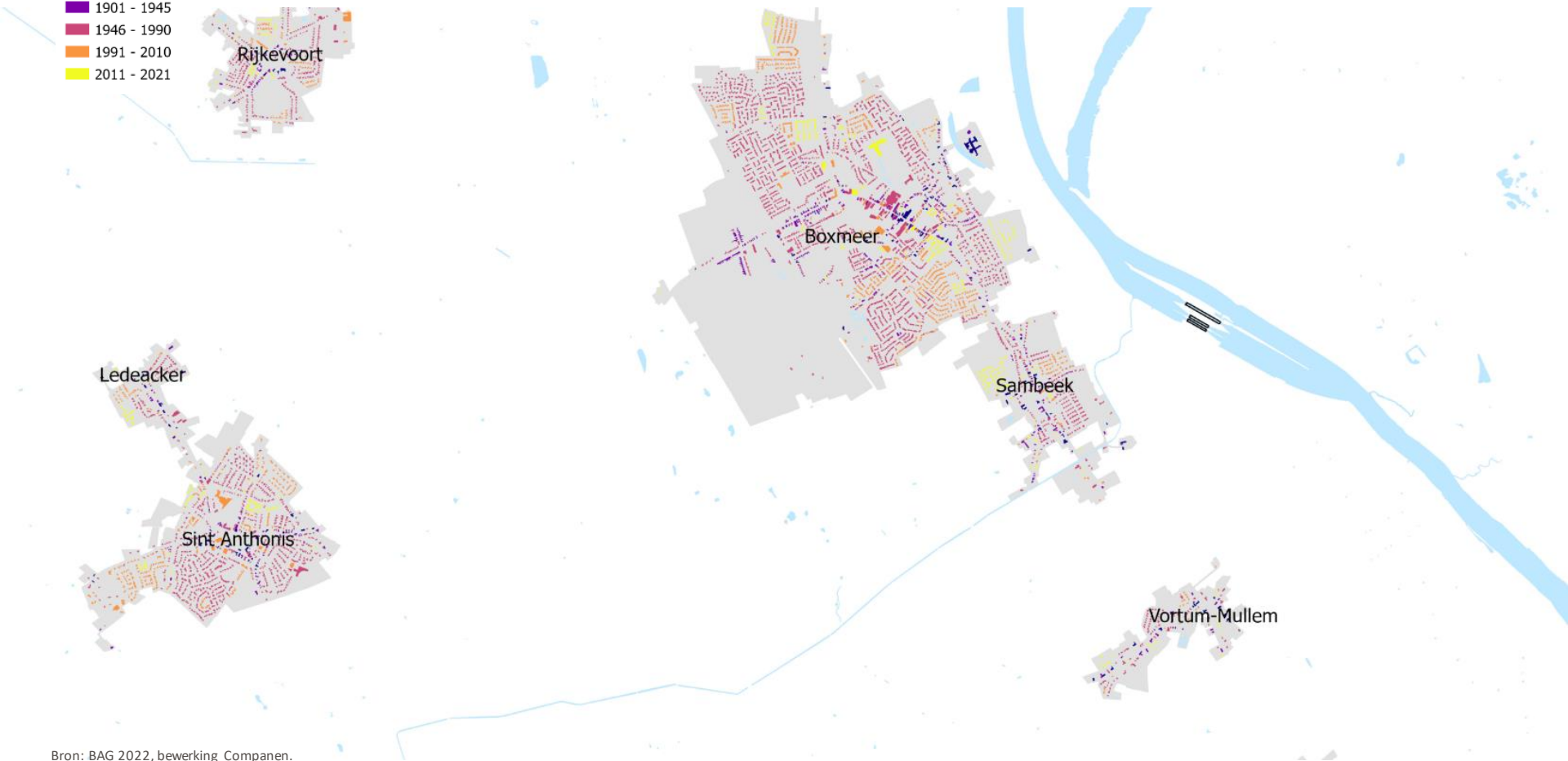
Sint Anthonis

Landhorst



Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021



Stevensbeek

Bouwjaar

1600 - 1900

1901 - 1945

1946 - 1990

1991 - 2010

2011 - 2021

Groeningen

Vierlingsbeek

Overloon

Holthees

Smakt

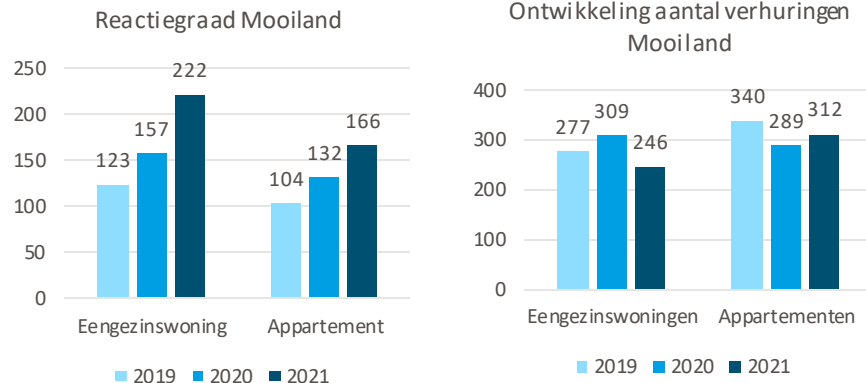
Maashees

Ontwikkelingen sociale huursector

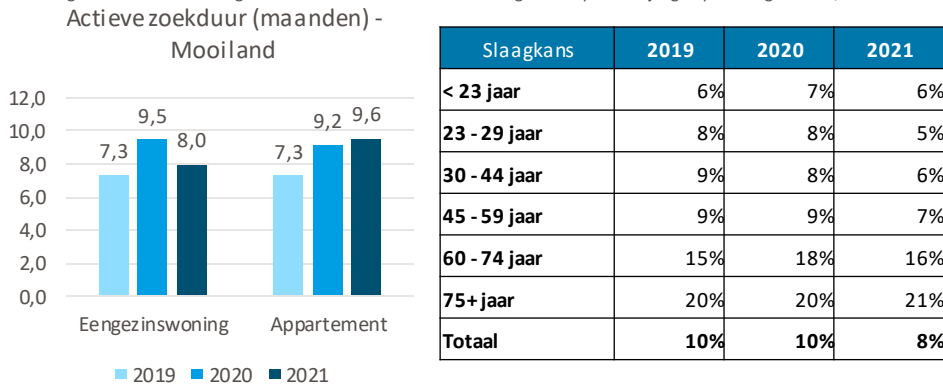
De druk in de sociale huursector liep de afgelopen jaren op in Land van Cuijk. Dat is met name af te leiden uit de ontwikkeling van de reactiegraad en het oplopen van de zoekduur. De reactiegraad, het aantal malen dat wordt gereageerd op een geadverteerde woning, nam bij eengezinswoningen toe van 123 in 2019 naar 222 in 2021 en bij appartementen van 104 naar 166. De zoektijd nam toe van 7,3 maanden bij zowel eengezinswoningen als appartementen naar 8 maanden bij eengezinswoningen en 9,6 maanden bij appartementen. We baseren ons hier op de gegevens van Mooiland. Bij Wonen Vierlingsbeek wisselt de ervaring. In de breedte wordt een toegenomen druk ervaren, maar ook ervaringen zijn soms dat nieuwbouwcomplexen (met specifiek label) moeilijk te verhuren zijn. Doordat Wonen Vierlingsbeek slechts in een aantal kernen van de gemeente adverteert ligt de gemiddelde zoektijd hoger: deze beweegt zich al jaren tussen de 2 en 2,5 jaar.

De slaagkansen van woningzoekenden tot 60 jaar zijn (bij Mooiland) veel slechter dan van oudere woningzoekenden. Dat hangt samen met het gebrek aan opgebouwde inschrijfdurals woningen worden aangeboden via een aanbodmodel. Ouderen hebben veel inschrijftijd en slagen daardoor relatief makkelijk. De slaagkansen in de gemeente namen de afgelopen jaren af.

Figuur 2.12: Ontwikkeling van de reactiegraad en het aantal verhuringen van Mooiland in de gemeente, 2019-2021.



Figuur 2.13: Ontwikkeling van de actieve zoekduur en de slaagkansen per leeftijdsgroep in de gemeente, 2019-2021.



Bron: Mooiland 2022, bewerking Companen.

3. Prognoses en kwantitatieve woningbehoefte

Als beginpunt van de analyse bekijken we de uitkomsten van verschillende prognoses. Hiermee krijgen we inzicht in demografische ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van de (lokale) woningbehoefte. Met behulp van de achterliggende uitgangspunten als vestiging, vertrek, geboorte en sterfte kijken we terug naar de mate waarin prognoses aansluit bij de daadwerkelijke ontwikkelingen in de gemeente.

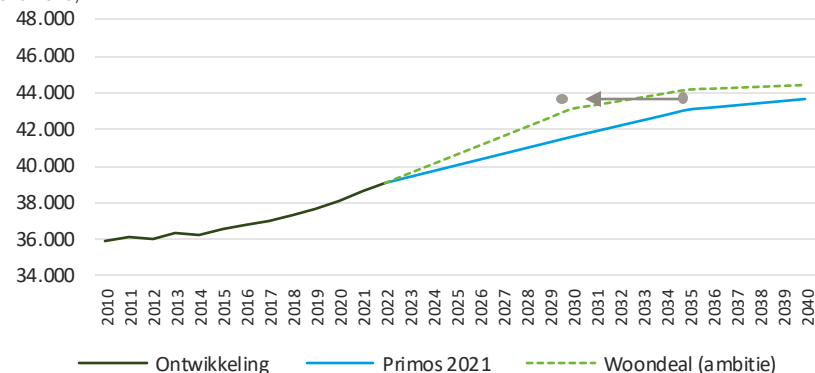
1. Provinciale prognose Noord-Brabant

- Gaat uit van 'migratiesaldo = 0' scenario. Dit betekent dat de groei in de gemeente naast de eigen bevolking nog alleen van buitenlandse migratie komt en Land van Cuijk per saldo geen mensen uit andere gemeenten trekt.
- De binnenlandse migratie nam de afgelopen jaren juist sterk toe. Een migratiesaldo = 0 scenario lijkt daarom van Land van Cuijk niet erg realistisch voor de komende jaren.
- Doordat de provinciale prognose geen rekening houdt met vestiging van buitenaf is deze prognose wel een goede weergave van de autonome woningbehoefte.

2. Primos-prognose

- Ieder jaar publiceert het CBS een nationale prognose van de bevolkingsontwikkeling. Onderzoeksbureau ABF geeft met de Primos-prognose een regionale en lokale vertaling aan deze nationale bevolkingsprognose. Daarbij wordt gekeken naar (langjarige) trendmatige ontwikkelingen van migratie en verschillen tussen gemeenten. Omdat deze prognose rekening houdt met binnenlandse verhuizingen op basis van lange termijn gemiddelde, sluiten de resultaten beter aan op de ontwikkeling in het verleden.
- De Primos prognose is de basis geweest voor de groeiambitie van de gemeente (Woondeal) om minimaal + 4.000 woningen in de periode t/m 2030 te realiseren.

Figuur 3.1: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de het aantal huishoudens, en huishoudensprognose, 2010-2040)



Bron: Primos 2021, Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

3. Trendprognose

- Als 3^e prognosevarianten hebben we een trendprognose opgesteld, waarin de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren (toegenomen vestiging uit regio Nijmegen) nadrukkelijker zijn meegenomen. Dit geeft op korte termijn het meest realistische beeld van de woningbehoefte. Hierbij houden we rekening met het inlopen van het huidige woningtekort (zie ook volgende pagina).
- In de periode t/m 2030 is volgens deze prognose behoefte aan +4.350 woningen en tussen 2031 en 2040 aan nog eens +1.350 woningen.

Tabel 3.1: Gemeente Land van Cuijk. Kwantitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030 en 2031-2040 volgens verschillende scenario's.

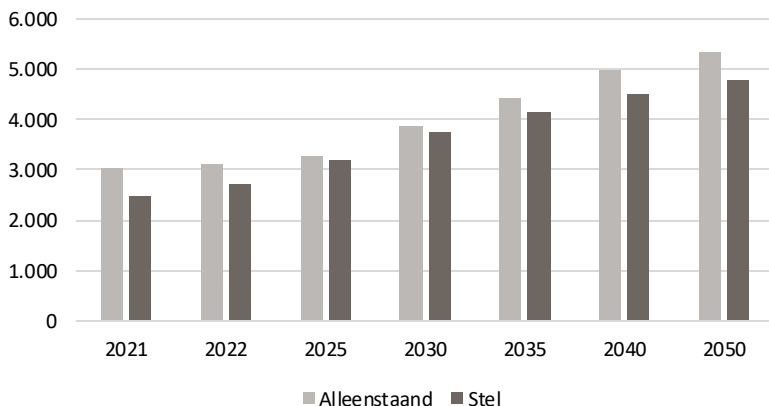
	2022 t/m 2030	2031 tot 2040	Totaal
Prognose provincie Noord-Brabant	+2.800	+300	+3.100
Woondeal (ambitie)	+4.180	+1.300	+5.480
Trendprognose (+ inlopen woningtekort)	+4.350	+1.350	+5.700

Bron: Primos 2021, Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

3.1 Huishoudensprognose naar huishoudentypen

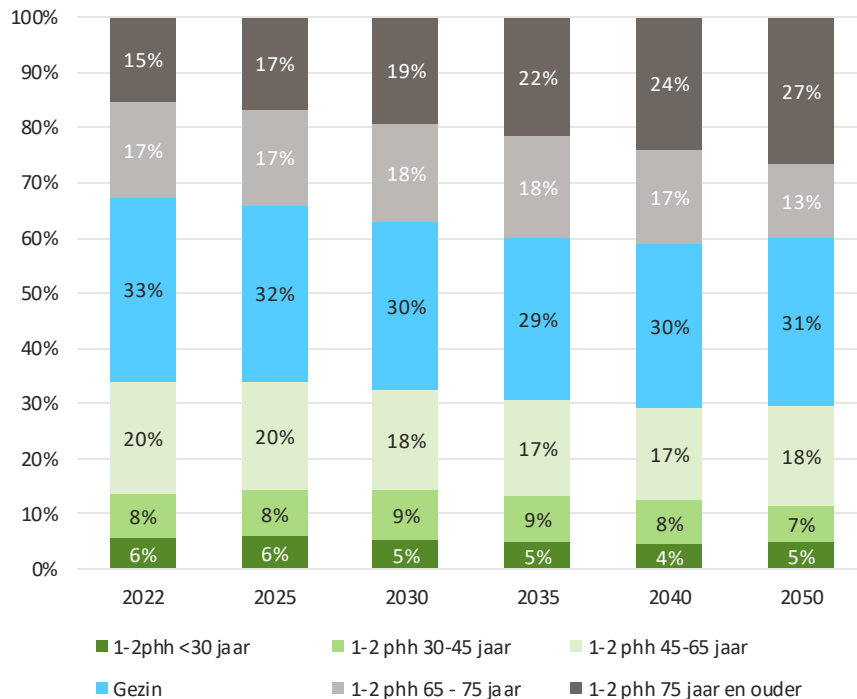
Op dit moment is 15% van de huishoudens in de gemeente Land van Cuijk in de leeftijd van 75 jaar of ouder. Een bijna even grote groep huishoudens (17%) is in de leeftijd van 65 tot 75 jaar. Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. In 2030 is volgens de prognose 19% van de huishoudens 75 jaar of ouder en in 2040 is dit 24%. Dat is een toename met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft overigens ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt. Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 33%. Dit neemt af tot 30% in 2030 en blijft daarna stabiel. Het aandeel middelbare kleine huishoudens neemt ook wat af, maar ook deze afname is relatief gering. Het aandeel jonge huishoudens neemt af van 6% nu naar 5% in 2030 en 4% in 2040.

Figuur 3.2: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de het aantal 75-plussers naar huishoudenssamenstelling, volgens trendprognose.



Bron: Primos 2021, bewerking Companen.

Figuur 3.3: Gemeente Land van Cuijk. Huishoudensontwikkeling naar typen volgens trendprognose, 2022-2050.



Bron: Primos 2021, bewerking Companen.

3.2 Inlopen van een woningtekort

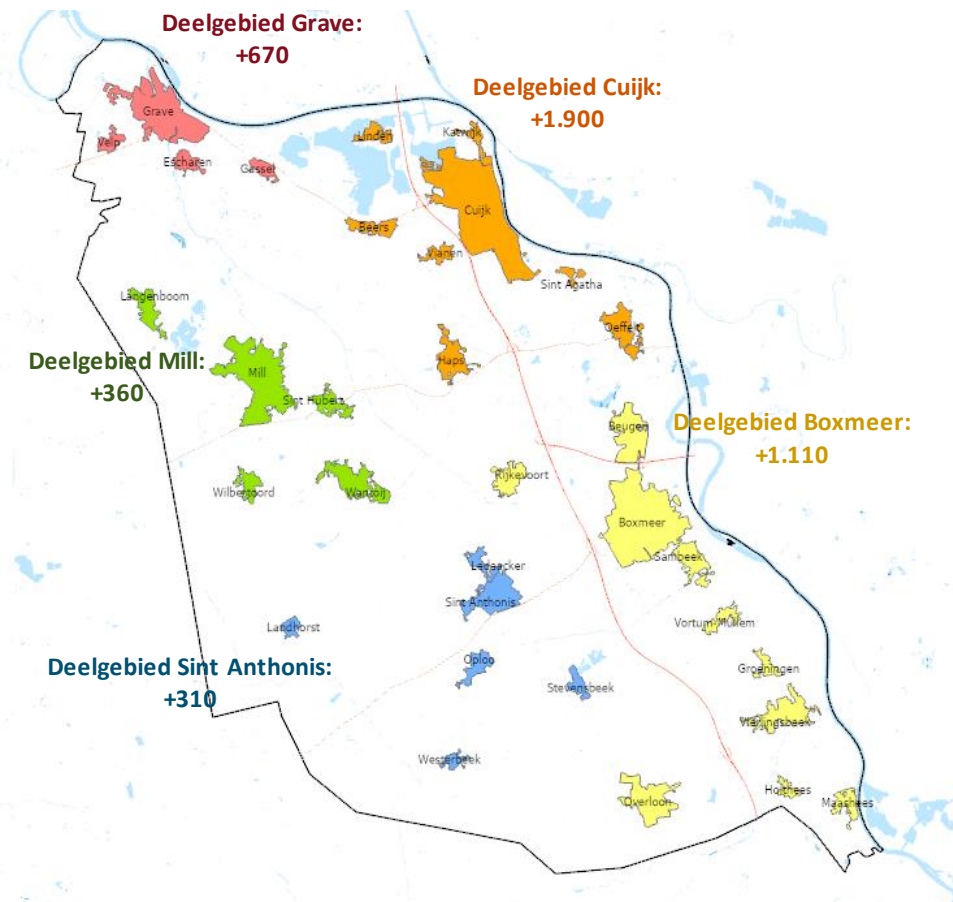
De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Maar op dit moment is het woningtekort in de omgeving van Land van Cuijk aanmerkelijk hoger, zo'n 3,8%. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Om het woningtekort terug te brengen naar 2% moeten er in Land van Cuijk 700 woningen worden toegevoegd. In de uitgewerkte trendprognose houden we hier rekening mee.

3.3 Kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied en kern

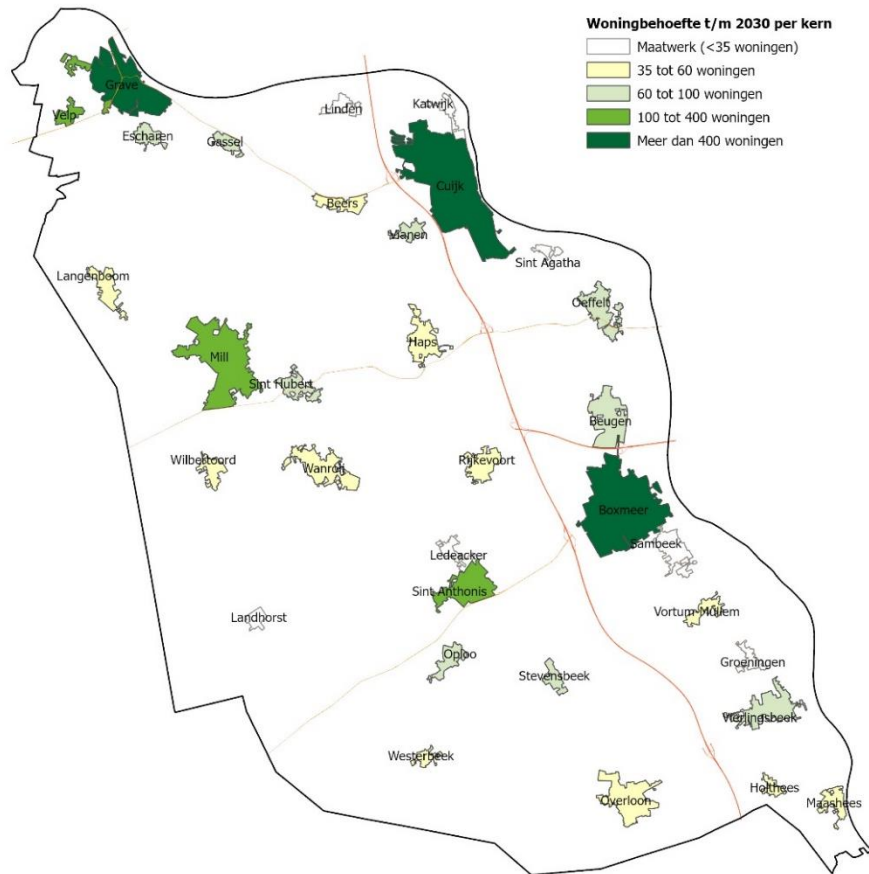
Van de drie prognoses sluit de trendprognose het beste aan bij de woningmarktontwikkelingen in de gemeente van de afgelopen jaren. De trendprognose sluit daarnaast ook goed aan bij de uitgesproken (woondeal)ambities. We gebruiken deze prognose daarom als basis voor het doorrekenen van de woningbehoefte in de gemeente. Dit betekent in de periode t/m 2030 een extra behoefte aan +4.350 woningen en in de periode van 2022 tot 2040 een behoefte van +5.700 woningen. Op basis van de demografische samenstelling van de kernen en de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren hebben we een vertaling gemaakt naar de verschillende kernen, en deelgebieden. Hierbij valt op dat:

- In de deelgebieden Cuijk en Boxmeer relatief de meeste inwoners met een leeftijd van 15 – 25 jaar hebben.
- De deelgebieden Cuijk en Grave de meeste vestigers uit de regio Nijmegen trekken.
- Deelgebied Boxmeer de meeste vestigers uit Limburg (Venray, Genneep) trekt.
- De deelgebieden Mill en Sint Anthonis relatief de minste vestigers van buiten de gemeente trekken en naar verhouding een iets oudere bevolking hebben.

Figuur 3.4: Kwantitatieve woningbehoefte in de periode t/m 2030 volgens trendprognose, per deelgebied.



Figuur 3.5: Kwantitatieve woningbehoefte in de periode t/m 2030 volgens trendprognose, per kern.



Woningbehoefte tot en met 2030 per kern

Voor dit woningmarktonderzoek is de woningbehoefte vertaald naar de kernen van de gemeente. Deze vertaling moet niet als een exacte opgave worden gezien. Het is één van de bouwstenen om keuzes en afwegingen te maken. Ook argumenten op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en grondposities spelen hierbij een rol. Om de woningbehoefte te vertalen naar de afzonderlijke kernen is onder andere gekeken naar:

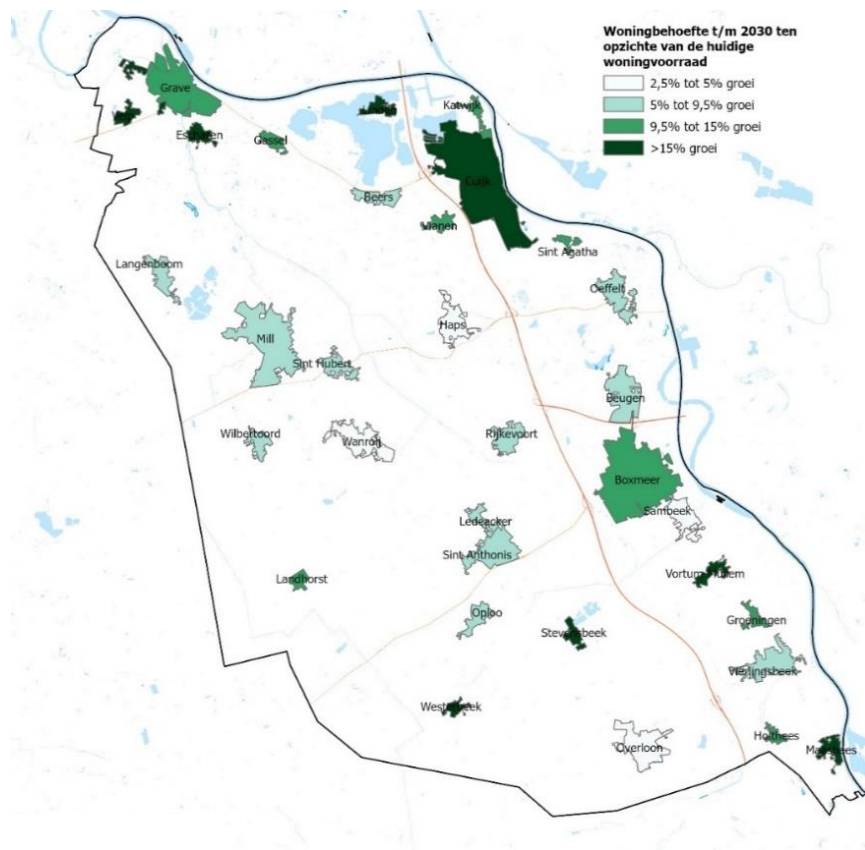
- De huidige bevolkingsamenstelling in de kernen. Waar wonen veel ouderen? Waar wonen veel gezinnen, en thuiswonen de jongeren?
- Verhuisbewegingen tussen de kernen en het aantal en aandeel vestigers van buiten de gemeente (populariteit van de kernen).
- Marktdruk in de koop- en sociale huursector.
- Het beeld van marktpartijen over de woningbehoefte en marktcapaciteit (input marktkennerspanel)

Volgens deze trendmatige doorrekening is er de meeste extra woningbehoefte in absolute zin in de grote kernen Cuijk, Boxmeer en Grave. In de kernen Mill, Sint Anthonis en Velp is er volgens de prognoses ook relatief veel extra woningbehoefte, zo'n 100 tot 400 woningen in de periode tot en met 2030. In Escharen, Gassel, Vianen, Oeffelt, Beugen, Sint Hubert, Oploo, Stevensbeek en Vierlingsbeek zijn in dezelfde periode volgens de prognose 60 tot 100 woningen extra nodig. De beleving van corporaties wijkt in sommige kernen af van deze trendmatige doorrekening (zoals in Wanroij, Sint-Anthonis en omliggende kernen). Dit kan komen doordat ook ontwikkelingen meespelen die op dit moment nog niet of minder zichtbaar zijn in de dorpen (zoals demografische verschuivingen). In de kleinste kernen van de gemeente is volgens de trendmatige prognose een (kleine) aanvullende woningbehoefte te verwachten. In de praktijk is het zaak om met maatwerk in te spelen op de woningbehoefte die ontstaat.

Relatieve groei van de kernen

Volgens de trendprognose groeit de kern Cuijk groeit niet alleen in absolute het meest, ook relatief gezien is er een grote groei voorzien. Naast Cuijk groeien een aantal kleinere kernen als Velp, Escharen, Linden, Westerbeek, Stevensbeek, Vortum-Mollem en Maashees ook relatief hard. De toename van de woningbehoefte is hier meer dan 15% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. De minste groei is te zien in Wanroij, Haps, Sambeek en Overloon, maar ook hier neemt de behoefte tot 2030 nog met 2,5% tot 5% toe.

Figuur 3.6: Relatieve groei van de kernen in de periode t/m 2030 volgens trendprognose.



4 Kwalitatieve woningbehoefte

4.1 Behoeftte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in Land van Cuijk op ongeveer 1.200 in de periode tot en met 2030. Dat is ruim 27% van de extra woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort.

Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in Land van Cuijk zo'n 1.000 in de periode tot en met 2030.

Figuur 4.1: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2022 t/m 2030.



4.2 Woonwensen

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiscriteria onderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Land van Cuijk te krijgen werken we met referentiegebieden, waarin we lokaal-specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in vergelijkbare gemeenten (in de regio) te komen. Als we de woonwensen van verhuiscriteria huishoudens in vergelijkbare gemeenten als Land van Cuijk analyseren, valt op dat:

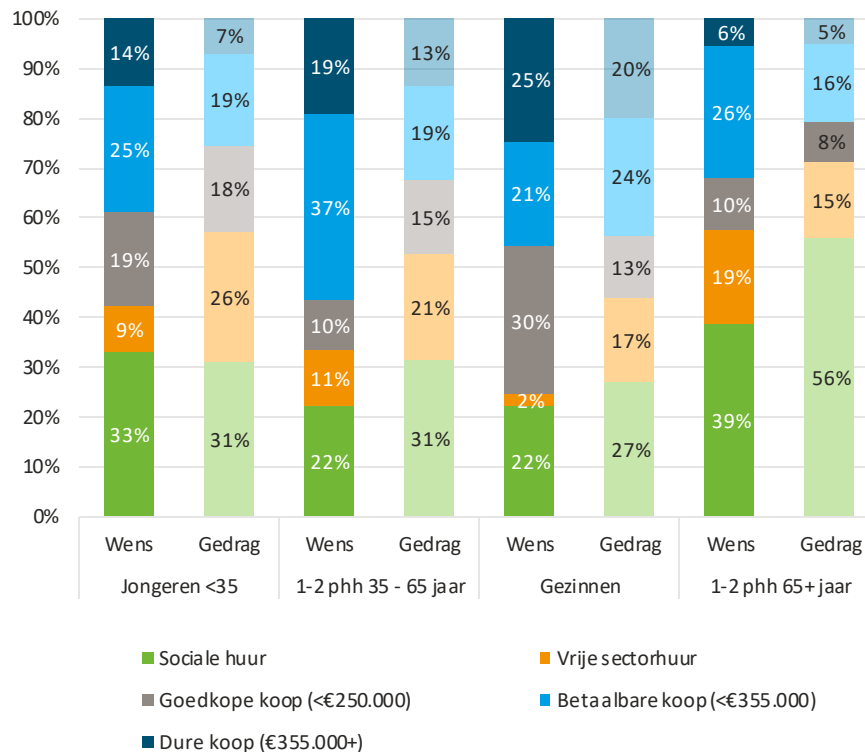
- Jonge huishoudens naar verhouding veel op zoek zijn naar huurwoningen. Ook richten zij zich meer dan andere groepen op het betaalbare koopsegment (tot €250.000).
- Bij huishoudens van 35 tot 65 jaar zien we een grote oriëntatie op de koopsector. Een aanzienlijk deel van deze huishoudens zoekt ook een koopwoning van >€355.000.
- Gezinnen zijn het vaakst op zoek naar dure koopwoningen. Een kwart van de gezinnen met verhuiscriteria zoekt een dure koopwoning en iets meer dan een vijfde een koopwoning van €250.000 tot €355.000.
- Ouderen – en met name 75-plussers – richten zich vaak op een huurwoning. Deels zijn dit sociale huurwoningen maar vaker dan andere groepen richten zij zich ook op huurwoningen in het middeldure segment. Daarnaast is ruim 40% van de 65-plussers huishoudens op zoek naar een (levensloopgeschikte) koopwoning. De wens om een woning te kopen is sterker aanwezig bij ouderen van 65 tot ongeveer 75 jaar dan bij 75-plussers. Dit leeftijdscohort woont nu vaker in een koopwoning waardoor zijn bij een verhuiscriteria overwaarde meenemen en zich vaker opnieuw een koopwoning kunnen veroorloven.

Vergelijking wensen met daadwerkelijk verhuisgedrag

Zoals benoemd zijn woonwensen slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijk gedrag in Land van Cuijk om meer zicht te krijgen op hoe realistisch deze wensen zijn. Als we de woonwensen vergelijken met het werkelijke verhuisgedrag valt het op dat:

- Jonge huishoudens vaker naar een middenhuurwoning verhuizen dan zij op basis van woonwensen aangeven. Daarnaast is er een wens naar goedkope en betaalbare koopwoningen maar wordt deze in de praktijk veel minder vervuld. Dit heeft mede te maken met leencapaciteiten en mogelijkheden om te kopen maar ook met de beschikbaarheid van aanbod.
- Huishoudens van 35 tot 65 jaar verhuizen in Land van Cuijk vaker naar een particuliere (middeldure) huurwoning terwijl de wens naar een sociale huurwoning sterker is. Dit heeft mogelijk te maken met de relatieve kleine voorraad aan sociale huurwoningen in sommige kernen van de gemeente.
- Gezinnen verhuizen in werkelijkheid vaker naar een middeldure koopwoning terwijl zij vaak een wens hebben voor een duurdere koopwoning.
- Een aanzienlijk deel van de ouderen geeft aan graag een (levensloopgeschiedte) woning te willen kopen. Maar als we kijken naar het verhuisgedrag dan zien we dat zij bijna niet naar een koopwoning verhuizen. Dit kan komen doordat er op dit moment weinig voor ouderen geschikt koopaanbod in de gemeente aanwezig is of vrijkomt.

Figuur 4.2: Gemeente Land van Cuijk. Woonwensen van verschillende groepen vergeleken met daadwerkelijk verhuisgedrag in de periode 2011-2021.



Bron: WoON2021, Microdata 2011-2021, bewerking Companen.

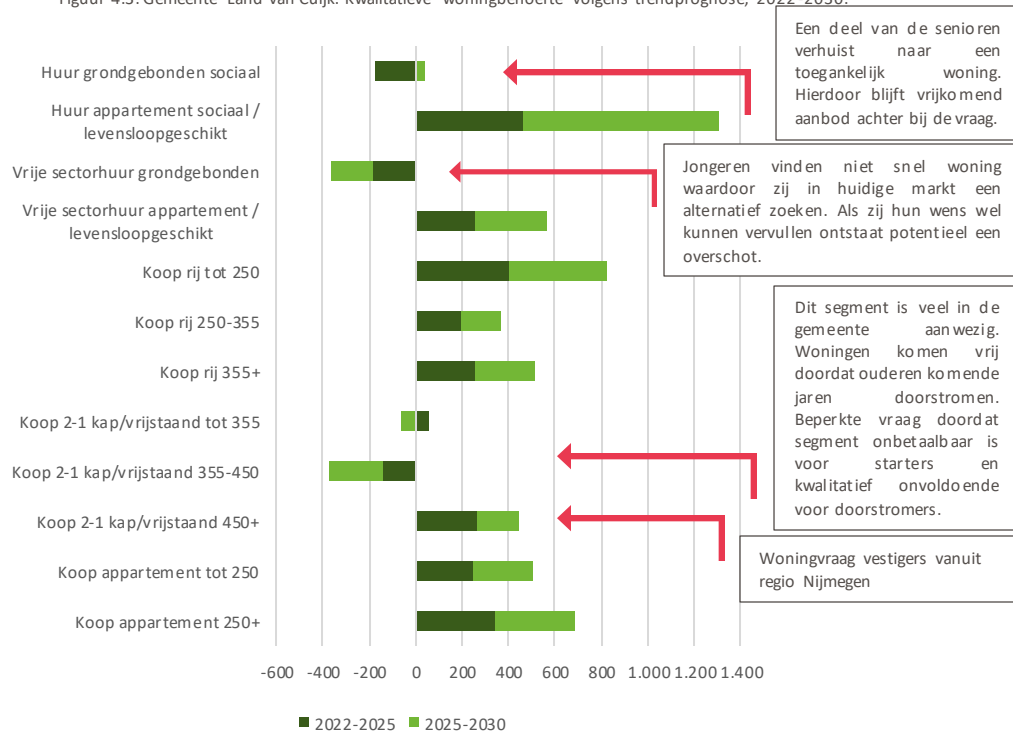
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling, woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt hebben we een simulatie gemaakt van de verwachte verhuizingen op de lokale woningmarkt. In de analyses is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten. Hiemee ontstaat zicht op te verwachte woningvraag, het potentiële aanbod en daarmee de potentiële tekorten of overschotten in de woningvoorraad. Het gaat hierbij om een saldo van vraag en aanbod. In elk segment is vraag en komen woningen vrij, ook als vraag en aanbod in evenwicht zijn en het saldo dus laag is. In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte:

- **Vraag naar sociale huurwoningen¹:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen. Bij grondgebonden sociale huurwoningen is mogelijke sprake van een klein overschot; deze woningen komen veel vrij als ouderen de komende jaren gaan verhuizen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Voor een deel van de jongeren is dit daarnaast ook het primaire gewenste woningtype.
- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een overschot aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen vrij omdat de huidige bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning.

- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabelouder kunnen worden.

Figuur 4.3: Gemeente Land van Cuijk. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, 2022-2030.



¹Het gaat hier om de netto woningbehoefte. Er is geen rekening gehouden met vervanging of sloop. Als er woning gesloopt worden zullen er dus (extra) sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 250.000 en tussen € 255.000 en € 355.000.
- **Extra vraag naar luxere koopwoningen.** Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag is vooral afkomstig van vestigers uit de regio Nijmegen.
- **Middeldure koop op termijn wat onder druk.** In het middeldure koopsegment (€355.000 - €450.000) ontstaat op termijn wat ruimte. Er staan op dit moment veel goedkope en middeldure 2-1 kapwoningen in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en een stap zetten naar een voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen de komende jaren op de markt. Dit prijssegment is op dit moment onbetaalbaar voor starters en tegelijk kwalitatief onvoldoende voor doorstromers.

Van de totale woningbehoefte in de gemeente in de periode t/m 2030 ligt het accent duidelijk op het toevoegen van betaalbare woningen. Van de aanvullende behoefte is 27% een sociale huurwoning en 29% een goedkope koopwoning (< € 250.000). Daarnaast is er behoefte aan betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 355.000 (23% van de behoefte). In mindere mate is ook behoefte aan duurdere koopwoningen (16%) en middeldure huurwoningen (4%).

4.4 Vraag naar bijzondere woonvormen

Companen heeft voor verschillende gemeenten en regio's onderzoek gedaan naar de behoefte aan alternatieve woonvormen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten en regio's beschrijven we een aantal trends:

- Uit enquêtes onder inwoners met verhuisplannen blijkt de laatste jaren doorgaans dat een aanzienlijk deel van de respondenten mogelijk interesse heeft in alternatieve woonvormen. Echter blijkt de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner.
- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. Zij hebben vaak interesse in concepten als wonen in een verbouwd kantoor, school, kerk, klooster, etc., of een tiny house. Ook het delen van een woning met vrienden (Friends wonen) of gelijkgestemden (groepswonen) vinden zij vaak aantrekkelijk. Een wat kleiner deel van de starters ziet een tijdelijke woonruimte van maximaal 2 jaar als oplossing voor hun woningvraag. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt de vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen). Woonconcepten waarin de woonruimte gedeeld wordt met anderen (groepswonen of een meergeneratiewoning) worden door gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar minder vaak aantrekkelijk gevonden. Toch is er een klein deel van deze leeftijdsgroep die wel belangstelling heeft voor een meergeneratiewoning, mogelijk om voor de eigen ouders te kunnen zorgen.
- Onder ouderen zien we in verschillende onderzoeken vooral een interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Wat zeker niet betekent dat dit per definitie de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen.

4.5 Accenten kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied

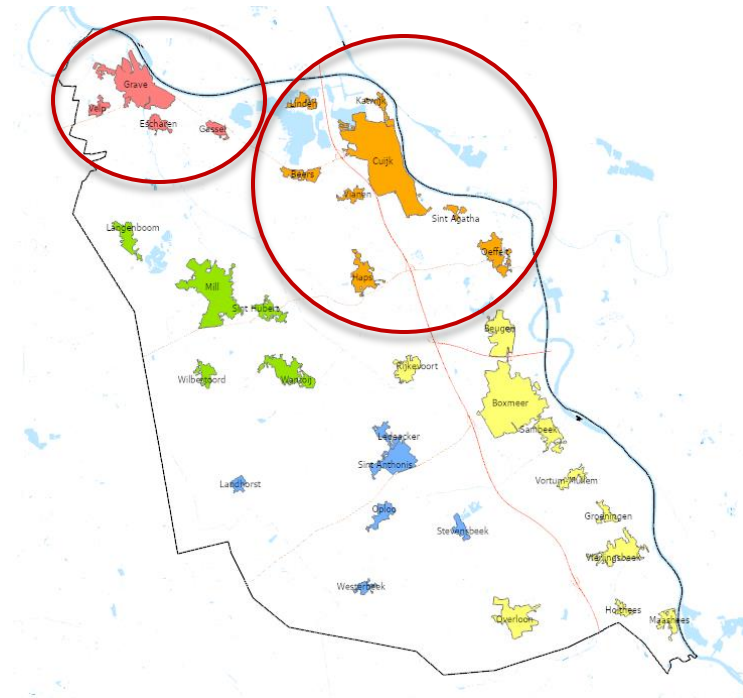
Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling in de kernen, de geanalyseerde verhuisbewegingen, en cijfers over de marktdruk in de kernen en deelgebieden hebben schetsen we *per deelgebied* een aantal accenten in de kwalitatieve woningbehoefte.

Deelgebied Cuijk

- In **Cuijk** vestigen zich veel mensen uit de regio Nijmegen. Zij richten zich hier vaker dan in andere gebieden ook op de duurdere koopsegmenten.
- Daarnaast is er vraag naar betaalbare koopwoningen vanuit jongeren en starters. Dit zijn vooral rijwoningen en appartementen met een prijs < €250.000.
- Door alle voorzieningen is Cuijk aantrekkelijk voor ouderen die willen doorstromen. Zij zoeken vaak een middeldure huurwoning of koopappartement.
- De behoefte in **Vianen, Beers** en **Oeffelt** richt zich vooral de woningvraag van starters (deels sociale huur, maar vooral goedkope koop) en ouderen (levensloopgeschikt zowel huur als koop).
- De aanvullende woningbehoefte in de overige kernen is relatief beperkt.

Deelgebied Grave

- In **Grave** staan naar verhouding veel betaalbare koopwoningen. De stad is (mede) hierdoor aantrekkelijk voor vestigers uit de regio Nijmegen.
- Voor doorstromers en gezinnen uit (de dorpen rondom) Grave is er extra behoefte aan duurdere koopwoningen. Daarnaast is er behoefte om de voorraad aan sociale huurwoningen uit te breiden, gezien de hoge vraagdruk op dit moment.
- In **Velp, Escharen** en **Gassel** staan juist relatief veel duurdere koopwoningen en minder goedkope koop en sociale huurwoningen. Vanuit lokale jongeren en starters is er behoefte om deze segmenten uit te breiden.



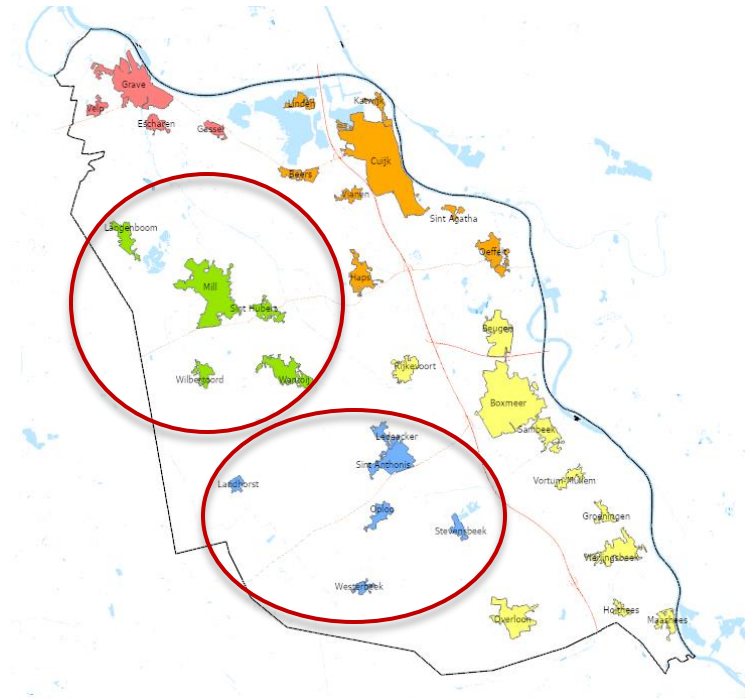
- In **Gassel** is behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huursector. Volgens de corporaties is de vraagdruk op de bestaande woningen hier hoog.

Deelgebied Mill

- In **Mill**, **Langenboom**, **Sint Hubert** en **Wilbertoord** wonen naar verhouding relatief weinig jongeren.
- In **Langenboom** en **Wilbertoord** staan weinig sociale huurwoningen, terwijl hier zeker onder jongeren die nu nog thuis wonen (op kleine schaal) wel behoefte aan is. Er is ook behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters. De koopvoorraad bestaat hier voornamelijk uit duurdere koopwoningen.
- In **Mill** is behoefte aan extra woningen voor ouderen, zowel in de koop als in middenhuur zijn er op dit moment weinig voor ouderen geschikte woningen.

Deelgebied Sint Anthonis

- In **Sint Anthonis** en de dorpen daar omheen wonen naar verhouding nu ook weinig jongeren en juist veel gezinnen. Woningen worden relatief vaak betrokken door binnenverhuizers (mensen uit het eigen dorp). De aanvullende woningbehoefte komt hier dan ook vooral vanuit de eigen inwoners en minder vanuit vestigers van buitenaf.
- Met name in de kleinere dorpen rond Sint Anthonis is er voor jongeren weinig geschikte aanbod, de sociale huurvoorraad is klein en de koopvoorraad relatief duur.
- Tegelijkertijd is de huidige vraagdruk in de sociale huur in de dorpen rond Sint Anthonis laag. Jonge mensen willen vaker een (kleine) koopwoning of zelf bouwen.
- Voor ouderen die nu in een ruime koopwoning wonen is er in alle dorpen behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen, en woningen in de vrije sectorhuur.



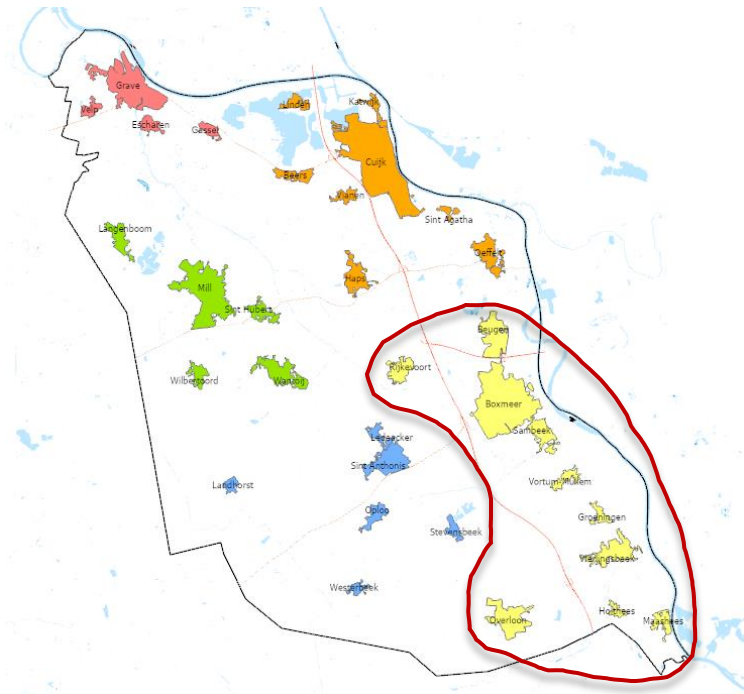
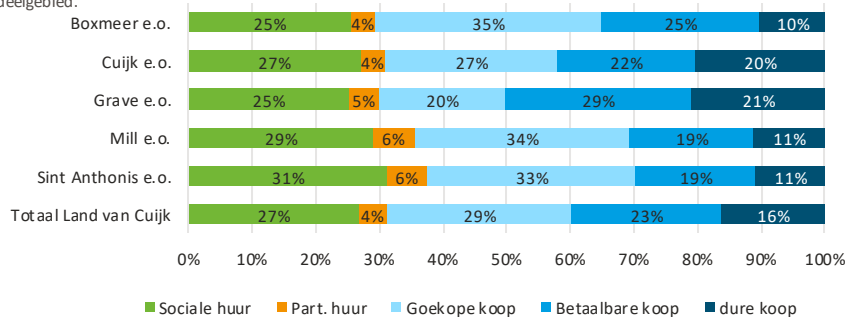
Deelgebied Boxmeer

- In **Boxmeer** wonen naar verhouding relatief veel ouderen. De komende jaren is er behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen voor ouderen, zowel in de huur als in de koop.
- Met name in de kleinere dorpen rond Boxmeer is de voorraad betaalbare koopwoningen klein. Dit terwijl veel jongeren een koopwens hebben. Er is daarom behoefte aan het toevoegen van goedkope en betaalbare rijwoningen.
- In **Groeningen, Holthees, Sambeek** en **Vortum-Mullem** is de voorraad aan sociale huurwoningen beperkt. Hier is (op kleine schaal) behoefte aan uitbreiding.

Accenten per deelgebied samengevat

Samengevat valt op dat er in deelgebied Boxmeer wat meer behoefte is aan goedkope en betaalbare koopwoningen. In de deelgebieden Cuijk en Grave is naar verhouding wat meer behoefte aan duurdere koopwoningen. In de kernen rond Mill en Sint Anthonis ligt het accent wat meer op het toevoegen van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen met een prijs tot € 250.000.

Figuur 4.4: Gemeente Land van Cuijk. Woningbehoefte 2022-2030 volgens trendprognose naar segmenten, per deelgebied.



In sommige kernen ervaren de corporaties op dit moment veel druk, ondanks dat er nu al een grote sociale huurvoorraad aanwezig is. De druk ontstaat doordat er veel woningen vrijkomen en er ook veel gereageerd wordt. In gebieden met een kleine voorraad wordt in sommige andere kernen nu juist minder druk ervaren. Dit kan verschillende oorzaken hebben: het beschikbare aanbod heeft bijvoorbeeld niet de gewenste kwaliteit of komt niet op het juiste moment beschikbaar. Een lage vraagdruk op het aanbod in een kern op dit moment is daarom op zichzelf geen voorspeller voor een lagere behoefte in de toekomst. Ook andere (demografische) factoren spelen daarbij een rol.

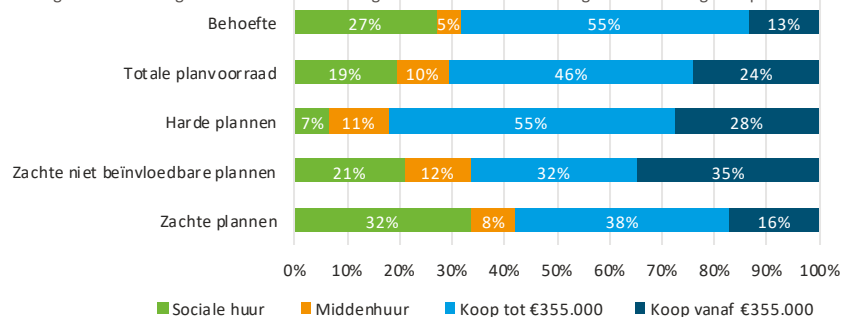
4.6 Vergelijking met de planvoorraad

Voor de periode tot en met 2030 zijn er al plannen voor 4.180 woningen aanwezig. Dit ligt in lijn met de trendprognose waarin een behoefte van 4.350 voor dezelfde periode is voorzien. Maar niet alle plannen zijn even concreet. Voor sommige plannen is al bijna een nieuwe bestemmingsplan gereed terwijl andere plannen nog volledig ingevuld moeten worden.

Van de 4.180 plannen hebben er 1.787 (43%) een harde planstatus. Deze plannen zijn zo concreet dat de invulling waarschijnlijk niet (veel) meer zal wijzigen. Bij 523 plannen (13%) is de invulling nog niet definitief maar zijn wel anterieure afspraken gemaakt, dit noemen we de zachte niet beïnvloedbare plannen. De overige 44% van de woningbouwplannen zijn zachte plannen waarvan de invulling nog niet vast staat.

In vergelijking met de woningbehoefte zijn er (te) veel plannen voor dure koopwoningen en middeldure huurwoningen, en nog te weinig plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< €355.000). Dit is vooral bij de harde plannen het geval. Slechts 7% van de harde plannen bestaat uit sociale huurwoningen terwijl uit de behoefte 27% naar voren komt.

Figuur 4.5: Woningbehoefte 2022-2030 vergeleken met de samenstelling van de woningbouwplannen.



Bron: Planningslijst Land van Cuijk, bewerking: Companen.

Dit is ook lager dan de 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw waar Rijksoverheid op stuurt. Aan de andere kant zijn 28% van de harde plannen dure koopwoningen terwijl er uit de behoefte 13% naar voren komt. Het is bij het concretiseren van de zachte plannen zaak om aandacht te hebben voor het betaalbare segment. Maar ook in de zachte niet beïnvloedbare plannen zijn naar verhouding te weinig sociale huurwoningen en te veel dure koopwoningen aanwezig.

Verdeling van de plannen over de deelgebieden

In de deelgebieden Boxmeer en Grave zijn op dit moment voldoende plannen aanwezig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In de overige deelgebieden is sprake van enige discrepantie tussen de huidige planvoorraad en de woningbehoefte volgens het trends scenario. Hierbij moet worden opgemerkt dat de woningbehoefte niet de opgave per kern weergeeft, maar slechts één van de bouwstenen is gebaseerd op de bevolkingssamenstelling en historische migratiepatronen in de kernen. In de gebieden rond Mill en Sint Anthonis zijn op dit moment meer plannen dan waar volgens een trendprognose behoefte aan is. In Cuijk en omliggende kernen zijn volgens deze prognose juist meer plannen nodig.

Tabel 4.1: Woningbehoefte 2022-2030 vergeleken met de woningbouwplannen per deelgebied.

Deelgebied	Woningbehoefte t/m 2030	Totale planvoorraad	Waarvan hard / niet beïnvloedbaar
Boxmeer e.o.	1.110	1.294	773
Cuijk e.o.	1.900	1.045	647
Grave e.o.	670	719	242
Mill e.o.	310	598	275
Sint Anthonis e.o.	360	525	461
Land van Cuijk	4.350	4.181	2.398

Bron: Planningslijst Land van Cuijk, bewerking: Companen.

5. Woningvraag specifieke doelgroepen

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd. Bureau HHM heeft recent een woonzorganalyse voor de gemeente Land van Cuijk uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek benoemen we een aantal aandachtspunten.

5.1 Wonen met zorg voor ouderen

Uit het onderzoek van HHM (2022) blijkt dat de vergrijzing in Land van Cuijk de komende jaren voortzet. Op dit moment is 9,5% van de inwoners uit Land van Cuijk 75 jaar of ouder. Dit aandeel zal toenemen naar 18% in 2040. Doordat het aantal kwetsbare ouderen fors toeneemt, zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg naar verwachting afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgd door vitale ouderen, die de komende jaren ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden. Dit terwijl in de periode tot 2030 de groep diënten met dementiële problematiek zal toenemen van 1.000 naar 1.600. Daarnaast neemt de groep inwoners met somatische problematiek in diezelfde periode toe van 6.900 naar 7.400. Een aandachtspunt daarbij is dat het aandeel 75-plussers in een sociale huurwoningen twee keer zo hoog is als gemiddeld in de gemeente. Dit betekent dat corporaties/verhuurders een belangrijke rol hebben in deze opgave.

Opgaven in de kernen

Om op een prettige manier in de eigen kern oud te kunnen worden is het behoud de bereikbaarheid van voorzieningen erg belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om de supermarkt maar ook om zorgvoorzieningen als een apotheek of huisartsenpost. De kleine kernen van Land van Cuijk kampen met een laag en in sommige gevallen afnemend voorzieningsniveau. Dit terwijl de grote kernen juist met onwenselijke effecten van de centralisatie van voorzieningen te maken kunnen krijgen.



De problematiek omtrent de levensloopbestendigheid van woningen is kern overstijgend. In alle kernen is behoefte aan meer voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast is het van belang om oog te hebben voor de geografische spreiding van het zorgaanbod en de behoefte van inwoners in de kernen.

Vertaling naar woonarrangementen voor ouderen

De groep ouderen die van oudsher op een instelling is aangewezen neemt in Land van Cuijk sterk toe. Momenteel zijn er 960 ouderen met 24-uurs zorg, maar in 2030 zal dit toenemen tot 1.410. Een toenemend aandeel ouderen ontvangt de verpleeghuiszorg echter in de thuissituatie (met een VPT, MPT of PGB). Het grootste deel van de ouderen met een zorgvraag woont zelfstandig. Vaak gaat dat goed, maar er is een deel dat behoefte heeft aan de geborgenheid, veiligheid en extra voorzieningen die een **geclusterde woonvorm** biedt.

Volgens de analyses van HHM ontbreken de volgende concepten in de gemeente:

- Geclusterde woonvormen waar jongen oud samenwonen
- Tussenvorm tussen zelfstandig wonen en verzorgingshuis (is momenteel verpleeghuis)
- ‘Knarrenhof’ concepten

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer ‘geclusterd wonen’.

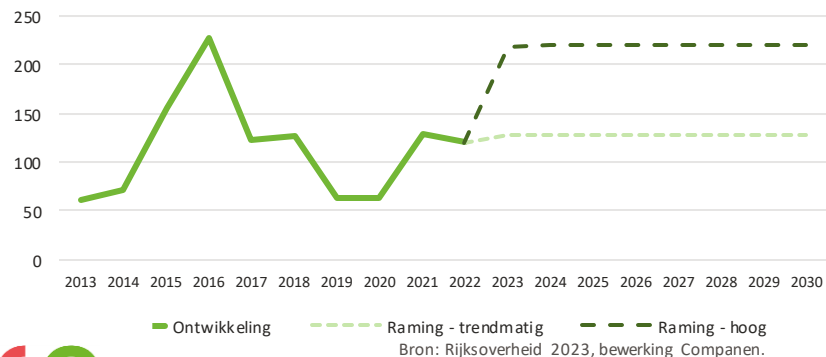


5.2 Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er met de Halfjaarlijks Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders zicht op de aantallen die gemeenten moeten huisvesten. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

Voor komende jaren vormt een trendmatige ontwikkeling de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Land van Cuijk neer op een jaarlijkse taakstelling van 129 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 220 vergunninghouders.

Figuur 4.6: Jaarlijkse taakstelling van statushouders, volgens twee scenario's, 2013-2030.



Volgens cijfers van Mooiland en Wonen Vierlingsbeek zijn er in 2022 50 woningen aan statushouders toegewezen (gemiddeld 2,4 statushouders per woning). Als we dit vertalen naar de woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij een hoog scenario gebaseerd op de actuele taakstelling, dan ligt de huisvestingsvraag op 91 woningen per jaar. Dit zijn ruim 40 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022.

5.3 Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste diënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaan na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer. De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een extra woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen.

In Cuijk, Boxmeer, Grave en Sint Anthonis zijn op dit moment voorzieningen voor beschermd wonen aanwezig. Land van Cuijk vervult regionale opvang functie voor mensen met een verstandelijke beperking. HHM voorziet een kleine groei van deze doelgroepen: het aantal mensen met een verstandelijke beperking blijft gelijk op ca. 200, terwijl het aantal diënten met een psychiatrische problematiek toeneemt van 600 naar 700 in 2030. Vanaf 1 januari 2023 is de verantwoordelijkheid voor BW en MO van centrumgemeenten naar individuele gemeenten verschoven. Veel gemeenten streven er naar dat kwetsbare mensen in 'de wijk' gaan of blijven wonen. Ook voor Land van Cuijk is er een keuze te maken om voorzieningen meer decentraal, in de verschillende kernen vorm te geven. In kleinere kernen van de gemeente is woningvoorraad echter nauwelijks geschikt (of aanpasbaar) voor bewoning met mobiliteitsproblemen.

5.4 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten hebben weliswaar een inkomen uit arbeid, maar zijn toch kwetsbare inwoners van onze samenleving. Ze zijn vaak onzichtbaar omdat ze niet ingeschreven staan in de BRP (Basisregistratie Personen) en hun werk en woonsituatie vaak niet bekend is omdat ze ingeschreven staan bij een uitzendbureau. Dit maakt een concrete vertaling naar de gewenste woonsituatie lastig.

Er wordt regionaal aan gewerkt om de opgave in beeld te krijgen, met als doel om ongewenste woonsituaties weg te nemen of te voorkomen. De verwachting is dat de komende jaren het aantal arbeidsmigranten in de Provincie Noord Brabant blijft groeien met 3,6% tot 5,3% per jaar. Voor Land van Cuijk wordt een groei van ca. 5% per jaar voorzien. Vanuit de regio Noordoost Brabant wordt de exacte taakstelling voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor Land van Cuijk nog afgestemd. De verwachting is op dit moment dat deze voor Land van Cuijk tussen de 500 en 800 plaatsen uitkomt tot en met 2025.

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) en die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting op een campus of aan woonconcepten binnen de woonwijk of aan de randen van bedrijventerreinen, gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd.

De huidige regelgeving voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt eind 2023 geharmoniseerd. Uitgangspunt daarbij is de zorg voor goede, adequate en leefbare huisvesting, het voorkomen van ongereguleerd verkameren van woningen en onder voorwaarden medewerking verlenen aan ontwikkelingen voor grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

5.5 Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

Het WoON 2021 geeft een indicatie van het aantal urgent verhuisgeneigden. Van alle huishoudens in vergelijkbare gemeenten als Land van Cuijk is 26% verhuisgeneigd; al dan niet actief in de markt voor een andere woning. Van deze verhuisgeneigde huishoudens is 14% urgent verhuisgeneigd. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning en meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt. Van de urgente woningzoekers heeft 20% vijf of meer acties ondernomen om aan een woning te komen. Als we deze 20% als spoedzoekers beschouwen, betreft het in Land van Cuijk zo'n 200 tot 300 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Niet iedereen is zichtbaar in het WoON. Er is een groep dak- en thuislozen die via die weg buiten beeld is. Op basis van landelijke CBS-cijfers zouden er in Land van Cuijk bij benadering 100 tot 150 dak- en thuislozen zijn (in de leeftijd van 18 tot 65 jaar). Dit zijn deels economisch daklozen die wel staan ingeschreven voor een woning en actief zoeken, maar deels ook mensen die minder in beeld zijn en dat niet doen. Er is dus overlap met de WoON-uitkomst, maar de groep is groter dan zichtbaar via het WoON.