

## Wij zorgen voor wonen

*Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 - 2028*



*Gemeente Sint-  
Michielsgestel*

21 september 2023  
Vastgesteld

DATUM	21 september 2023
TITEL	Wij zorgen voor wonen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Sint-Michielsgestel
AUTEUR(S)	Ronald Camstra Cherelle de Leeuw
PROJECTNUMMER	845.107
STATUS	Vastgesteld

# Inhoud

## Voorwoord

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Waarom een programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg?	5
1.3	Proces	6
<b>2</b>	<b>Het verhaal van Sint-Michielsgestel</b>	<b>8</b>
2.1	De positie van Sint-Michielsgestel in de regio	8
2.2	Druk op de woningmarkt	8
2.3	Doelgroepen	9
2.4	Leefbaar en toekomstbestendig wonen	11
2.5	Toekomstvisie en opgaven	12
<b>3</b>	<b>Passende woningen en doorstroming</b>	<b>14</b>
3.1	Analyse kwalitatieve woningvraag	14
3.2	In elke kern een bij elke levensfase passende woning	15
<b>4</b>	<b>Inspelen op de woningbehoefte</b>	<b>19</b>
4.1	Analyse woningbehoefte in Sint-Michielsgestel	19
4.2	Groei voor eigen inwoners en kwalitatieve doorontwikkeling	20
<b>5</b>	<b>Vernieuwende creatieve woonvormen</b>	<b>23</b>
5.1	Analyse behoefte bijzondere woonvormen	23
5.2	Stimuleren en faciliteren nieuwe concepten	24
<b>6</b>	<b>Wonen-welzijn-zorg voor langer zelfstandig wonen</b>	<b>25</b>
6.1	Analyse wonen met welzijn en zorg voor ouderen in Sint-Michielsgestel	25
6.2	Zelfstandig kunnen wonen met welzijn en zorg	28
<b>7</b>	<b>Een thuis voor iedereen</b>	<b>32</b>
7.1	Analyse woningbehoefte aandachtsgroepen	32
7.2	Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	33
<b>8</b>	<b>Leefbare wijken en dorpen</b>	<b>36</b>
8.1	Analyse leefbaarheid in wijken en dorpen	36
8.2	Leefbaarheidsaanpak vanuit inwoners	36
<b>9</b>	<b>Duurzaam wonen</b>	<b>38</b>
9.1	Analyse verduurzaming woningvoorraad	38
9.2	Stimuleren duurzamere woningen en omgeving	39
<b>10</b>	<b>Toetsingskader woningbouw gemeente Sint-Michielsgestel</b>	<b>41</b>

## Voorwoord

Iedereen wil een goede woning in een fijne buurt. Maar met een gemiddelde vraagprijs van € 627.368 (april, 2023) is dat in onze gemeente niet meer voor iedereen vanzelfsprekend. Volkshuisvesting, het realiseren dat we mensen aan een goede woning helpen, is dan ook een van de belangrijkste taken van een gemeente. In de huidige tijd betekent dat: meer regie op de woningbouw. Om die regie te nemen presenteert de gemeente Sint-Michielsgestel een nieuwe woonvisie, ofwel programma volkshuisvesting. Eentje die bolstaat van ambitie. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat we de ambitie hebben om veel meer woningen te realiseren. Met daarbinnen een veel groter aandeel betaalbare woningen.

Om dit te laten slagen zullen we zowel meer ruimte moeten geven aan nieuwere, creatievere oplossingen als ook een (groter) beroep moeten doen aan bestaande en beproefde concepten en kennis. Denk hierbij aan flexwoningen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en minimale percentages sociale en betaalbare woningbouw in bouwplannen.

Een goede woning in een fijne buurt vraagt ook om een integrale benadering op het gebied van wonen met welzijn en zorg. Denk hierbij aan levensloopbestendige woningen (waar de thuishulp uit de voeten kan), zorg in de nabijheid, voldoende groen en een duurzaam (t)huis.

Dit alles is uiteraard geen gemakkelijk opgave. Zeker gezien de onzekere tijden met inflatie, druk op (aanvoerketens van) grondstoffen en krapte op de arbeidsmarkt (zeker aan vakmensen in de zorg-, duurzaamheid- en bouwsector). Dit alles met stijgende kosten en wachttijden tot gevolg. Maar dat vraagt juist om scherpte en ambitie. En dat tonen we. En als we samen met de gemeenschap, de woningbouwcorporaties, welzijn, de zorg en de bouwsector de schouders eronder zetten, dan blijft een goede woning in een fijne buurt voor iedereen haalbaar.

Sam Goossens, wethouder Wonen Sint-Michielsgestel

## 1 Inleiding

### 1.1 Inleiding

Voor u ligt het nieuwe programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg van de gemeente Sint-Michielsgestel. Deze vervangt de woonvisie uit 2016. Zowel de woningmarkt als de beleidsomgeving zijn sindsdien drastisch veranderd. De spanningen op de woningmarkt zien we allemaal van dichtbij vanuit onze eigen familie en kennissen en vanuit de reacties van onze inwoners. Dan valt vooral op hoe moeilijk het is voor starters en mensen met een bescheiden inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. En ook hoe moeilijk het is voor senioren om binnen de eigen kern door te stromen naar een geschiktere woning. De Rijksoverheid is inmiddels duidelijk in een meer regisserende rol gekomen en we lezen in de krant lezen van de snel opvolgende ingrepen op het terrein van de volkshuisvesting. In de aanstaande Wet regie versterking volkshuisvesting wordt van gemeenten gevraagd om uiterlijk in 2024 in samenwerking met lokale partners een woonzorgvisie op te stellen. Het college heeft daarom nu al een nieuwe woonvisie opgesteld met daarin een duidelijke verbinding met welzijn en zorg. Om de opgaven in de woningmarkt van Sint-Michielsgestel in beeld te brengen heeft het college in 2022 een woningmarktonderzoek en woonzorganalyse laten uitvoeren. Aansluitend is het college gestart met het opstellen van de nieuwe visie onder de naam Wij zorgen voor wonen; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Sint-Michielsgestel 2023-2028.

Dit programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. We beogen de realisatie van 1685 woningen in de periode 2023 t/m 2032 en groei in alle kernen. Daarmee spelen we in op zowel de woonbehoefte van onze inwoners als op de woonvraag afkomstig uit 's-Hertogenbosch en de regio Noordoost Brabant. We versnellen de woningbouw onder andere door de realisatie van 200 flexwoningen in de periode t/m 2028 en andere maatregelen. In het toe te voegen woningbouwprogramma bestaat een groter aandeel uit passende en betaalbare woningen en is er meer ruimte voor vernieuwende woonvormen en zelfbouw. Vanwege de demografische ontwikkelingen beogen we tevens een sterke toename van senioren-geschikte woningen zowel in nieuwbouw als door aanpassing van bestaande woningen en woongebouwen. Aangevuld met een passend aanbod vanuit welzijn en preventie en ondersteuning door professionele zorg in alle kernen en wijken. We voorzien in de woon- en ondersteuningsbehoefte van diverse aandachtsgroepen om hen zo zelfstandig mogelijk te laten deelnemen aan de samenleving. Door extra groei ook in de kleine kernen bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen. Tenslotte werken we aan de verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving. Waarbij we wonen, leefbaarheid en verduurzaming graag in samenhang zien.

Deze grote opgaven bereiken wij alleen in samenwerking met onze medeoverheden, de vele partners vanuit wonen, welzijn en zorg en niet te vergeten met de kracht en gemeenschapszin van onze inwoners. Daarbij is het wel nodig dat het gemeentebestuur meer regie gaat voeren om de maatschappelijke knelpunten op te lossen en kansen te benutten. Met dit programma geeft de gemeente een verheldering en een aanscherping van de maatschappelijke doelen die we samen moeten bereiken. Aangevuld met een toetsingskader voor woon- en woonzorg initiatieven. Dit geeft duidelijkheid aan ontwikkelaars van woningen en van aanbieders van woonzorg. Dit maakt de samenwerking bij de planvoorbereiding in onze ogen efficiënter.

### 1.2 Waarom een programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg?

Wonen is een groot maatschappelijk vraagstuk in Sint-Michielsgestel. Er zijn te weinig woningen, de betaalbaarheid van woningen staat onder druk, en daardoor kan lang niet iedereen een passend huis vinden in hun eigen buurt. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Deze opgaven zijn niet uniek voor onze gemeente. Maar door de gunstige centrale ligging nabij 's-Hertogenbosch en aan de A2 is de druk op de woningmarkt wel extra voelbaar.

Ook naar de toekomst toe staat onze gemeente voor een aantal opgaven. Met een groeiende bevolking en kleiner wordende huishoudens zijn er in de toekomst alleen nog maar meer woningen nodig. Mensen met een ondersteunings- of zorgvraag wonen vaker zelfstandig. Onze inwoners worden steeds ouder, en het aantal ouderen neemt toe, waardoor de groep mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag groter

wordt. Daarbij hebben we een rol te pakken in de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen en de (door)decentralisatie van Beschermd Wonen. Dit alles vraagt een passende woning, leefomgeving en voorzieningen in de buurt.

Daarnaast moeten we onze verantwoordelijkheid pakken in de energietransitie. De klimaatwet maakt dat iedere gemeente haar steentje moet bijdragen aan de verduurzamingsopgave. Belangrijk voor een leefbare planeet én voor het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze inwoners. Afgelopen jaar stegen de energielasten voor mensen met een laag energielabel namelijk flink. Met als gevolg stress, gezondheidsproblemen en/of financiële zorgen voor een deel van onze inwoners, met name die in huizen met een laag energielabel. Onze plannen rondom de energietransitie staan in het Uitvoeringsprogramma warmtetransitie. In dit programma hebben ze echter ook een plaats als onderdeel van een integrale kijk op de toekomst van het wonen in onze gemeente.

Landelijke wet- en regelgeving geven daarbij nationale kaders. Allereerst is het hebben van een Woon(zorg)visie (tot 2026) en een Volkshuisvestelijk programma (vanaf 2026) verplicht. Maar ook Rijksprogramma's als 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' dienen een lokale invulling te krijgen.

We staan niet alleen voor deze opgaven. We trekken samen met de regio op: met de regio werken we samen aan de Verstedelijkingsstrategie regio 's-Hertogenbosch. Daarnaast is op 9 maart 2023 de Regionale Woondeal Noord-Oost Brabant getekend, waarin we als regio een ambitieus woningbouwprogramma hebben uitgewerkt. Samen met onze partners en bewonersplatforms geven we invulling en kleur aan het wonen in onze kernen. Lokaal zoeken we de afstemming door ons programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg expliciet te positioneren als bouwsteen van de Omgevingsvisie. De volkshuisvestelijke overwegingen en kwalitatieve kaders voor het wonen staan in het programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg. In het kader van de Omgevingsvisie vindt een brede integrale afweging plaats tussen diverse belangen waaronder wonen, natuur, water, landbouw en bedrijvigheid. Indien uit de nog vast te stellen Omgevingsvisie blijkt dat de volkshuisvestelijke ambities aanpassing behoeven, dan zal een aanpassing op het programma eerst weer aan de gemeenteraad worden voorgelegd.



### 1.3 Proces

Dit programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg is opgebouwd uit vele bouwstenen. Allereerst hebben we de woon(zorg)behoefte in kaart gebracht. Zo heeft Companen een woningmarkt- en woonzorganalyse uitgevoerd, en hebben de ouderenbonden een onderzoek uitgevoerd betreffende wonen en ouderen. Beide documenten vormen input voor de Woonzorgvisie. De Raad heeft tijdens een interactieve avond op 2 maart input meegegeven. Ook is er input opgehaald uit de samenleving zelf. Inwoners hebben input mogen meegeven tijdens inwonersavonden in Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum, en er is een digitale vragenlijst uitgezet waar meer dan tweehonderd inwoners op hebben gereageerd.



## Sint-Michielsgestel

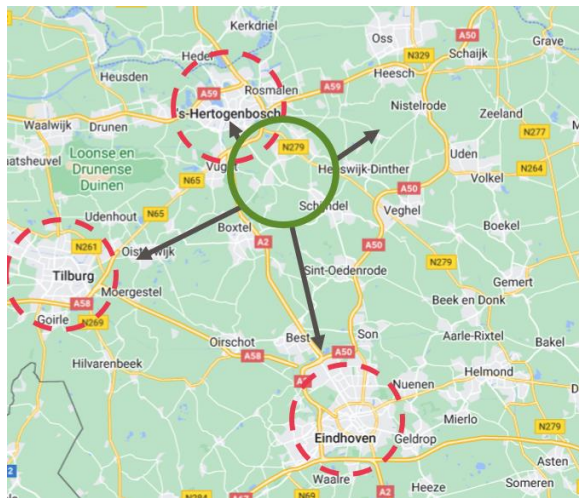
Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met organisaties die actief zijn op het gebied van wonen, zorg en/of welzijn in onze gemeente. Dit stuk had er niet kunnen liggen zonder de inzet en de betrokkenheid van de mensen in onze gemeente.

Dit programma neemt u mee in onze toekomstvisie voor onze dorpen. Een visie is echter ook maar een luchtkasteel wanneer er geen plannen liggen om er te komen. Daarom wordt dit programma aangevuld met een toetsingskader woningbouwprogrammering en een uitvoeringsagenda. Hiermee hebben we scherp wat ons te doen staat en kunnen we concrete resultaten boeken.

## 2 Het verhaal van Sint-Michielsgestel

### 2.1 De positie van Sint-Michielsgestel in de regio

‘Groen’, ‘gezellig’ en ‘ruimte’; dat zijn de woorden die inwoners het meest noemen als ze gevraagd wordt waar ze aan denken bij wonen in onze gemeente. Positieve begrippen, die aansluiten bij wat wij ook al weten over de gemeente: het is heerlijk wonen in onze dorpen. Het ons-kent-ons en het verenigingsleven in de dorpen maakt dat het in onze kernen zowel rustig als gezellig is. Door de ligging van de gemeente vlakbij de grote steden, is een grote stad of werk nooit ver weg. En mocht je je willen terugtrekken in de natuur kun je prachtig wandelen rondom Landgoed Haanwijk, Zegenwerp, de Dungense polder of de Wamberg in onze gemeente, en liggen we te midden van het Groene Woud. Er zijn genoeg redenen om hier te willen wonen.



Steeds meer mensen komen erachter dat Sint-Michielsgestel een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. De centrale ligging tussen de grote Brabantse steden maakt de gemeente ook een aantrekkelijke woonplek voor forensen en andere mensen van buiten de gemeente. Daarbij is Sint-Michielsgestel onderdeel van het daily urban system van 's-Hertogenbosch<sup>1</sup>.

Hierdoor is er een behoorlijke druk op de woningmarkt. Het biedt ook kansen. Nieuwe inwoners vragen deels andere woonmilieus en andere woningen waardoor de opbouw van de gemeente gevarieerder kan worden. Tegelijkertijd is er het risico dat onze jongeren en ouderen door de 'concurrentie' met woningzoekenden van buiten de gemeente moeilijker een passende woning vinden. Dit programma

volkshuisvesting en wonen – welzijn - zorg biedt een routekaart voor het omgaan met deze opgave. Zo gaan we inzetten op het realiseren van voldoende passende woningen voor de lokale vraag van starters en (doorstromende) ouderen, met de juiste ondersteuning, zorg en kwaliteit. Aanvullend hierop – en om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te pakken – zet de gemeente ook in op extra woningen die inspelen op de woningvraag vanuit de regio, mits ruimtelijk haalbaar.

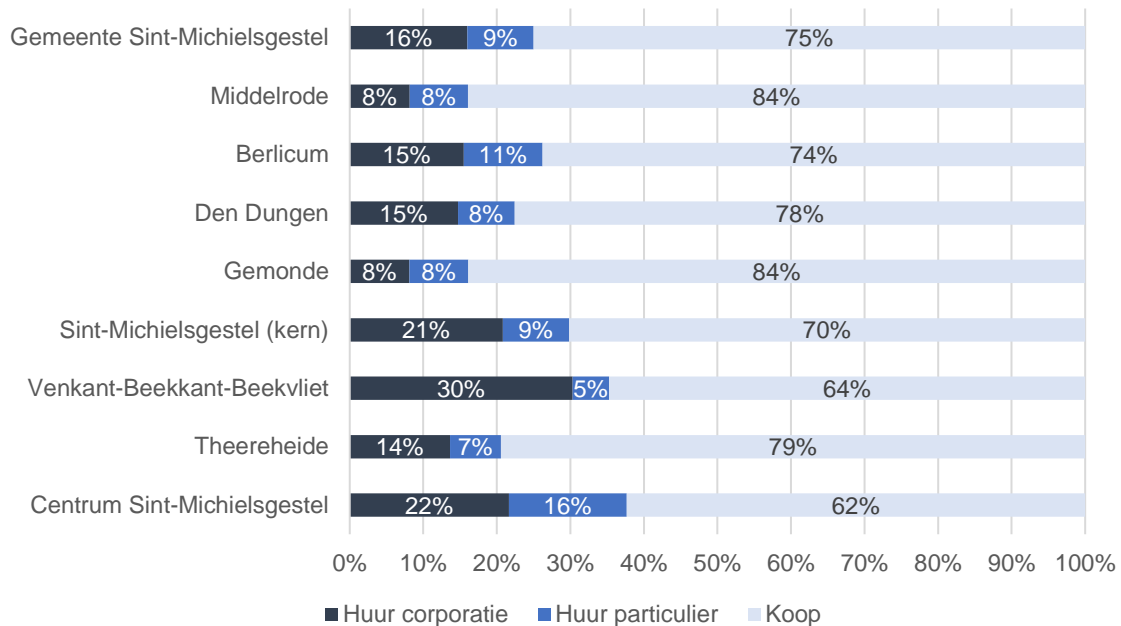
### 2.2 Druk op de woningmarkt

Het woningmarktonderzoek laat zien dat er een grote druk staat op de woningmarkt van Sint-Michielsgestel. Onze gemeente heeft minder sociale huur dan de omliggende gemeenten, en ook minder dan het Rijk en de Woondeal als norm hebben aangegeven. Waar 30% sociale huur wenselijk wordt geacht, heeft onze gemeente slechts 16% sociale huur. Hierdoor lopen de wachttijden voor sociale huur op. Daarbovenop is de sociale huur niet evenredig verdeeld over onze dorpen. De kern Sint-Michielsgestel heeft meer sociale huur dan de rest van de kernen in onze gemeente, maar nog steeds minder dan gemiddeld in Nederland. Dit maakt onze gemeente moeilijk toegankelijk voor mensen met een benedenmodaal inkomen, ook voor jongeren en starters uit het eigen dorp.

<sup>1</sup> Daily urban system: de relaties en het netwerk tussen gemeenten en de omliggende gemeenten, bijvoorbeeld voor werken, wonen en voorzieningen.



**Figuur 2.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Woningvoorraad naar eigendom, 2022**



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

Ook de druk op de koopmarkt is groot. De gemiddelde transactieprijs van koopwoningen is in korte tijd fors gestegen: van € 370.000 eind 2018 naar € 510.000 eind 2021. Onder andere hierdoor wordt het voor starters en huishoudens met een modaal inkomen steeds moeilijker om een huis te kopen. In 2022 is daar bovenop de hypotheekrente gaan stijgen, wat de haalbaarheid van de koop van een woning voor nog meer mensen onder druk zet.

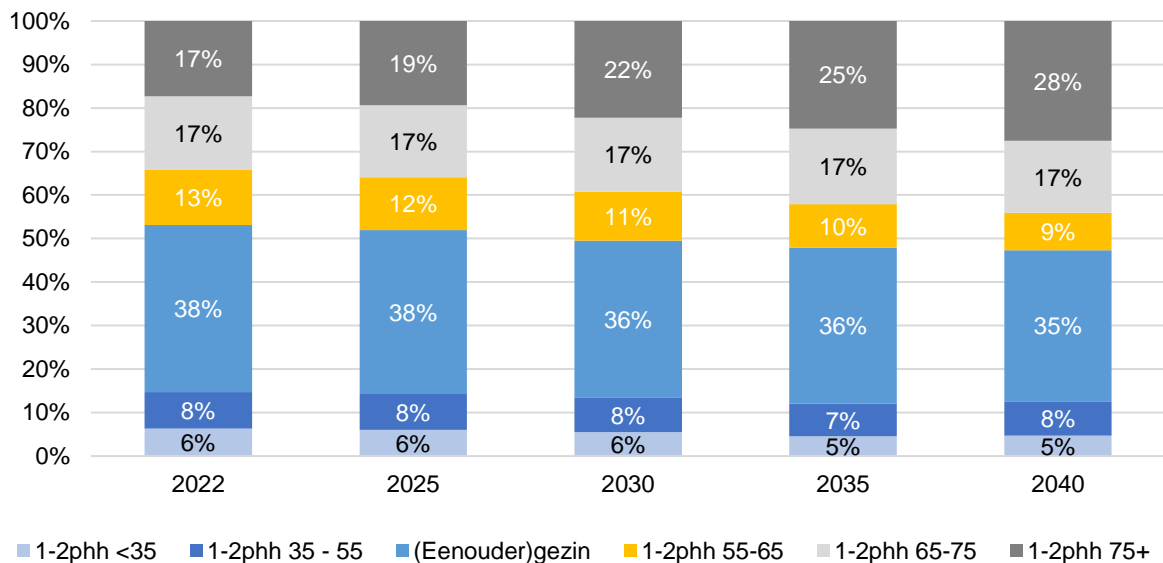
Het woningtekort doet zich niet in alle prijsklassen en woningtypen in dezelfde mate voor in onze dorpen. Er ontstaan met name grote tekorten aan appartementen (zowel in de koop, alle prijsklassen, als in de sociale huur), sociale huur, goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen (tot € 355.000). Daarmee is er veel behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente.

Om de druk op onze woningmarkt te verlichten en ervoor te zorgen dat een woning in onze gemeente bereikbaar is voor iedereen – ongeacht inkomen of positie op de woningmarkt – is het nodig om flink bij te sturen op de woningmarkt.

## 2.3 Doelgroepen

De druk op de woningmarkt van Sint-Michielsgestel is niet voor alle groepen inwoners even hoog. Terwijl huizenbezitters profijt hebben van de stijging van de koopprijzen (in ieder geval op papier), maakt het de kansen voor mensen die voor het eerst de koopmarkt willen betreden (de 'koopstarters') juist moeilijker. Jongeren zullen daardoor vaker en langer zijn aangewezen op sociale huur of particuliere huur. Daarnaast blijven ze langer bij hun ouders wonen. Doordat de huurwoningen ongelijk zijn verdeeld over de gemeente, hebben jongeren en starters het vooral buiten de kern Sint-Michielsgestel zeer moeilijk.

Figuur 2.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling, 2022 – 2040

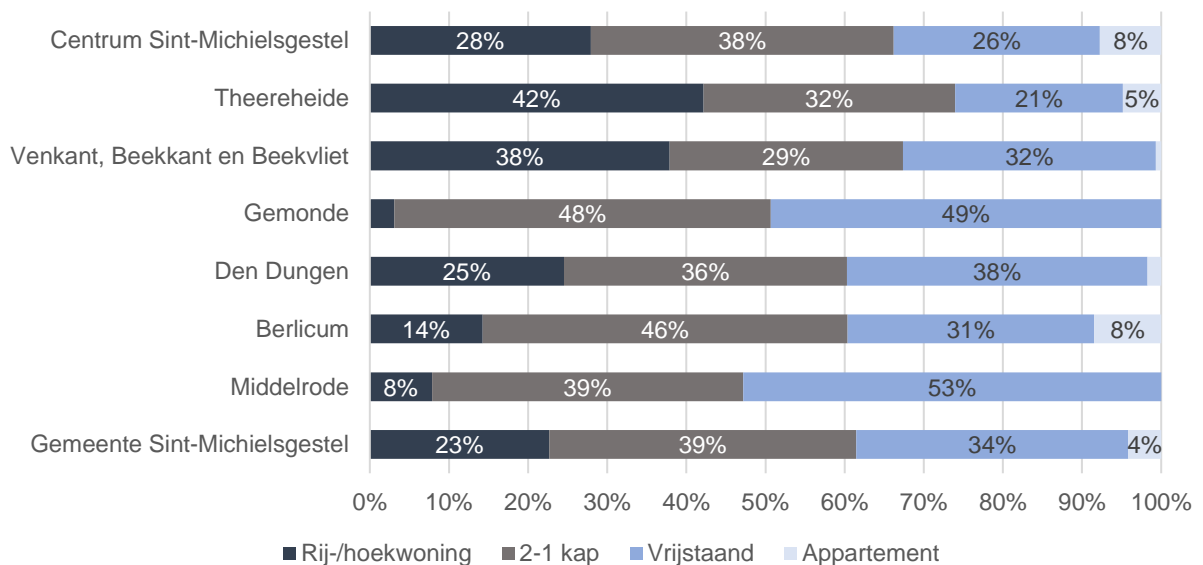


Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2021.

Daarnaast speelt het vraagstuk van de vergrijzing. De gemeente is aan het vergrijzen. De groep ouderen wordt groter en daarbinnen ook gemiddeld ouder ('dubbele vergrijzing'). Dit is duidelijk te zien in figuur 2.2: het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder neemt toe van 34 procent in 2022 naar 45 procent in 2040.

Een ouder wordende bevolking brengt vraagstukken met zich mee op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefomgeving. Zo zal een deel van de oudere inwoners op een gegeven moment mobiliteitsproblemen krijgen. Onder deze groep zal een grotere vraag ontstaan naar een verhuizing naar een gelijkvloerse (levensloopbestendige) woning, of aan aanpassingen aan de bestaande woning, zoals met een traplift.

Figuur 2.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Woningvoorraad naar eigendom, 2022



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

Figuur 2.3 laat zien dat er in de gemeente Sint-Michielsgestel maar zeer weinig gelijkvloerse woningen zijn (onder ‘appartement’ rekenen we in het onderzoek ook patiowoningen en gelijkvloerse benedenwoningen): slechts 4 procent van de woningvoorraad is op dit moment gelijkvloers. Niet al deze appartementen zullen geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn, bijvoorbeeld omdat het complex geen lift heeft. Ook deze woningen zijn niet gelijkmatig verdeeld over de gemeente, ze komen het meest voor in het centrum van de kern Sint-Michielsgestel en in Berlicum. Ouder wordende inwoners hebben hier dus een grotere mogelijkheid om door te stromen naar een gelijkvloerse woning in de eigen woonkern dan bijvoorbeeld ouderen in Gemonde, Den Dungen of Middelrode.

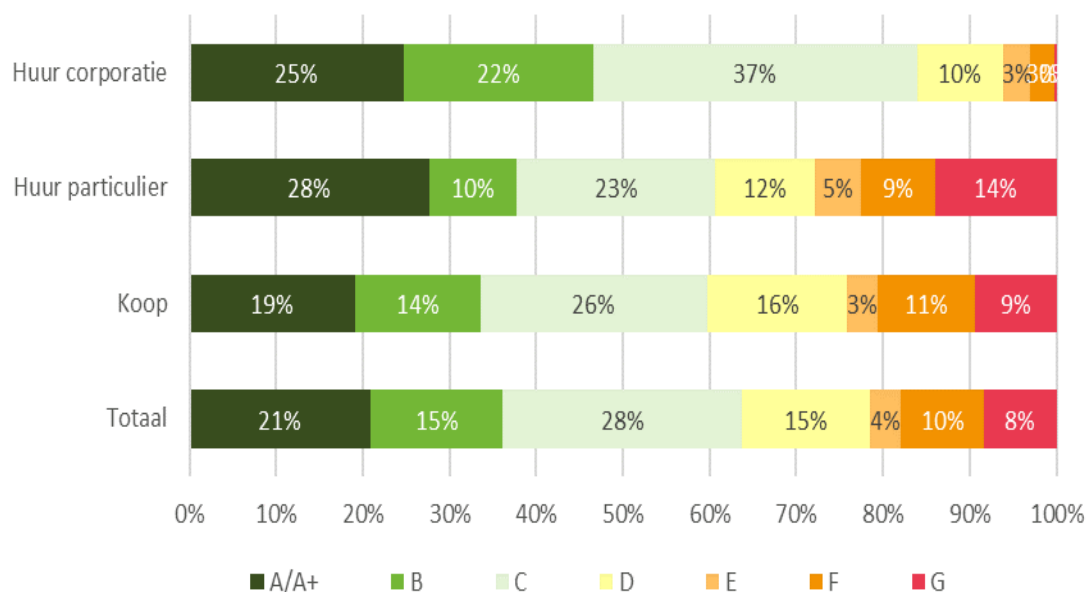
Ook andere groepen op de woningmarkt behoeven extra aandacht of een andere benadering dan ‘regulier’ wonen, zoals woonwagenbewoners, mensen die uitstromen uit intramurale instellingen, statushouders, en dergelijke. Voor woonwagenbewoners is er in de regio specifiek beleid overeengekomen, maar dit moet gemeentelijk nog worden uitgewerkt. Andere bijzondere doelgroepen zoals statushouders en uitstromers uit de zorg hebben vaak een zeer laag inkomen en zijn binnen de sociale huursector aangewezen op het deel van de woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen, omdat ze alleen dan in aanmerking komen voor huurtoeslag. Zoals we in figuur 1 al zagen zijn de goedkope huurwoningen niet evenredig gespreid over de gemeente; dit betekent dat statushouders en mensen die uitstromen uit de zorg vaker in de kern Sint-Michielsgestel terecht zullen komen en minder vaak in de andere kernen.

### 2.4 Leefbaar en toekomstbestendig wonen

Er zijn in de gemeente Sint-Michielsgestel relatief weinig leefbaarheidsproblemen. Dat blijkt zowel uit de Leefbarometer als uit de Aedes Veerkrachtkarten. Wel zijn er in de gemeente een aantal plekken aan te wijzen die wat minder scores op de aanwezigheid van voorzieningen en op het gebied van verkeersveiligheid.

De woningvoorraad heeft ook een relatie met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Om een uitstootbeperking van 29% in 2030 te behalen (ten opzichte van 1990) en klimaatneutraal te worden in 2050 dient de woningvoorraad verduurzaamd te worden. In de sociale huurwoningenvoorraad hebben de woningcorporaties behoorlijke voortgang gehaald op dit punt en heeft bijna de helft van de sociale huurwoningen inmiddels een label A of B. In de koopsector echter heeft nog zo'n 40 procent een label D of slechter, en ook in de particuliere huursector ligt nog een forse opgave, zoals te zien is in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Gemeente Sint-Michielsgestel: Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel.

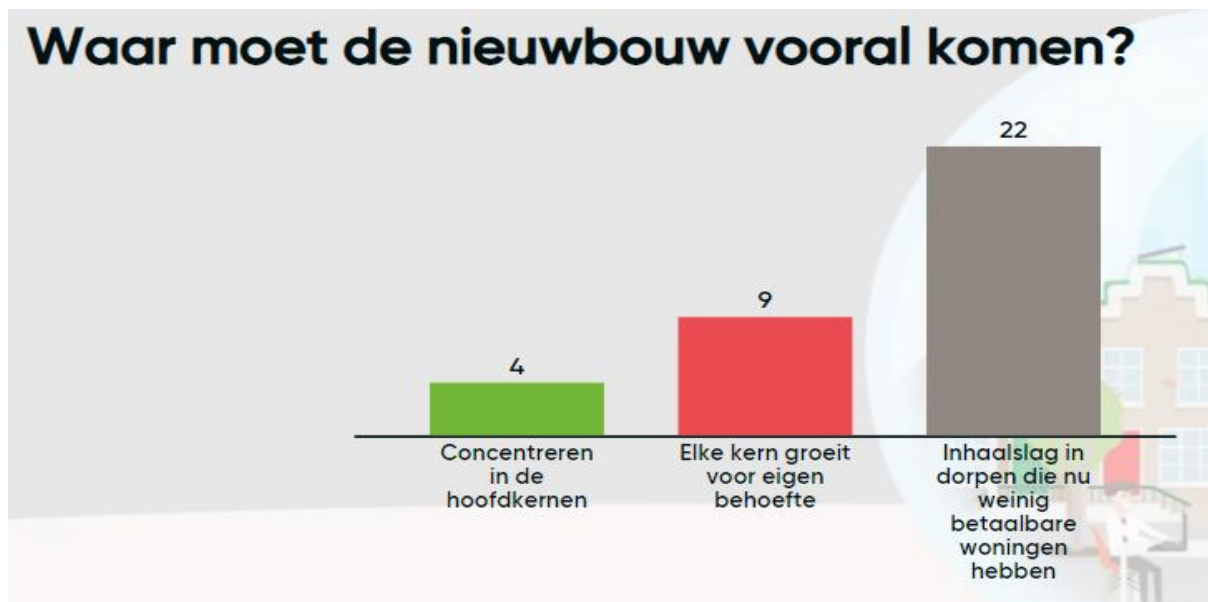
## 2.5 Toekomstvisie en opgaven

Sint-Michielsgestel wil een inclusieve gemeente zijn waarin voor iedereen plek is. We werken toe naar een situatie waar jong en oud in de gemeente een huis kan vinden. Een huis die bij ze past en die ze kunnen betalen, ongeacht in welke kern ze willen wonen. Ook tijdens de bewonersinloopavonden en op de stakeholdersbijeenkomst werd dit volmondig onderschreven: “Vitale dorpen” en “Oud kunnen worden in de eigen kern” kwamen eruit als richtinggevende uitgangspunten.

Om daarvoor te zorgen moeten we inspelen op de lokale woningbehoefte: extra bijbouwen en het slimmer gebruiken van de bestaande voorraad door bijvoorbeeld woningsplitsing, om de druk van buiten de gemeente ook op te vangen. Betaalbare woningen voor starters en mensen die willen huren voegen we toe. Daarnaast zetten we in op doorstroming, zodat wie dat wil kan verhuizen naar een huis dat geschikt is voor hun leefsituatie – en een huis achterlaat voor andere woningzoekenden. Een deel van onze inwoners wil afstappen van ‘gewoon’ wonen. Ze zouden graag zelf meer regie hebben over de manier waarop ze wonen, door bijvoorbeeld zelf iets te ontwikkelen. Of ze willen graag gemeenschappelijk wonen, door samen te wonen met gelijkgestemden en voorzieningen als een tuin of een ontmoetingsruimte samen te delen.

In de toekomst zijn er ook meer mensen in onze gemeente die een vorm van ondersteuning of zorg nodig hebben. In al onze kernen kun je lang en prettig zelfstandig wonen. Met onze inwoners werken we aan positieve gezondheid. Deze benadering ziet gezondheid als het vermogen van mensen zich aan te passen en een eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven. Gezondheid wordt daarbij beschouwd als een integraal vermogen op zes (levens)domeinen die elkaar voortdurend beïnvloeden: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, dagelijks functioneren, meedoen en zingeving en kwaliteit van leven. Deze inzet voorkomt afhankelijkheid van zorg en bevordert zodoende de zelfstandigheid van mensen met een ondersteuningsvraag. Ook de gemeenschapszin in onze kernen is behulpzaam. Daarvoor vinden we het belangrijk dat zowel jongeren als ouderen kunnen blijven wonen in het dorp waarin ze op zijn gegroeid of al heel lang wonen.

Figuur 2.5: Mentimeter-peiling tijdens stakeholdersbijeenkomst



Onze kernen zijn leefbaar, nu en in de toekomst. Deze opgaven komen ook terug in de Omgevingsvisie. Er zijn genoeg voorzieningen, er wonen mensen met verschillende inkomens en levensstijlen in alle buurten, en er is genoeg plek om elkaar te ontmoeten en even een praatje te maken. Een goede inrichting van je huis en je leefomgeving is randvoorwaardelijk. Zo zijn bij zorgwoningen alle noodzakelijke voorzieningen binnen tien minuten lopen. Leefbaar betekent duurzaam. Geen hoge energie-

woonlasten, tocht of schimmel, maar een fijn geïsoleerd huis. Onze buurten zijn groen; dat zorgt dat hitte- en wateroverlast verminderd worden en verbetert de gezondheid en het welzijn van mensen. Om dit toekomstbeeld werkelijkheid te maken, zijn er zeven opgaven te onderscheiden. De volgende hoofdstukken zijn een uitwerking van deze opgaven. Aan iedere opgave is een beleidsdoel gekoppeld; de stip op de horizon. Vervolgens schetsen we hoe we dat doel gaan bereiken.

Deze toekomstvisie vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven.

### ***Pijler 1: een passend en betaalbaar huis***

1. Passende woningen en doorstroming
2. Inspelen op de woningbehoefte
3. Gevarieerde en creatieve woonvormen

### ***Pijler 2: wonen met welzijn en zorg***

4. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen
5. Een thuis voor iedereen

### ***Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen***

6. Leefbare wijken en dorpen
7. Duurzaam wonen

# Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

## 3 *Passende woningen en doorstroming*

### **Doelen**

Mensen die in Sint-Michielsgestel willen wonen, hebben in alle kernen kans om een bij hun inkomen en levenssituatie passende woning te vinden, door doorstroming of toevoeging van woningen. Daarbij is er binnen de gemeente solidariteit tussen wijken en dorpen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven als huisvesting van migranten en mensen met een psychische kwetsbaarheid.

### **3.1 Analyse kwalitatieve woningvraag**

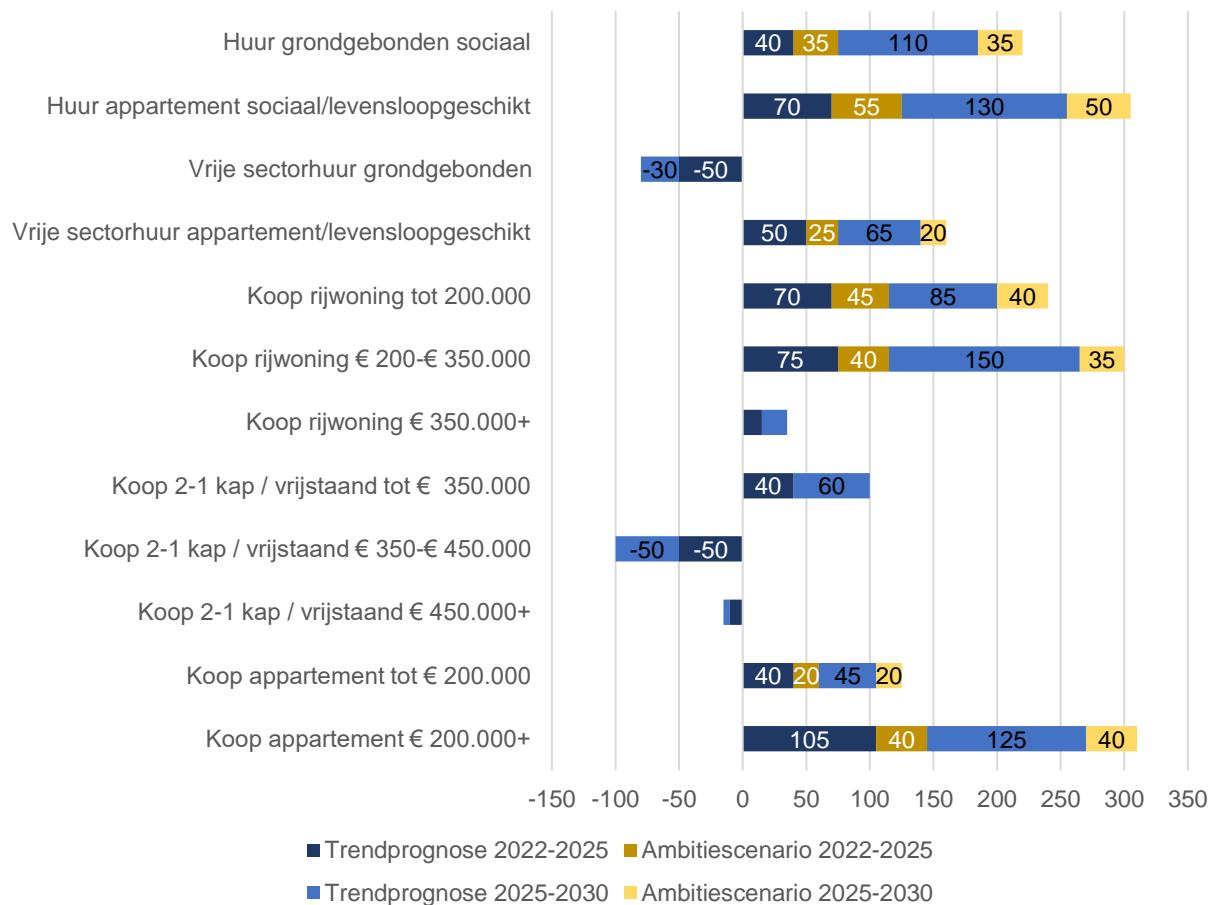
De druk op de woningmarkt in onze gemeente is fors. De verkoopprijzen van woningen zijn flink gestegen in de afgelopen jaren. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang. En er is ook een groep die buiten de boot valt; zij kunnen geen hypotheek krijgen om een huis mee te kopen, maar verdienen ook te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarbovenop vraagt de toenemende vergrijzing om een aanpassing van de woningvoorraad; de komende jaren zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig om ervoor te zorgen dat onze inwoners ook op latere leeftijd prettig kunnen wonen in een huis dat past bij hun behoefte.

De afgelopen jaren is het leven er niet goedkoper op geworden. Inflatie zorgt dat we met hetzelfde bedrag minder boodschappen kunnen doen. Woonlasten stijgen door hogere energieprijzen. 'Energiearmoede' is in 2022 zelfs verkozen tot woord van het jaar. Om ervoor te zorgen dat mensen met elk inkomen zorgeloos in onze kernen kunnen wonen is het daarom belangrijk dat overal voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is.

In onze gemeente zijn grotere woningen de norm en komen starters er moeilijk tussen. Appartementen en andere gelijkvloerse woningtypes zijn ook schaars, waardoor ouderen die kleiner willen wonen geen passende woning kunnen vinden. Daarbij zijn er grote verschillen in de hoeveelheid sociale huur per kern. Hierdoor raken sommige groepen uitgesloten van de woningmarkt in bepaalde kernen. In de kern Sint-Michielsgestel staan relatief de meeste sociale huurwoningen, al haalt ook deze kern de gewenste 30% niet. Ook de gelijkvloerse woningen zijn ongelijk verdeeld over de kernen. Dit zorgt er voor dat verschillende maatschappelijke opgaven zich concentreren in bepaalde delen van Sint-Michielsgestel. Als gemeente vinden we dit onwenselijk.

Wij hebben eind 2022 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door onderzoeksbureau Companen. Zij constateerden tekorten in verschillende segmenten van de woningmarkt: zo zien we dat er tekorten zijn aan goedkope en betaalbare koopwoningen tot € 200.000 en € 350.000. Dat maakt dat het voor (koop)starters moeilijk is om een woning te vinden in onze gemeente. En aan het einde van de verhuisketen zien we dat er niet genoeg woningen zijn die passen bij de levensfase van ouderen. Dat belemmert de doorstroming op de woningmarkt. De tekorten zijn weergegeven in het volgende figuur.

**Figuur 3.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitie scenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030**



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022.

In Sint-Michielsgestel zien we dat vraag en aanbod vaak niet goed op elkaar aansluiten. Dat zorgt ervoor dat het niet iedereen lukt om een huis te vinden dat bij de gezinssituatie past. Bovendien blijven hierdoor bijvoorbeeld ouderen bij gebrek aan een beschikbaar aantrekkelijk alternatief langer wonen in gezinswoningen. Die woningen komen dan niet vrij voor (startende) gezinnen. Zij ervaren daardoor nog eens extra heftig het woningtekort.

### 3.2 In elke kern een bij elke levensfase passende woning

#### Onze inzet samengevat

- We willen zo goed mogelijk inspelen op de lokale woningbehoefte. Gelet op de fricties tussen vraag naar en aanbod van woningen gaat het vooral om de vraag van (koop)starters en doorstromende ouderen. In beide groepen gaat het doorgaans om kleinere huishoudens, terwijl de huidige woningvoorraad juist veel grote woningen omvat. Om in te spelen op de behoefte richten we ons op de volgende mix in iedere kern: 35% sociale huur; 30% betaalbare koop; 15% goedkope koop; 20% dure koop.
- We voegen strategisch woningen toe voor deze groepen en om de verhuisketen ‘compleet’ te maken:
  - Voor (koop)starters zetten we in niet alleen in op woningen tot de grens uit de woondeal (€ 355.000), maar ook op betaalbaardere woningen die voor middeninkomens bereikbaar zijn, tot circa € 248.000. Aanvullend dagen we ontwikkelaars uit om ook woningen van rond € 200.000 te realiseren.
  - Voor senioren bieden we levensloopgeschikte en geclusterde (gezamenlijke) woonvormen aan in alle kernen.

- We zetten op ook in op nieuwe woonvormen en koopconstructies als PO en CPO.
- We stimuleren dat toevoegingen optimaal terecht komen bij beoogde doelgroepen.
- We werken naar grotere variatie in type woningen, met name buiten de kern Sint-Michielsgestel, door kansen te benutten om kleine woningtypen toe te voegen in de bestaande voorraad (splitsen, inwonen) en bij nieuwbouw.
- We stimuleren verhuisketens door strategische toevoegingen in alle kernen en door verhuisbegeleiding; met name voor doorstroming van ouderen. Van de toe te voegen woningen is de helft levensloopgeschikt, bij voorkeur op locaties binnen 500 meter van basisvoorzieningen.
- We dragen bij aan lagere energielasten en voorkomen van energiearmoede via verduurzaming van bestaande woningen.

### Actief sturen op woningbouw voor de lokale kwalitatieve woningbehoefte

We vinden het belangrijk om ons steentje bij te dragen bij de maatschappelijke opgaven die spelen rondom wonen. Dat principe is leidend bij het maken van woningbouwplannen – daarom willen we meer woningen realiseren – zodat er meer betaalbare woningen bij kunnen komen. Hiertoe hebben we het woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. We spelen door dit onderzoek te volgen zo goed mogelijk in op de woningbehoefte van onze inwoners. Daarbij richten we ons, in lijn met het onderzoek, vooral op de vraag van (koop)starters en doorstromende ouderen.

### Definities

Starters betreft huishoudens die zelfstandig gaan wonen in een huur- of koopwoning en bij verhuizing geen woning achterlaten.

Doorstromende ouderen zijn mensen die alleen of met z'n tweeën willen verhuizen naar een bij hun levensfase passende woning. Dit kunnen zowel empty-nesters zijn waar de kinderen net het huis uit zijn, als mensen op hoge leeftijd met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Ons doel is dat iedereen in onze gemeente kan wonen in een huis dat past bij de eigen behoeften. Door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen willen we een bij de behoefte passend woonaanbod creëren. Uit het onderzoek bleek ook dat we in onze gemeente te maken hebben met een relatief hoge instroom van inwoners van buiten de gemeente. Om voor de lokale behoefte te kunnen bouwen is het hierdoor noodzakelijk om meer woningen te realiseren dan in eerste instantie nodig lijkt volgens de lokale huishoudensprognose. We voegen dus niet alleen woningen toe voor de lokale behoefte, maar ook voor een deel van de regionale behoefte. Extra aandacht gaat daarbij uit naar het strategisch toevoegen van woningen die bijdragen aan verhuisketens om zo de doorstroming bevorderen. Dan gaat het bijvoorbeeld om segmenten die nu missen tussen sociale huur en dure koop. Ook stimuleren we, door inzet van instrumentarium en regels in doelgroepenverordening en/of omgevingsplannen en afspraken met ontwikkelende partijen, dat nieuwe woningen optimaal terecht komen bij de beoogde doelgroepen.

### Lokale binding

De gemeente vindt het wenselijk dat mensen die gebonden zijn aan het sociale leven in een kern, hier ook kunnen wonen. Daartoe wil zij mogelijkheden voor lokale toewijzing verkennen die ontstaan bij actualisatie van de Huisvestingswet. Die actualisatie moet meer mogelijkheden bieden voor voorrang aan lokale woningzoekenden, mits de gemeente kan onderbouwen dat er nauwelijks lokale toewijzingen plaatsvinden en dat de woningzoekende niet binnen afzienbare termijn elders in de regio een woning kan vinden (schaarste en verdringing). De gemeente weegt bij vaststelling van de Huisvestingswet af of lokale toewijzing adequaat toegepast kan worden, rekening houdend met de verwachte effectiviteit en de noodzakelijke inzet voor uitvoering en handhaving.

### Gevarieerde woningtypen in de kernen

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen nemen we als eis bij nieuwe woningbouwplannen op dat minimaal 35% van het programma voorziet in sociale huurwoningen. Dit is een extra ambitie ten opzichte van, maar wel in lijn met de Woondeal die we met de provincie en het rijk elkaar sloten. Ten behoeve van de betaalbaarheid werken we toe naar een mix van betaalbaarheidsklassen aansluitend bij de behoefte: 35% sociale huur, 45% woningen (waarvan 30% betaalbare koop tot



€ 355.000<sup>2</sup> of middenhuur, en 15% goedkope koop tot 70% van € 355.000) en 20% vrij invulbaar. Om ervoor te zorgen dat iemands portemonnee niet bepalend is of iemand wel of niet in één van onze kernen kan wonen zetten we in op meer betaalbare huisvesting in alle kernen. In het toetsingskader woningbouw in hoofdstuk 10 werken we uit hoe we dit realiseren.

#### Definities

- Sociale huurwoningen: met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Sociale huurwoningen zijn bij voorkeur ondergebracht bij corporaties. Verhuur dient plaats te vinden via het woningtoewijzingssysteem van de corporaties.
- Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingssysteem- punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- Betaalbare koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.
- Goedkope koopwoningen: met een verkoopprijs tot € 248.000 (70% van de goedkope koopgrens). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens.

#### Toetsingskader woningbouwinitiatieven

Deze verdeling is dwingend en werken we in het toetsingskader verder uit naar doelgroepen (starters, ouderen) en per kern. Afwijken is alleen mogelijk als in hetzelfde tijdvak (2 jaar voor realisatie of 2 jaar na realisatie) compensatie op een andere locatie binnen de betreffende kern geborgd is. Als om overtuigende redenen realisatie van het programma niet mogelijk is, compensatie niet haalbaar is, en de ontwikkeling vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden, kan een ontwikkelende partij een substantiële bijdrage leveren aan een in te richten volkshuisvestingsfonds om zo het project toch te mogen realiseren. De exacte bijdrage werken we uit bij de inrichting van het fonds, maar het gaat om bedragen in de richting van een gangbare onrendabele top in de sociale huursector. Bij de inrichting van dit fonds nemen we ook maatregelen op die benutting van het fonds voor realisatie van betaalbare woningen op andere locaties ondersteunen.

#### Goedkope koop en kansen voor (koop)starters

Om onze inwoners meer kansen te geven om te starten in een van onze dorpen zetten we bij nieuwe woningbouwplannen ook in op minimaal 15% goedkope koopwoningen, zeker ook in de kleinere kernen. Dat zijn woningen van maximaal € 248.000. Wij dagen initiatiefnemers verder uit om een nog betaalbaarder koopproduct te realiseren van circa € 200.000, mits met een voldoende toekomstbestendige kwaliteit (zie hieronder). Als investeerders dit realiseren, is de gemeente bereid concessies te doen in bijvoorbeeld eisen ten aanzien van welstand of parkeren, uiteraard afhankelijk van de locatie. Deze woningen zijn met de huidige hoge bouwkosten moeilijk te realiseren. Als die via afspraken met ontwikkelende partijen toch gerealiseerd worden, zijn ze bij doorverkoop al gauw weer duurder. Daarom is het belangrijk om dit woningaanbod te reguleren. Deze woningen willen we via een doelgroepenverordening, regels in het omgevingsplan of maatschappelijk-gebonden-eigendomconstructies behouden voor woningzoekenden met maximaal 1½ keer het inkomen van de corporatiedoelgroep. Verder kan goedkope koop worden gerealiseerd door kleinere woningen te bouwen, zoals studio's of woningen met zeer smalle beukmaten. Gelet op de toekomstbestendigheid en alternatieve aanwendbaarheid zijn deze woningen wel minimaal 50 m<sup>2</sup> (bvo). Dit is bovendien verantwoord in termen van zuinig materiaalgebruik en verlagen van energielasten. We dagen ontwikkelende partijen uit om met creatieve oplossingen te komen. Het kan ook door alternatieve koopconstructies als CPO en KoopStart. Daarnaast kan aanpassing van bestaande woningen bijdragen aan meer woningen voor (koop)starters. We denken dan bijvoorbeeld aan transformatie van vastgoed (bijvoorbeeld winkels) of door splitsen van grote woningen, in het bijzonder in de kleine kernen. Juist in de kleine kernen zetten we bij nieuwbouw daarom meer in op kleinere woningen.

<sup>2</sup> Prijspeil 1 januari 2023, vastgesteld door het Rijk.

### **Bestaande voorraad**

Ook de bestaande voorraad biedt kansen om meer variatie in woningtypen toe te voegen. Daarom werken we in principe mee aan woningsplitsing en stellen daarvoor in 2023 beleidsregels op. Ten slotte maken we het makkelijker voor meerdere huishoudens om op één kavel te wonen, door ruimte te maken voor bijvoorbeeld meergeneratiewoningen en woningdelen. Ook verkoop van corporatiewoningen kan hieraan bijdragen, mits reeds in compenserende nieuwbouw van sociale huurwoningen is voorzien.

### **Toevoeging levensloopgeschikte woningen**

Daarnaast stimuleren we toevoeging van passende woningen voor senioren in alle kernen. Dat vraagt toevoeging van levensloopgeschikte woningen, zowel door nieuwbouw als door het aanpassen van de bestaande voorraad. Van de toe te voegen woningen is de helft levensloopgeschikt, bij voorkeur geclusterd op locaties binnen 500 meter van voorzieningen/centra. Dit zijn woningen die voldoen aan een keurmerk voor toegankelijk wonen, zoals Woonkeur, of een eventueel lokaal opgesteld label voor levensloopgeschiktheid. We zien echter dat ouderen om praktische redenen vaak beperkt verhuiscapabel zijn. Mensen willen wel, maar zien op tegen de verhuizing, een andere buurt of hogere woonlasten. Door ouderen te ondersteunen bij de doorstroming naar een toegankelijker woning komen we tot een meer passende woonsituatie van ouderen. We zetten samen met de woningcorporaties, ouderenorganisaties en welzijnsorganisatie BINT in op actieve (verhuis)begeleiding van ouderen. Maar niet alle ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Voor een deel zal aanpassing van de huidige woning een logische oplossing bieden. Dit gebeurt vaak pas op basis van een Wmo-indicatie als de aanpassing noodzakelijk is. Het is echter wenselijk om aanpassingen preventief aan te brengen, bij voorkeur door de bewoners zelf. Dit vraagt bewustwording bij senioren. We zetten daarom niet alleen in op ondersteuning bij verhuizing, maar ook op bewustwording van de kansen in de huidige woning. Naast toevoeging van toegankelijke woningen zetten we in op realisatie van geclusterde woonvormen (zie vervolg onder wonen met welzijn en zorg).

### **Betaalbaarheid bij bestaande woningen**

De betaalbaarheid verdient niet alleen aandacht bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Om de betaalbaarheid van wonen in de bestaande woningen te vergroten richten we ons op lagere energielasten en het voorkomen van energiearmoede door de woningvoorraad verder te verduurzamen. Met de corporaties JOOST, Woonmeij en BrabantWonen maken we hierover prestatieafspraken. Maar ook andere verhuurders en eigenaar-bewoners stimuleren we tot energetische verbeteringen: zie hoofdstuk 9.

## 4 *Inspelen op de woningbehoefte*

### Doel

Voorzien in de woningbehoefte door het toevoegen van extra woningen. Door te groeien bieden we eigen inwoners kansen om in Sint-Michielsgestel te blijven en voorkomen we verdrinking bij vestiging van mensen van buiten de gemeente. We voegen dus woningen toe voor onze eigen inwoners, en voor de regionale behoefte.

### 4.1 Analyse woningbehoefte in Sint-Michielsgestel

Zoals hiervoor aangegeven zoeken veel inwoners, van starter tot senior, een passend huis. Het tekort aan woningen uit zich in gestegen verkoopprijzen en een grotere hoeveelheid reacties op vrijkomende sociale huurwoningen. Als de gemeente iets wil doen om het woningtekort op te lossen, zullen we meer woningen moeten toevoegen.

Volgens de provinciale prognose zou er slechts een woningbehoefte zijn van 410 extra woningen tot 2030. Vanuit de gemeente wordt dit lage aantal niet herkend. Uit het woningbehoefteonderzoek van Companen komt een veel grotere woningbehoefte naar voren op basis van de trend van de afgelopen 10 jaar: 1.100 woningen voor de periode 2022 tot 2030. Daarnaast is er in de stedelijke regio 's-Hertogenbosch een woningtekort. Dat uit zich in de druk op de regionale woningmarkt. Uit het woningmarktonderzoek van Companen blijkt tevens dat er een relatief grote instroom is van inwoners uit onder andere 's-Hertogenbosch die daar geen geschikte woning kunnen vinden. Om die druk op de Gestelse woningmarkt te verlichten is in het woningbehoefteonderzoek een extra 'ambitie'-scenario opgenomen, van nog eens 500 woningen: in totaal dus 1.600 woningen tot 2030. Vanwege de druk in de regio en het feit dat we een inhaalslag te maken hebben als het gaat om het realiseren van betaalbare en sociale woningbouw zetten wij in op de ambitievariant: deze werken wij hier verder uit.

Omdat de tijdsperiodes van het woningmarktonderzoek niet samenvallen met die van dit volkshuisvestingsprogramma, hebben we een omrekening gemaakt in onderstaande tabel. In dit volkshuisvestingsprogramma gaan we uit van een nieuwbouwambitie van 1.003 woningen in de eerste vijf jaar (periode 2023 t/m 2027) en 682 woningen in de tweede vijf jaar (periode 2028 t/m 2032).

	Ambitie	Per jaar	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032
2022 t/m 2024	645	215	2 * 215 = 430	
2025 t/m 2029	955	191	3 * 191 = 573	2 * 191 = 382
2030 t/m 2034	500	100		3 * 100 = 300
<b>Totaal</b>	<b>2.100</b>		<b>1.003</b>	<b>682</b>

Meer bouwen dan de prognose aangeeft als lokale vraag is belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten. Dit komt daarmee bij uitstek onze inwoners ten goede. Een groter woningaanbod betekent immers dat er minder concurrentie is per woning. Wel kijken we goed naar wat past bij het karakter van de verschillende kernen en wat er kan binnen de kaders van de Omgevingsvisie. Nieuwe woningen moeten iets positiefs toevoegen aan een kern.

## 4.2 Groei voor eigen inwoners en kwalitatieve doorontwikkeling

### Onze inzet samengevat

- Om in te spelen op de behoefte, vraag van mensen buiten de gemeente en voorkomen van verdringing voegen we meer toe dan enkel de provinciale prognoses aangeven: tussen 2023 en 2027 minimaal 1.003 woningen, en tussen 2028 en 2032 minimaal 682. Ook na 2032 blijft er behoefte aan extra groei. Toevoeging versterkt kwaliteit van de leefomgeving/woonmilieus.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit (woningbouwplannen) en focus op locaties zodat tempo in realisatie komt. We gaan hierbij uit van 130% planvoorraad ten opzichte van de ambitie en enkele grote locaties ten behoeve van focus en differentiatie.
- In de periode 2016-2022 werden er in Sint-Michielsgestel 779 woningen gebouwd (130 per jaar). We zetten in op versnelling in procedures en realisatie door inzet van extra ambtelijke capaciteit voor planbegeleiding. Dit moet zorgen voor een stijging van gemiddeld 130 woningen per jaar naar 200 per jaar in de komende 5 jaar.
- Versneld toewerken naar 200 woningen per jaar realiseren we onder andere door mogelijkheden voor flexwonen te benutten.
- We realiseren 200 flexwoningen tot en met 2028 bovenop de reguliere woningbouwambitie.

### De bouwambitie

Tussen 2023 en 2027 willen we minimaal 1.003 woningen toevoegen in lijn met de trend van de afgelopen jaren plus een extra ambitie. Van 2028 tot 2032 zetten we in op nogmaals 682 woningen. Ook na 2032 blijft er behoefte aan extra groei. De zoekrichtingen werkt de gemeente uit in haar Omgevingsvisie 2040 en op regionaal niveau in onder andere de Verstedelijkingsopgave van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen passen binnen het landschap en de gekozen ontwikkelstrategieën, en dat de nieuwe woningen iets positiefs toevoegen aan onze gemeente doordat ze de kwaliteit van de leefomgeving en onze woon- en leefmilieus versterken.

### Versnellen bouwtempo

De afgelopen jaren hebben we op een langzamer tempo woningen toegevoegd dan we nu van plan zijn. Onze ambitie is om van 130 nieuwe woningen per jaar in de periode 2016-2022 naar gemiddeld zo'n 200 nieuwe gebouwde woningen per jaar te gaan. Om ervoor te zorgen dat we sneller woningen bij kunnen bouwen treffen we een aantal maatregelen:

- We zetten de vereenvoudiging van de processen om sneller tot bouwen over te kunnen gaan door. Het verder stroomlijnen van de processen (betere informatie op website, intake tafel, snelle reactie naar initiatiefnemer en prioritering).
- Ook dit programma, inclusief het bijbehorende toetsingskader, draagt bij aan efficiëntere planvoorbereiding.
- We bouwen 200 flexwoningen om aan de meest urgente woningvraag te kunnen voldoen.
- We blijven inzetten op voldoende menskracht in voor planbegeleiding.
- We investeren in het creëren van draagvlak onder inwoners.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit en bouwlocaties.

We gaan bij dit laatste uit van 130% van de planvoorraad ten opzichte van onze bouwambitie. Ook focussen we per kern op een aantal grotere locaties om versnippering van aandacht en inzet van menskracht te voorkomen. Woningbouw op grotere locaties maakt het bovendien mogelijk om genoeg variatie in woningtypes te kunnen realiseren om zo een te eenzijdige samenstelling van nieuwe buurten te voorkomen. Middels deze strategie doen we tevens een bod op de versnelling van de woningbouw die nodig is volgens de Woondeal.

### Woningbouw per kern

We verdelen de behoefte aan nieuwe woningen zodanig over de verschillende kernen van de gemeente dat we optimaal aansluiten bij de behoefte per kern. Op die manier zijn er de beste mogelijkheden om te sturen op variatie van woningaanbod en daarmee kansen voor starters en senioren te creëren.

Voor de periode 2023 – 2032 compenseren we de trendvariant van het woningmarktonderzoek voor de achterblijvende woningbouw in de kernen Sint-Michielsgestel en Gemonde en verdelen we extra ambitie naar rato van de woningvoorraad per kern. Op deze manier is er sprake van een evenwichtige ontwikkeling van onze kernen met voldoende planruimte per kern om goed plannen toe te voegen.

**Tabel 4.1: Woningbouwprogrammering 2023 – 2032**

	Kern SMG	Gemonde	Den Dungen	Berlicum	Middelrode	Totaal
Voorstel 2023 – 2027	413	75	190	250	75	1.003
Voorstel 2028 – 2032	280	51	130	170	51	682
Voorstel totaal	693	126	320	420	126	1.685
Benodigde plancapaciteit (130%)	901	164	416	546	164	2.191
Beschikbare plancapaciteit (stand per 9-4-2023)	649	29	159	110	92	1.039
Resterende zoekopgave	252	135	257	436	72	1.152

Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen.

### Versnelling woningbouw door flexwoningen

Om ervoor te zorgen dat we snel de urgente woningnood kunnen verlichten zetten we in op 200 flexwoningen met een kortere ruimtelijke procedure. Zo snel mogelijk doch uiterlijk 2028 te realiseren. Ook vanuit het Rijk is een opgave voor flexwoningen geformuleerd. In de Woondeal zijn hierover afspraken gemaakt. De krapte op de woningmarkt treft enkele doelgroepen het hardst. Dit zijn met name starters en spoedzoekers. Dit zijn allemaal groepen die nog geen zelfstandige woning hebben. Er ligt een opgave om voor deze groepen versneld woningen te realiseren en de druk zo snel mogelijk te verlichten. Dit kan via vormen van flex- of verplaatsbare woningen, hierbij gaat het om woonvormen met een tijdelijk gebruik, tijdelijke benutting of een tijdelijke locatie. Doel bij deze flexwoningen is snelle realisatie en/of snel in kunnen spelen op veranderingen in de vraag.

Vanuit het Rijk en de provincie zijn er de afgelopen tijd meer mogelijkheden gekomen om de bouw van flexwoningen te stimuleren. Zo biedt de Crisis- en Herstelwet mogelijkheden om procedures te versnellen. Ook zijn er vanuit de Stimuleringsaanpak Flexwonen extra subsidies en garantstellingen (Garantiefonds en herplaatsingsgarantie) om in gezamenlijkheid met partners tot haalbare gedragen concepten te komen. Een belangrijk obstakel blijft de beschikbaarheid van geschikte locaties en alternatieve locaties na verloop van tijd (na afloop van tijdelijke bestemmingen). Die nieuwe locaties zijn in veel gevallen noodzakelijk omdat verplaatsing nodig is voor een langere en daarmee meer renderende exploitatie.

### Parkeernormen

De huidige parkeernormen van de gemeente zijn uit 2020. In overleg met de afdeling parkeren gaan we bekijken of de toekomstige vormen van mobiliteit aanleiding geven tot het bijstellen van de parkeernormen. En of het aantal parkeernormen moeten worden uitgebreid om daarmee beter aan te sluiten bij de doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, senioren, sociale huurwoningen) of woonconcepten (bijvoorbeeld zorgwoningen) die in dit programma worden beoogd. Daarbij wordt ook bekeken of en hoe we in proeftuinen kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteits-concepten. Hierbij zal de gemeente beheersbaarheid van parkeren nu en in de toekomst duurzaam willen waarborgen. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in het nieuwe Mobiliteitsplan van de gemeente.

### Woningbouw in buitengebied

In principe geldt dit programma ook voor woningbouwplannen in het buitengebied. Initiatieven dienen altijd passend te zijn bij de ruimtelijke kaders Landelijk gebied, nader uit te werken in het VAB-beleid. Daarbij maken we onderscheid in:

- **Woning toevoegen op basis van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit:** Provinciaal zijn er nieuwe opties om woningen toe te voegen in het buitengebied waarbij het doel is omgevingskwaliteit te versterken. Deze opties zijn opgenomen in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant (vastgesteld juli 2022). De ontwikkeling moet in ieder geval bijdragen aan algemene belangen, zoals bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos of het behoud van cultuurhistorische waarden. Verder bestaat de mogelijkheid om kleinere Ruimte voor Ruimte titels te gebruiken. Dit zijn de maatwerktitels die in de Beleidsregel zijn uitgesplitst per

woningtype, bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa of Tiny houses. In die gevallen onderzoeken we of er op basis van dit maatwerk passende woningen kunnen worden toegevoegd.

- **Woning toevoegen ten behoeve van de transformatie van Vrijkomende Agrarische bebouwing:** Ook hier geldt dat we van initiatiefnemers vragen hun plan zoveel mogelijk in overeenstemming met de gemeentelijke woonzorgvisie te brengen. Anders dan bij de eerste categorie is in dergelijke gevallen maatwerk op het toetsingskader voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen van de woonzorgvisie mogelijk.
- **Landgoedontwikkeling op grond van de Landgoederenregeling:** Deze ontwikkeling moet een grote maatschappelijke meerwaarde creëren. Ook hier geldt dat we van initiatiefnemers vragen hun plan zoveel mogelijk in overeenstemming met de gemeentelijke woonzorgvisie te brengen.
- **Realiseren van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning zonder directe fysieke kwaliteitsverbetering in het landschap (artikel 3.79 lov):** Het realiseren van vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen krijgt ten opzichte van de vorige genoemde varianten minder prioriteit.

## 5 Vernieuwende creatieve woonvormen

### Doel

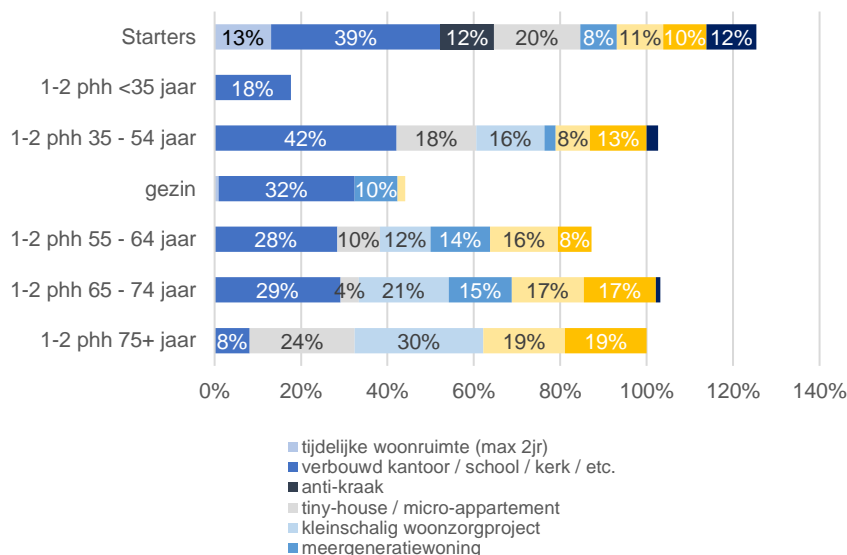
Vergroten variatie in nieuwe woonvormen en ruimte geven aan creatieve woonoplossingen om in te spelen op de veranderende vraag.

### 5.1 Analyse behoefte bijzondere woonvormen

De samenleving is steeds diverser en mensen zoeken verschillende woon- en samenlevingsvormen. Dat vraagt een creatievere kijk op wonen. Bovendien zijn traditionele bouw- en ontwikkelvarianten doorgaans kostbaar, kosten veel ruimte en/of voorzien niet in de vraag van de toekomst. Hierdoor dreigt de traditionele bouw stil te vallen.

Onder inwoners is veel enthousiasme voor nieuwe woonvormen, zie figuur 5.1. Dit enthousiasme is met name groot onder starters en ouderen. Over de gehele linie is er behoefte aan wonen in een verbouwd kantoor/school/kerk. Onder ouderen is er belangstelling voor kleinschalige woonzorgcomplexen en wonen met gelijkgestemden. Ook voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is veel belangstelling.

**Figuur 5.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse in nieuwe en bijzondere woonvormen, naar leeftijd en huishoudensamenstelling, 2019**



**Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch.**

Ook tijdens de verschillende bijeenkomsten bleek veel enthousiasme onder onze inwoners voor dergelijke concepten. Dan gaat het onder andere om:

- Gezamenlijk bouwen en ontwikkelen (CPO).
- Gezamenlijk wonen (hofjes, gemengde woonvormen).
- Magic mixes (verschillende kwetsbare doelgroepen in één complex, gemengd met 'draagkrachtige' huurders).
- Kleiner en ecologisch (Tiny Houses).

## 5.2 Stimuleren en faciliteren nieuwe concepten

### Onze inzet samengevat

- We stellen in 2024 een leidraad op voor CPO's en ander nieuwe woonvormen. Daarin is tenminste aandacht voor:
  - Informatievoorziening en het professioneel laten begeleiden van initiatieven (op kosten van de initiatiefnemers).
  - Ruimte in lokale regelgeving.
  - Prioriteit bij planbeoordeling en subsidieaanvragen.
- De gemeente spant zich in om tenminste 10% van het woningbouwprogramma van de gemeente te laten bestaan uit vernieuwende woonvormen (zoals particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap en andere innovatieve woonvormen). Dit staat los van de opgave voor flexwoningen.
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing alleen benutten als dit bijdraagt aan kwalitatief programma uit deze woonzorgvisie door variatie in segmenten en ruimte voor 'bijzondere' woonvormen.

### Ruimte geven aan vernieuwende woonvormen

We zien enthousiasme onder onze inwoners betreffende nieuwe en bijzondere woonvormen. Daarbij zien we de kansen die een aantal nieuwe woonvormen bieden om bij te dragen aan een aantal maatschappelijke opgaven. Zo dragen gezamenlijke woon- of ontwikkelvormen bijvoorbeeld bij aan het vergroten van gemeenschapszin. En andere nieuwe/alternatieve woonvormen zijn efficiënter als het gaat om ruimtegebruik, zoals transformaties van panden met een andere bestemming, woningdeling, kangoeroewoningen en Tiny Houses.

Onder nieuwe woonvormen verstaan we dan een woonvorm die voortkomt vanuit particulier initiatief en die op een of meer maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van allereerst het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod en ten tweede hetgeen in wet- en regelgeving zoals Bouwbesluit als minimale prestatie is verankerd.

### Wonen in het landelijk gebied

De provinciale Omgevingsverordening biedt onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid tot het creëren van kleinschalige collectieve woonvormen. De gemeente staat daar positief tegenover indien de initiatiefnemer aantoont dat er vraag is vanuit de betreffende doelgroep en de locatie gunstige afstand is gelegen van voorzieningen passend voor die doelgroep.



## Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

### 6 *Wonen-welzijn-zorg voor langer zelfstandig wonen*

#### Doel

Inwoners met een ondersteunings- of zorgvraag kunnen in iedere kern wonen en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Uitgangspunt is inzet op de dimensies van positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (nabij of thuisgebracht), toegankelijke omgeving en woningen.

#### 6.1 Analyse wonen met welzijn en zorg voor ouderen in Sint-Michielsgestel

Het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteunings- of zorgvraag heeft betekenis voor de woonsituatie, de woning, woonomgeving en zorg en diensten. Gemeenten hebben daarbij een belangrijke rol in een adequate organisatie van wonen met welzijn en zorg. Dit is bevestigd in het Integraal Zorgakkoord en het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO). Deze adequate organisatie is nodig omdat zorg in de thuissituatie op termijn mogelijk moet blijven. Het aantal thuiswonende mensen met een zorgvraag groeit, en het zorgpersoneel kan de toenemende vraag niet opvangen. Dit vraagt een effectieve zorglevering. Preventie en inzetten op welzijn is dan uiterst belangrijk. Door een gezond en sociaal leven kunnen mensen lang meedoen in de samenleving. In het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) is dit als doelstelling uitgewerkt. In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we een verbinding tussen deze ontwikkelingen.

Dat mensen langer zelfstandig wonen heeft dus niet alleen betekenis voor de woningen die nodig zijn. Gezondheid is een belangrijke randvoorwaarde voor autonomie. Gezond leven, beweging en ontmoeting helpen om de zorgvraag uit te stellen. De sociale en fysieke omgeving speelt hierin een belangrijke rol.

#### Vergrijzingstafel Sint-Michielsgestel

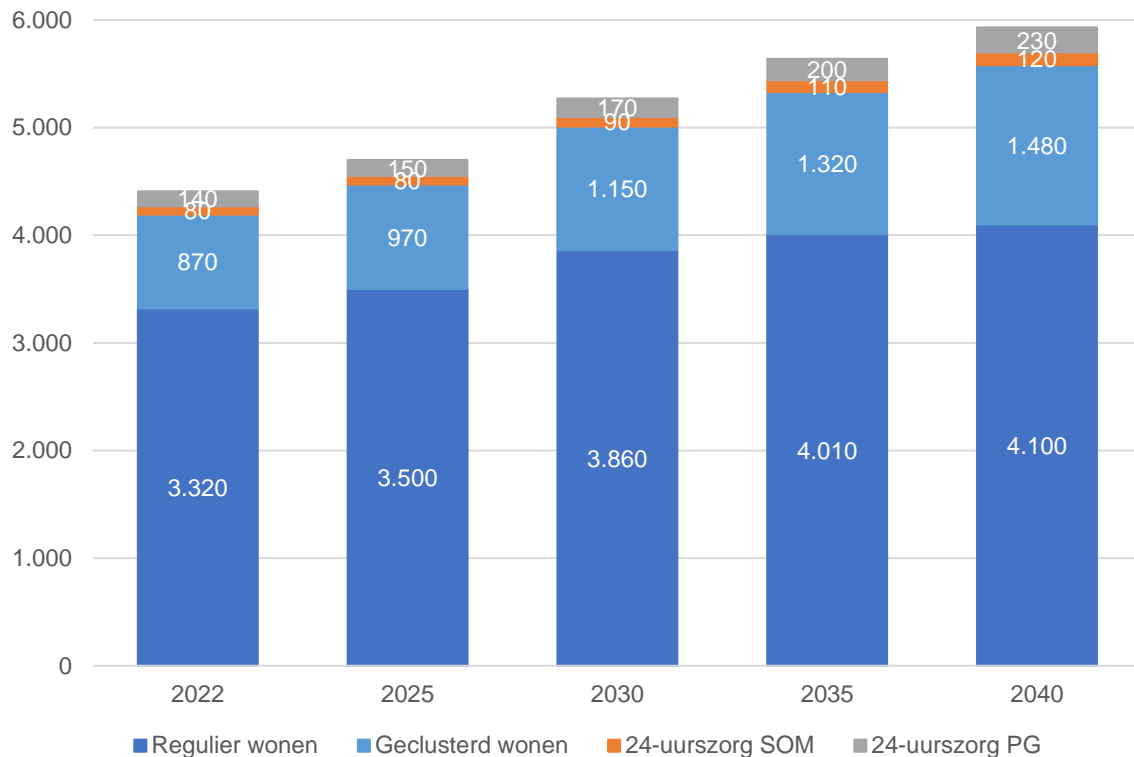
Al in 2021 hebben zes organisaties in Sint-Michielsgestel samen De Vergrijzingstafel gevormd. Dit zijn de gemeente, woningcorporatie Woonmeij, Zorggroep Elde Maasduinen, BINT (voor welzijn en ondersteuning), Vivent en de seniorenverenigingen van Sint-Michielsgestel. Het doel van deze samenwerking is om een beweging op gang brengen waarbij inwoners eerder anticiperen op ouder worden in de eigen woning. En om een gezamenlijke aanpak te creëren op het gebied van wonen, welzijn en zorg om op die manier een zo goed mogelijk antwoord te vinden op de vergrijzingsproblematiek. De Vergrijzingstafel heeft een actieve inbreng gehad bij de totstandkoming van dit programma volkshuisvesting en heeft in 2023 het document Samen wonen, samen leven, samen zorgen; Gezond ouder worden in Sint-Michielsgestel opgesteld, inclusief een uitvoeringsprogramma 2023-2026.

#### Huisvestingsopgave ouderen

In het recente Rijksprogramma Wonen en Zorg voor Ouderen zijn hierbij drie richtingen genoemd: zorgen voor voldoende geschikte woningen, betere voorlichting aan ouderen en bevorderen van doorstroming, en een geschikte woonomgeving. Momenteel is 17% van de huishoudens in onze gemeente ouder dan 75 jaar. In 2040 is dat zo'n 28%. Het aandeel 65- tot 75-jarigen blijft ongeveer gelijk, waardoor in 2040 45% van de huishoudens ouder dan 65 jaar is. Dit heet dubbele vergrijzing; de groep ouderen wordt ouder en groter. Dat betekent dat er een flinke toename is in de vraag naar woningen die voor senioren geschikt zijn, zowel als het gaat om reguliere (levensloopgeschikte) woningen als om woonzorgvormen.

Veel ouderen wonen momenteel niet in een levensloopgeschikte woning. Slechts 4% van de woningvoorraad in de gemeente is levensloopgeschikt. Wel is 70% geschikt te maken. Hiermee staan we voor een flinke opgave als het gaat om zorgen voor passende huisvesting voor ouderen. Kanttekening daarbij is dat woningen levensloopgeschikt maken niet overal even makkelijk is – en misschien ook niet altijd even wenselijk, bijvoorbeeld wanneer het ertoe leidt dat een gehele bovenverdieping niet meer gebruikt wordt door de bewoners. Soms is het beter om te verhuizen dan een woning levensloopgeschikt te maken.

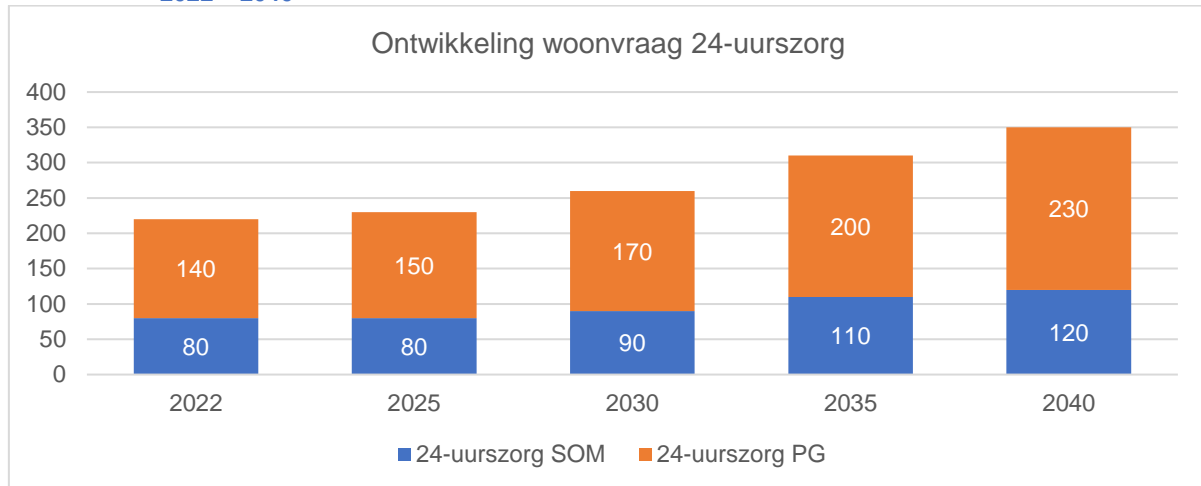
Figuur 6.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022 – 2040



Bron: Prognosemodel Companen.

Een deel van de ouderen wil verhuizen, blijkt uit het woningmarktonderzoek van Companen en het onderzoek van de KBO's in Sint-Michielsgestel. Als alle ouderen met een verhuiscens zouden verhuizen komen er tot 2.200 woningen in onze gemeente vrij, waarmee weer in belangrijke mate in de vraag van andere woningzoekenden kan worden voorzien. Dit vraagt wel eerst kwalitatief passend woningaanbod. Op basis van het woningmarktonderzoek gaat dit dan om meer levensloopgeschikte woningen met minimaal 2 slaapkamers en moderne of collectieve woonvormen als hofjeswoningen. Hieraan voldoen veel bestaande woningen niet. In het aanbod is een kwaliteitsslag nodig om ouderen te verleiden om te verhuizen. Daarnaast is advisering bij verhuizing nodig, vanwege alle belemmeringen, zoals wegtrekken uit de bekende buurt, afscheid van het huis, regel en rompslomp van verhuizing.

Figuur 6.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen 24-uurs PG/SOM, 2022 – 2040



Bron: Prognosemodel Companen.

Een belangrijke ontwikkeling in het Rijksbeleid is het toenemende beroep op de zelfstandigheid van ouderen vanuit het motto: 'zelf als het kan, thuis als het kan, en digitaal als het kan'. Dit betekent dat de woon-, zorg- en leefomgeving moeten bijdragen aan de zelfstandigheid van oudere huishoudens, zover mogelijk en wenselijk. Ook digitalisering van ondersteuning en zorg, door middel van bijvoorbeeld domotica, gaat een steeds belangrijker rol spelen. Naast levensloopgeschiktheid moeten woningen ook geschikt (te maken) zijn voor de inzet hiervan, en voor het leveren van fysieke zorg.

**Regulier wonen:** 'Gewone' woning die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's.

**Geclusterd wonen voor ouderen:** Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Bij voorkeur is er de mogelijkheid van onplanbare Wlz- of Zvw-zorg in het geclusterd wonen complex. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramuraal voorzieningen vallen niet in deze categorie.

**Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG):** Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Als de zorgvraag toeneemt wil een deel van de ouderen zelfstandig geclusterd wonen met ontmoetingsmogelijkheden in of nabij het wooncomplex. De vraag naar geclusterde tussenvormen voor ouderen zal sterk toenemen. Er is nu al een tekort van 405 geclusterde woningen. Dit loopt op naar 1.150 woningen in 2030. Een aanzienlijk deel van deze woningen moet in het sociale segment gerealiseerd worden, zie tabel 6.2. Deze opgave kan de gemeente niet alleen via nieuwbouw realiseren. Er ligt ook een transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. Ervan uitgaande dat de meeste ouderen in hun wijk of dorp willen blijven wonen, verdeelt de behoefte voor geclusterd wonen voor ouderen zich als volgt over de wijken en kernen.

#### Langer zelfstandig wonen in de kernen

Met het langer zelfstandig wonen zullen mensen die minder mobiel zijn toch in hun omgeving voorzieningen, ontmoeting en activiteiten moeten vinden. Liefst is dit verspreid over de hele gemeente aanwezig. Tegelijkertijd vraagt spreiding veel van welzijns- en zorgorganisaties die diensten moeten leveren. Met de groei van de zelfstandig wonende ouderen en toenemende personeelstekorten in zorg en welzijn kan dit onder druk komen te staan.

**Tabel 6.1: Vraag geclusterd wonen voor ouderen per kern (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tallen)**

	2022	2025	2030	2040
Sint-Michielsgestel	310	340	400	510
Gemonde	70	80	100	130
Den Dungen	180	200	250	320
Berlicum	250	280	330	430
Middelrode	60	60	80	100
<b>Totaal</b>	<b>870</b>	<b>970</b>	<b>1.150</b>	<b>1.480</b>
<b>Totaal tekort</b>	<b>-405</b>	<b>-505</b>	<b>-685</b>	<b>-1.015</b>

Bron: Woonzorgweter en bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel.

**Tabel 6.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraag geclusterd wonen voor ouderen naar marktsegment, 2022 – 2040**

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	435	455	495	515	530
Particuliere huur	85	105	125	160	175
Koop	350	410	530	645	770
<b>Totaal</b>	<b>870</b>	<b>970</b>	<b>1.150</b>	<b>1.320</b>	<b>1.480</b>

Bron: Woonzorgweter, WoON2018, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel en CBS-Microdata.

### Wet langdurige zorg

Een kleine groep ouderen kan echt niet meer volledig zelfstandig wonen. Hier is structureel 24-uurszorg nodig, geleverd vanuit de Wlz. Tot 2030 is er behoefte aan 40 extra plekken waar deze zorg geleverd kan worden. Het Ministerie van VWS wil deze groei niet of slechts zeer beperkt via extra bedden in verpleeghuizen realiseren. Dit zal vooral in de eigen omgeving moeten met behulp van het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair Pakket Thuis (MPT). Enkel voor mensen die zeer specialistische zorg nodig hebben zal traditionele intramurale 24-uurszorg blijven bestaan.

### Mantelzorg

Bovendien is door personeelstekorten in de zorg het onzeker of die zorg overal aangeboden kan worden. Het uitgangspunt is dat zorg zoveel mogelijk beschikbaar is voor iedereen, ongeacht inkomen. Dit vraagt anders nadenken over zorg in de toekomst. Het vergroot het belang van mantelzorgers maar ook de druk op hen. In onze dorpen is door de hechte sociale samenhang een netwerk dat voor elkaar in staat. Tegelijkertijd moet voldoende huisvesting voor (potentiële) mantelzorgers wel beschikbaar zijn. Technologieën (domotica<sup>3</sup>) spelen dan een belangrijke rol om zorg in de toekomst mogelijk te houden. Dat geldt ook voor woonconcepten waar mensen elkaar onderling kunnen helpen.

## 6.2 Zelfstandig kunnen wonen met welzijn en zorg

### Onze inzet samengevat

- Inzet op positieve gezondheid
  - Welzijn, preventie, informatievoorziening en geschiktheid fysieke leefomgeving. Structurele inzet op herkennen en faciliteren van initiatieven rond burgerkracht. Samenwerking met en tussen organisaties versterken, onder andere in de Vergrijzingstafel.
  - Ontmoetingspunt in elke wijk of dorp.
- Realiseren levensloopgeschikte & passende woonomgeving en woningvoorraad
  - Bewustwording van gevolgen van ouder worden door voorlichting.
  - Toegankelijke woonomgeving in alle dorpen.
  - Aanpassingen van en in bestaande woningen (met inzet domotica).
  - Helft van de nieuwbouw is levensloopgeschikt/aanpasbaar en voldoet aan Woonkeur of aan een nog te ontwikkelen lokaal label. Met Zorg- en Ouderenorganisaties onderzoeken we de ontwikkeling naar een Gestels label dat uitgaat van zorggeschikt, toegankelijk en doorgankelijk (ook ten behoeve van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking).

<sup>3</sup> Technologie in de woning die thuis wonen langer mogelijk maakt. Denk aan medicijndispensers en valdetectoren.

- Hieronder ook aanbod van 600 à 700 geclusterde woningen (bijvoorbeeld nieuwe hofjes of bestaande gebouwen met ontmoetingsmogelijkheid) om het tekort in te lopen en aan de vraag tot 2030 te voldoen; gespreid over alle kernen met slim gebruiken van de gecombineerde zorginfrastructuur van alle aanbieders in deze kernen.
- Ondersteuning door professionele zorg
  - Inzet op preventie, beperken afhankelijkheid professionele zorg.
  - Beschikbaarheid eerstelijnszorg in alle kernen.
  - Mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen dit in iedere kern ontvangen: daar richten we onze zorginfrastructuur en ons woningaanbod op in.
  - We gaan experimenteren met andere vormen van zorglevering om het langer zelfstandig wonen en efficiënte zorg aan huis te faciliteren. Hier stellen we aanjaagmiddelen (in de vorm van co-financiering en/of personele inzet) voor beschikbaar. Waar mogelijk sluiten we aan, of maken gebruik van de mogelijkheden die het integraal zorgakkoord ons hierin biedt.

### Eerste inzet gericht op dimensies van positieve gezondheid en welzijn

Het langer zelfstandig wonen voor mensen met een ondersteunings- of zorgvraag, zoals beoogd in landelijke programma's, heeft een belangrijke impact. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten volop mee kunnen doen in de samenleving en hulp kunnen krijgen als dat nodig is. Dit vraagt een adequate organisatie van wonen met welzijn en zorg. Wij zetten ons hiervoor in door ons primair te richten op meedoen, gezond leven en ontmoeten, onder andere door het realiseren van een ontmoetingspunt in elke kern. Deze ontmoetingspunten zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

Onze ambitie is dat mensen met een ondersteuningsvraag autonoom en zelfstandig kunnen wonen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Autonomie en zelfstandigheid beginnen bij inzet op positieve gezondheid. Dit betekent positieve aandacht voor lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, dagelijks functioneren, meedoen, zingeving en kwaliteit van leven. Inzet hierop komt primair van mensen zelf, inclusief de sociale verbanden waarin zij functioneren. De gemeenschapszin in onze kernen is daarbij behulpzaam. We blijven met inwoners in overleg om te zien waar onze inzet gewenst en ondersteunend is. Vanuit dit overleg kunnen we met woon-, welzijns- en zorgpartners komen tot een op elkaar afgestemd dienstenaanbod, aansluitend bij de directe behoefte van de doelgroep.

We zien ook een groep die hierbij ondersteund moeten worden. Via inzet van welzijnswerk en voorlichting stimuleren we gezond gedrag en samenredzaamheid. We willen inzetten op informele begeleiding van mensen met een lichte ondersteuningsvraag. En we stimuleren beweging door bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met looproutes en bijvoorbeeld voorzieningen als beweegtuinten. Tot slot dragen we bij aan ontmoetingsplekken in wijken en dorpen, samen met Woonmeij, JOOST, BrabantWonen en de welzijnsorganisaties. Ook werken we samen op dit onderwerp bij de Vergrijzingstafel, het innovatieplatform, de KBO's en de sociale wijkteams. Zo dragen we bij aan positieve gezondheid.

### Zelfstandigheid ondersteunen

Wij zien het belang van positieve gezondheid en ook de onderlinge steun van mensen aan elkaar. Mantelzorg vervult hierin een belangrijke rol. We zijn vastbesloten om initiatieven te ondersteunen die de mogelijkheden voor mantelzorg vergroten. We streven ernaar om ruimte te bieden voor inwonende ouders of kinderen binnen de regels van het bestemmingsplan (in de toekomst omgevingsplan) en om (pre)mantelzorgwoningen te plaatsen bij huizen in alle kernen. Bovendien stimuleren we bijzondere woonvormen waarin mantelzorgers en mantelzorgontvangers gemakkelijker samen kunnen wonen, met een sterke nadruk op het creëren van een omgeving waarin mensen voor elkaar kunnen zorgen en elkaar kunnen ondersteunen.

Niet alleen mantelzorg zien we als belangrijke bijdrage voor langer autonoom en zelfstandig kunnen wonen. Ook domotica-voorzieningen bieden potentie. Met de woningcorporaties en zorgaanbieders doen we experimenten met de inzet van domotica.

### Toevoegen van levensloopgeschikte bestaande en nieuwe woningen

In al onze kernen kun je lang en prettig zelfstandig wonen. Hiervoor zijn voldoende levensloopgeschikte woningen nodig. Zeker een derde deel van de ouderen wil blijven wonen in hun huidige woning. Zij voelen zich er thuis en hebben bekenden in de omgeving. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk dat

mensen dan wel voorsorteren op de oude dag door aanpassing van hun woning. Wij stimuleren die aanpassing door bewustwordingscampagnes en advisering. Die zetten we op samen met de ouderenorganisaties en de welzijnsorganisatie.

Een deel van de ouderen overweegt te verhuizen naar een andere woning. Het liefst in de eigen wijk of kern. Eerder gaven we al aan dat we daartoe zestig procent van het woningbouwprogramma willen inzetten als levensloopgeschikte woningen, ook woningen die niet per se direct voor de doelgroep bedoeld zijn. Gezien het huidige en groeiend tekort aan voor senioren geschikte woningen stellen we duidelijke eisen aan de nieuw- en verbouw. Als kwaliteitsnorm hanteren we daarbij voorlopig Woonkeur (of gelijkwaardig); de gemeente zal in samenwerking met lokale partijen nadere toetsingscriteria opstellen voor nieuwbouwprojecten op grond van vergrijzingsproblematiek en woonbehoeften senioren. Daarmee beogen we: is het niet geschikt voor oud, dan wordt er niet gebouwd.

### **Definitie levensloopgeschikt**

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

### **Complexgewijs geclusterd wonen in alle kernen**

Een deel van de levensloopgeschikte woningen zal in de vorm van geclusterd wonen moeten worden gerealiseerd. Dit zijn individuele woonvormen die complexgewijs geclusterd zijn. Bij het complex is een ontmoetingsplek aanwezig waar bewoners gebruik van kunnen maken. Deze clustering maakt efficiënte zorgverlening mogelijk, bijvoorbeeld via Volledig Pakket Thuis of Modulair Pakket Thuis. In prestatieafspraken met de woningcorporaties en zorgaanbieders maken we hier nadere afspraken over.

We willen in alle kernen ruimte bieden voor geclusterde woonvormen. Het gaat dan om toevoeging van in totaal 600 à 700 woningen in geclusterde vorm, (groten)deels ook door aanpassing van bestaande wooncomplexen: door het vergroten van de toegankelijkheid en ontmoetingsmogelijkheden in de nabijheid.

### **Woonzorgzones in alle kernen**

Bij de uitwerking van ons woningbouwprogramma geven we bij locaties nabij voorzieningen als voorwaarde mee dat deze levensloopgeschikt en deels in geclusterde vorm zijn. Dit betekent dat levensloopgeschikte en ook geclusterde woningen bij voorkeur (niet alleen) staan op korte afstand van een locatie met een toegankelijke omgeving, ontmoetings- en bewegingsmogelijkheden. Ook openbaar vervoer, winkelvoorzieningen en eerste-lijnszorg in de omgeving zijn waardevol. Daarnaast moet, zeker bij geclusterd wonen, intensieve 24-uurszorg geleverd kunnen worden. Dit willen we in Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum mogelijk maken, zodat onze inwoners in hun eigen buurt zorg kunnen ontvangen. Het uitgangspunt is wel dat dit in de praktijk ook werkbaar is. Hiervoor zetten we in op wonen met zorg op locaties zoveel mogelijk nabij voorzieningen. Dit duiden we aan als woonzorgzone. In een Woonzorgzone kunnen zorgverleners en welzijnsorganisaties efficiënt zorg/ondersteuning bieden.

Niet alleen aan senioren, maar ook aan andere doelgroepen (zie volgende hoofdstuk: Een thuis voor iedereen). Binnen die woonzorgzones voegen we een 40-tal geclusterde woningen toe met de mogelijkheid van intensieve 24-uurszorg (verpleegzorgwoningen). Naast de zorginfrastructuur op zich ligt het accent meer op welzijn, ontmoeting, eerste-lijnszorg en planbare zorg. Bij het toevoegen van wonen met zorg nabij voorzieningen maken we wel de afweging tussen wat fysiek noodzakelijk is en welke zaken ook middels digitalisering en ambulantisering.

### **Regie op planologische en organisatorische afstemming**

Bij de afstemming van wonen met welzijn en zorg komen een planologische en organisatorische opgave samen. Hiervoor gaven we aan in te willen zetten op woonzorgzones waar een afgestemd aanbod van wonen en voorzieningen is. Dit betekent enerzijds het plannen van woningen nabij voorzieningen, anderzijds ook voorzieningen naar deze gebieden toe verhuizen. Wij gaan met eigenaren van voorzieningen, zoals huisartsen, ontmoetingslocaties, vervoerders en eventueel ook winkeliers in gesprek om te komen tot een clustering van voorzieningen, zodat wonen, welzijn en zorg ook ruimtelijk afgestemd zijn. Dit doen we zo integraal mogelijk, ook binnen de gemeentelijke organisatie.

Deze ruimtelijke bundeling maakt ook de samenwerking tussen partijen beter mogelijk. Wij nemen regie op deze samenwerking door met woon-, welzijns- en zorgpartners in gesprek te gaan en concrete prestatieafspraken hierover te maken. We versterken de samenwerking met en tussen organisaties, onder andere bij de Vergrijzingstafel, het innovatieplatform en de sociaal wijkteams.

### **Zorg- en welzijnsinnovatie**

Om zorg en ondersteuning te kunnen blijven garanderen in de kernen van de gemeente Sint-Michielsgestel gaan we met zorg- en welzijnspartners pilots uitvoeren voor efficiëntere zorg. Wij nemen het initiatief om met zorg- en welzijnspartners plannen uit te werken. We stellen ook middelen beschikbaar, in euro's (co-financiering) of menskracht, voor begeleiding van de experimenten. Deze pilots zijn erop gericht om door middel van sociale innovatie de zorg houdbaar te houden. Waar mogelijk sluiten we aan, of maken gebruik van de mogelijkheden die het integraal zorgakkoord ons hierin biedt.

## 7 *Een thuis voor Iedereen*

### **Doel**

Een thuis voor iedereen door mensen mee te laten doen in de samenleving en passende huisvesting te bieden.

### **7.1 Analyse woningbehoefte aandachtsgroepen**

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit programma benoemt de volgende aandachtsgroepen die in het volkshuisvestingsprogramma aandacht verdienen:

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) of jeugdhulp met verblijf.
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen.
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen.
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoefte ouderen deel van uitmaken).
- Mensen met een verstandelijke beperking.
- Statushouders.
- Arbeidsmigranten (met de verwachting dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen).
- Studenten (MBO, HBO en WO).
- Stoppende sekswerkers.
- Woonwagenbewoners.

Deze groepen zijn overwegend aangewezen op sociale huur. De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt potentieel een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen toeneemt. Een deel van de vraag van deze aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstayplekken en standplaatsen. De woningbehoefte van deze aandachtsgroepen is grotendeels in beeld gebracht in de woonzorganalyse. Wel varieert deze behoefte per jaar, bijvoorbeeld bij asielinstroom of uitstroomprognoses (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen). De taakstelling voor statushouders is voor Sint-Michielsgestel 36 mensen voor de eerste helft van 2023; mogelijk neemt deze toe bij blijvend hoge immigratie of permanent blijven van gevluchte Oekraïners. Monitoring van de vraagontwikkelingen is nodig om beter zicht te krijgen op deze huisvestingsopgave. Voor jeugdzorg met verblijf is de prognose enkele woningen (ergens tussen nul en vijf) per jaar.

Regionaal wordt er momenteel onderzoek gedaan naar het aantal (dreigend) dak- en thuisloze mensen. De uitkomst daarvan wordt in de loop van 2023 bekend. De cijfers zoals die nu bekend zijn wijzen op ongeveer veertig mensen in deze doelgroep. Deze groepen vragen bij elkaar op jaarbasis toewijzingen van tientallen woningen.

Daarnaast woont en/of werkt er een aanzienlijke groep arbeidsmigranten in Sint-Michielsgestel: zo'n 400. De aanname is dat tweederde daarvan een short- of midstayplek nodig heeft, waarmee de huisvestingsbehoefte van deze groep op ongeveer 300 eenheden komt. De rest woont langer in Nederland en is daarmee aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Voor de huisvesting van een deel van deze aandachtsgroepen komt waarschijnlijk een verplichte urgentieverordening wanneer met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt ingestemd.

#### ***Huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking***

Er lijkt op dit moment een tekort van in totaal 115 plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit tekort wordt waarschijnlijk deels veroorzaakt veel Wlz-indicaties voor VG thuis worden verzilverd door middel van een persoonsgebonden budget. Onder deze personen kan wel de wens leven



om bijvoorbeeld op zichzelf te gaan wonen met begeleiding of een plek te krijgen in een groepswoning. Het huidige tekort van 115 plekken zal in de periode tot 2040 toenemen tot zo'n 135 plekken. Er is op dit moment een behoefte aan 105 plaatsen in **geclusterde** woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast is er behoefte aan 10 **reguliere** woningen voor deze groep, waar zij met ambulante begeleiding kunnen wonen. Deze vraag blijft tot 2040 naar verwachting stabiel voor geclusterd wonen en loopt op naar 30 reguliere woningen.

**Tabel 7.1: Balans vraag en aanbod aan woonvormen, scenario 'Lokaal wonen, mild'**

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-105	-95	-105	-105	-105
Gespikkeld wonen	-10	-10	-20	-20	-30
<b>Totaal</b>	<b>-115</b>	<b>-105</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-135</b>

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel, aanbodinventarisatie.

### **Huisvestingsopgave door uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang**

De uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang leidt naar een vraag voor (begeleide) woonvormen of zelfstandige woning voor mensen met een ggz-achtergrond. De verwachting is dat in de gemeente Sint-Michielsgestel 15 personen zullen uitstromen en dus behoefte hebben aan een woonplek: 10 aan een studio en 5 aan een eengezinswoning in de sociale huur.

**Tabel 7.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Prognose jaarlijkse uitstroom BW/MO, 2022**

Uitstroom naar studio	Uitstroom naar eengezinswoning	Totaal uitstroom
10	5	15

Bron: Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch.

Binnen de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW) is een beweging ingezet naar meer zelfstandigheid. We hebben de aanpak hiervoor uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen. Van daaruit zetten we ons in op realisatie van nieuwe en creatieve vormen van beschermd en zelfstandig wonen voor de doelgroep MO/BW en de mogelijkheid van uitstroom MO/BW in elke gemeente. Dit gaat om uitstroom naar een eigen woning, maar daarnaast is er ook vraag naar een kleinschalige opvang (3 a 4 plekken) en naar een locatie beschermd wonen in de gemeente. Wij leveren vanuit Sint-Michielsgestel naar rato van ons inwoneraantal onze bijdrage aan deze uitstroom. Daardoor kunnen mensen hun plek vinden in een voor hen vertrouwde omgeving. Dit bevordert deelname in de samenleving en herstel. De exacte opgave hiervoor moet nog kwantitatief en kwalitatief uitgewerkt worden. We maken uitstroombesprekingen voor deze doelgroepen met Woonmeij, JOOST, BrabantWonen en zorgorganisaties. Hierbij maken we afspraken over de beschikbaarheid van woningen, maar ook de mogelijkheid van (tijdelijk) terugstromen bij een terugval. In 2021 is de gemeente Sint-Michielsgestel akkoord gegaan met het Regioplan Doordecentralisatie Beschermd Wonen Regio Meierij en Bommelerwaard 2022 – 2025. Voor de opgave 'Beschermd Thuis' is een goede spreiding van de voorzieningen van groot belang. Dat wil concreet zeggen dat de gemeente 's-Hertogenbosch een aantal (her-)huisvestingsverzoeken overdraagt aan regiogemeenten. In het eerste jaar van de uitvoering van het Regioplan is de spreiding van de voorzieningen BW grosso modo méér onevenredig geworden. Dat geldt ook voor onze gemeente waar relatief meer kan worden bijgedragen aan de spreiding. Daarom scherper we in deze visie onze ambitie aan: in de gemeente Sint-Michielsgestel wordt in de periode 2023 – 2025 medewerking toegezegd aan de realisatie van tenminste één kleinschalige BW-voorziening. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na, 2025 plaatsvinden.

## 7.2 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

### Onze inzet samengevat

- Toevoegen voldoende woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 647) in alle kernen.
- Uitwerken urgentieverordening met voorrangscategorieën, plus goede voorlichting aan woningzoekenden/urgenten. We nemen ook statushouders op in onze urgentieverordening.

- Prestatieafspraken over beschikbaarheid voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen. Inclusief afspraken over ondersteuning/begeleiding. Het gaat jaarlijks in totaliteit om 30% toewijzingen volgens Rijksbeleid. Dit betekent dat er meer sociale huurwoningen bij moeten komen. Ook afspraken over beschikbaarheid spoedwoningen.
- Uitstroom uit Beschermd Wonen ondersteunen door realisatie van uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen en inzet op nieuwe en creatieve vormen beschut en zelfstandig wonen en uitstroom. In de periode 2023-2025 zegt de gemeente Sint-Michielsgestel medewerking toe aan de realisatie van tenminste één kleinschalige BW-voorziening. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na, 2025 plaatsvinden.
- Kleinschalige maatschappelijke opvang (MO) organiseren met zo'n 3 à 4 plekken.
- Meedoen in de samenleving is voorwaarde voor zelfstandig wonen van jong en oud. Via activering, werktoeleiding en benutten stil potentieel aan arbeidskrachten, mensen betrekken in de samenleving samen met de WSD en de sociale dienst.
- Realiseren ongeveer 300 plekken voor short- en midstay-arbeidsmigranten; daarnaast ontwikkelen we een Beleidskader Arbeidsmigranten.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er momenteel geen behoefte is aan extra standplaatsen voor woonwagens. Samen met de corporaties gaan we de komende jaren samenwerken aan het verbeteren van het beheer van de wachtlijsten en de spelregels voor woningtoewijzing.
- We breiden de mogelijkheden tot hospiteren uit. De gemeente start een pilot en met de corporaties onderzoeken we of het mogelijk is om via hun verhuurplatform hospitaverhuur aan te bieden. Afhankelijk van het succes met de regionale pilot starten we met het project Onder de Pannen om mensen huisvesting en sociale contacten te bieden.
- Bij toewijzen van woningen aan urgenten en aandachtsgroepen nemen we de draagkracht van de wijk en de beschikbaarheid aan voorzieningen expliciet mee.
- Bij jeugd 18- en 18+ die uitstromen uit een jeugdzorginstelling hebben we extra aandacht voor het snel vinden van passende huisvesting om aanvullende problematiek/hulpvraag te voorkomen. Het gaat jaarlijks om nul tot vijf mensen.
- Naar aanleiding van het ETHOS-onderzoek naar dak- en thuislozen formuleren we een aanpak om deze doelgroep te huisvesten en van ondersteuning te voorzien. In het woningmarktonderzoek kwamen we uit op zo'n veertig mensen in deze doelgroep, maar we gaan ervan uit dat dit een lage inschatting is.

### Urgentie voor aandachtsgroepen

Een thuis voor iedereen is het uitgangspunt in onze gemeente. Daarbij is het zaak om voldoende woningen voor aandachtsgroepen beschikbaar te hebben. Wij vinden het belangrijk dat aandachtsgroepen een dak boven het hoofd hebben, met de begeleiding die daarbij nodig is. Tegelijkertijd vinden we het ook belangrijk dat regulier woningzoekenden ook een kans houden op een woning. Dit vraagt een zorgvuldige toewijzing van schaarse sociale huurwoningen.

Wij geven hier invulling aan door het opstellen van een urgentieverordening met voorrangscategorieën. Deze urgentieverordening sluit aan op de huidige regionale Urgentieplusregeling. Deze regeling passen we samen met de regiogemeenten en de corporaties aan aan de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dit doen we als de wet is vastgesteld, om maximaal in te kunnen spelen op de veranderende actualiteit. Daarbij gaan we niet alleen in op de wettelijke verplichtingen, maar maken we ook afspraken over de eventueel noodzakelijke begeleiding van urgente aandachtsgroepen. Naast de verplichte urgentie-categorieën beschouwen we ook statushouders als urgent. Immers hebben ook zij nog geen dak boven het hoofd. Wij moeten voor hen ook met voorrang huisvesten.

Deze nieuwe situatie zorgt soms mogelijk voor andere verhoudingen tussen woningzoekenden. Wij geven goede voorlichting over de nieuwe situatie aan woningzoekenden (urgent en niet-urgent) en maken met de corporaties afspraken over adequate informatievoorziening.

### Rechtvaardige huisvestingskansen voor alle woningzoekenden

Met de urgentieverordening is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor urgenten en tegelijkertijd voor niet-urgenten, zodat ook die laatste groep kansen houdt op een woning. Om dit te borgen maken we prestatieafspraken over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen (in aansluiting bij Nationale Prestatieafspraken), inclusief afspraken

over ondersteuning/begeleiding. Het gaat jaarlijks in totaliteit om circa 30% van de toewijzingen (volgens Rijksbeleid, lijkt passend bij situatie in Sint-Michielsgestel).

Daarnaast zetten we sterker in op hospitaerverhuur. Ook willen we starten met Onder de Pannen indien de regionale pilot een succes blijkt. Dat is een verhuurconstructie die vergemakkelijkt dat mensen op hospiteerbasis een kamer kunnen huren, zonder dat bijvoorbeeld de kostendelersnorm wordt toegepast.

### Meedoen als kans voor inclusie

Meedoen in de samenleving vinden we een belangrijke voorwaarde voor zelfstandig wonen van jong en oud, in het bijzonder voor vaak kwetsbare aandachtsgroepen. Mensen kunnen een huis krijgen, maar dan hebben ze nog geen plek in de samenleving. Wij zien het als onze rol om met het WSD, wijkteams, zorg- en welzijnsinstellingen afspraken te maken over het meedoen van deze doelgroepen. We denken aan activering, werktoeleiding en het benutten stil potentieel aan arbeidskrachten. Dit nemen we mee in het integrale beleid voor deze doelgroepen.

Ook krijgt meedoen aandacht binnen het integraal veiligheidsoverleg. Zo willen we bijdragen aan een succesvolle integratie van woonconcept en bewoners in hun leefomgeving.

### Monitoring en samenwerking

We willen rechtvaardige kansen voor iedereen in onze gemeente, of je nu tot een zogenoemde aandachtsgroep behoort of niet. Om ervoor te zorgen dat al onze inwoners gelijke kansen hebben en prettig wonen en leven in onze gemeente monitoren we hoe het gaat met onze inwoners die tot een aandachtsgroep behoren. Indien nodig sturen we bij. Daartoe werken we samen met Woonmeij, JOOST, BrabantWonen, zorg- en welzijnsinstellingen en de adviesraden.

### Woonwagengewoners

Het woonwagengebeleid van de gemeente is in lijn met het Nationaal Beleidskader Gemeentelijk Woonwagengebeleid. De gemeente heeft aanvullend daarop ingestemd met het Regionaal Handelingsperspectief Woonwagengebeleid van de Regio Noordoost Brabant. Er is op dit moment één woonwagenlocatie in de gemeente, de locatie Spreeuwenbos met 11 standplaatsen. Omdat het aantal standplaatsen in de gemeente Sint-Michielsgestel (bijna) op het gemiddelde van de regio ligt, richten we ons voornamelijk op de lokale behoefte.

Recent is in opdracht van de gemeente en in samenwerking met de regiogemeenten onderzoek gedaan naar de woonwensen ten aanzien van woonwagenstandplaatsen in de regio Noordoost Brabant. Uit het onderzoek is af te leiden dat er op dit moment geen extra behoefte is aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Samen met de woningcorporatie Woonmeij gaan we de komende jaren verder samenwerken aan het verbeteren van het beheer van de wachtlijst en de toepassing van de regionale spelregels voor woningtoewijzing.

## **Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen**

### *8 Leefbare wijken en dorpen*

#### **Doel**

We zorgen dat onze dorpen en buurten leefbaar zijn. In de dorpen blijft door nieuwbouw levendigheid en mogelijkheden voor een gevarieerde bevolkingsopbouw als maximale borging van de aanwezige voorzieningen.

#### **8.1 Analyse leefbaarheid in wijken en dorpen**

De omgeving waarin je huis staat, doet iets met de ervaren woonkwaliteit: de voorzieningen, het groen, de infrastructuur en de mensen om je heen. Het is fijn wonen in onze gemeente. In Den Dungen, maar ook in Berlicum en Gemonde zijn er met name zorgen over het voorzieningenniveau en de gevolgen daarvan op de leefbaarheid. Door economische schaalvergroting verdwijnen de vaak kleinschaliger winkelvevoorzieningen. Door minder kinderen, en de wens van ouders voor specifieke onderwijsvormen, daalt het aantal kinderen op dorpsscholen.

Woningbouw zorgt niet direct voor economisch draagvlak voor winkels of scholen. Toch kan woningbouw wel bijdragen aan een gevarieerdere opbouw van de kern, en daarmee levensvatbaarheid van sommige voorzieningen. Minstens zo belangrijk is de kwaliteit van de voorzieningen, de sociale samenhang en de uitstraling van onze dorpen.

Doordat de woningvoorraad met name in de kleinere dorpen wat eenzijdig is, stopt de doorstroom en is het lastig voor starters en senioren om een woning in hun eigen dorp te vinden. Ook zorgt de concentratie van sociale woningbouw in de kern Sint-Michielsgestel dat urgenten met name in die kern gehuisvest worden. Om ervoor te zorgen voor veerkrachtige buurten is een gevarieerde bevolkingsopbouw, en daarmee een gevarieerde woningvoorraad, wenselijk.

#### **8.2 Leefbaarheidsaanpak vanuit inwoners**

##### **Onze inzet samengevat**

- We monitoren de leefbaarheid in onze buurten en kernen. Mochten er signalen zijn dat er ingegrepen dient te worden doen wij dat middens een gecombineerde:
  - Sociale aanpak: welzijn, zorgen voor elkaar, ontmoetingspunt in iedere kern. Via wijktoekomstplannen samen met bewoners.
  - Fysieke aanpak: fysieke toegankelijkheid, voorzieningen, verkeer en veiligheid, kansen voor meer variatie in opbouw woningvoorraad benutten.
- Door toevoeging en spreiding van sociale huurwoningen en woningen voor starters in álle kernen bijdragen aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en spreiding van kwetsbare groepen.
- We normaliseren ggz in de wijk. Tegelijkertijd houden we onze buurten veerkrachtig door te zorgen voor een goede spreiding van mensen met een psychische hulpvraag in de wijk.
- In dorpen en grotere uitleglocaties door meer nieuwbouw en toevoeging van sociale huurwoningen en woningen voor starters die bijdragen aan evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Benutten van bestaand vastgoed door splitsing/hergebruik.

### **Integrale en wijkgerichte aanpak**

Het is belangrijk dat inwoners in iedere wijk of kern prettig kunnen wonen. De leefbaarheid is goed in onze dorpen en buurten. Om te zorgen dat dat ook zo blijft monitoren en verbeteren we de leefbaarheid in onze buurten en kernen. Daarbij haken we aan op de integrale en wijkgerichte aanpak die we ontwikkelen binnen het sociaal domein.

### **Wijkaanpak op basis van positieve gezondheid**

Onderdeel van de wijkaanpak is preventie en de principes van positieve gezondheid, zoals bij wonen-welzijn-zorg voor ouderen zijn benoemd. Deze principes gelden voor iedereen. Dit betekent dat de inrichting van wijken en dorpen bijdraagt aan deze positieve gezondheid door de mogelijkheid van laagdrempelige ontmoeting en beweging in de openbare ruimte. Positieve gezondheid is daarmee een uitgangspunt voor de wijkaanpak. Om bij te dragen aan laagdrempelige ontmoeting en welzijn realiseren we een ontmoetingspunt in elke kern. Deze ontmoetingspunten maken we toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

### **Variatie aan woonaanbod draagt bij aan vitaliteit**

Om de leefbaarheid van wijken en vitaliteit van onze dorpen te versterken realiseren we op gerichte locaties meer variatie in het woningaanbod. Waar in wijken kansen voor inbreiding of transformatie zich voordoen plaatsen we accenten in het bouwprogramma die een contramal zijn van het huidige aanbod in wijken. In de kleine kernen ligt het accent gemiddeld meer op sociale huur of betaalbare koopwoningen. Het gaat bij inbreiding en in de kernen om kleine bewegingen; een aanpak van accupunctuur, waarbij elke beweging naar meer variatie wenselijk is. Die kleinschaligheid is ook nodig omdat bijvoorbeeld ook kansen gepakt moeten worden voor nieuwe geclusterde woonvormen voor doorstromende ouderen binnen de verschillende kernen.

### **Cumulatie van toewijzing aan urgenten in wijken voorkomen**

Naast aanpassing van de opbouw van de woningvoorraad willen we met de corporaties ook vinger aan de pols houden bij de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen (zie vorige hoofdstuk). Deze toewijzing aan urgenten heeft het risico in zich dat mensen bovengemiddeld vaak terecht komen in wijken die we nu al aanduiden als minder veerkrachtig. Waar cumulatie van toewijzingen in deze wijken plaatsvindt, maken we met de corporaties nadere afspraken over een betere spreiding. Dit pakken we voorsnog reactief op, omdat er vanuit leefbaarheid in onze gemeente nu geen directe aanleiding tot zorg bestaat.

## 9 *Duurzaam wonen*

### **Doel**

De woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens de ambities uit de gemeentelijke Transitievisie Warmte, het uitvoeringsprogramma warmtetransitie en het klimaatakkoord.

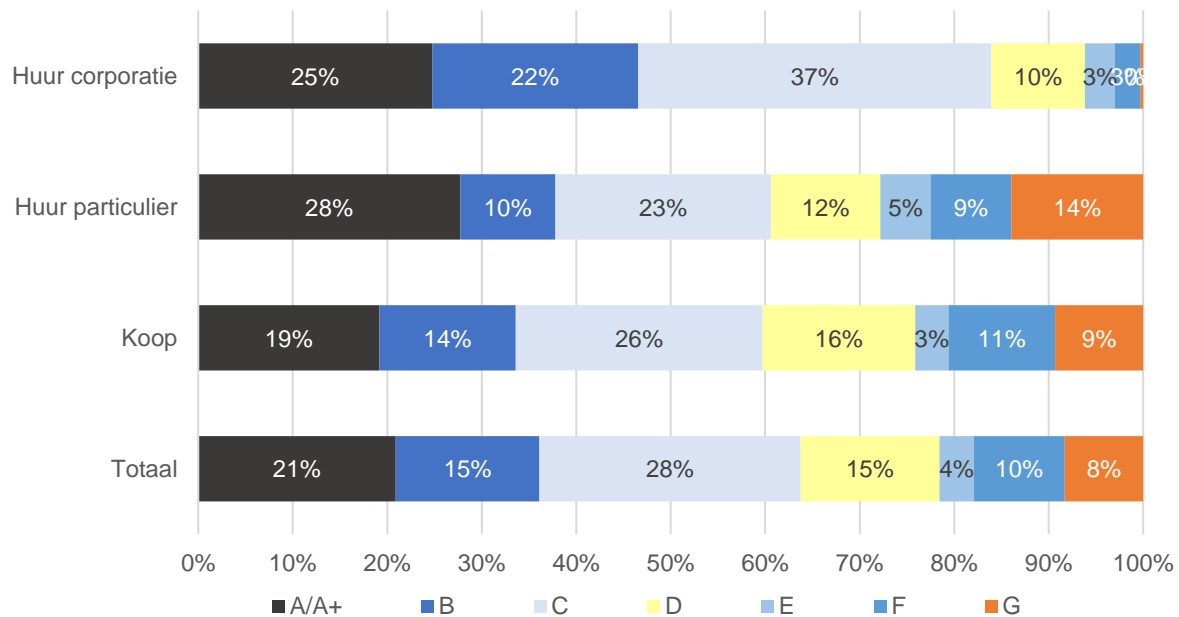
### **9.1 Analyse verduurzaming woningvoorraad**

Het belang van verduurzaming wordt steeds meer gevoeld. Landelijk én lokaal zijn er doelen gesteld om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen en een duurzame woningvoorraad te realiseren. Op landelijk niveau met de Klimaatwet en het Klimaatakkoord. Lokaal met onze Transitievisie Warmte en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Ook in het coalitieakkoord wordt het bijbouwen van duurzame woningen nadrukkelijk genoemd. Deze doelen zijn gesteld in het kader van een leefbare planeet, en komen steeds dichterbij. Daarbovenop merkt een groot deel van onze inwoners het in hun portemonnee: de energieprijzen zijn de afgelopen tijd flink gestegen. Bewoners van huizen met een slechter energielabel voelen dat des te meer. Voor hen wordt het door de stijgende energieprijzen lastiger om de eindjes aan elkaar te knopen.

Een duurzame woning heeft lagere energielasten en kan daarom ook een grote bijdrage leveren bij het bestrijden van energiearmoede. In de nieuwbouw zijn er al duidelijke kaders voor verduurzaming; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos zijn. Wel liggen er nog grote opgaven op het gebied van circulair bouwen en bouwen met aandacht voor biodiversiteit. Wat betreft verduurzamen zit de grootste opgave echter in de bestaande voorraad. De kaders daarvoor zijn vastgesteld in het beleidsprogramma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Uitvoeringsprogramma warmtetransitie.

De opgave is echter het grootst in de bestaande voorraad. In de Transitievisie Warmte Sint-Michielsgestel is geconcludeerd dat de gemeente voor een duurzame verwarming van de bestaande woningvoorraad met name afhankelijk is van isolatie en hybride warmtepompen, met kansen voor all-electric warmtepompen in gebieden met relatief veel nieuwere bebouwing. Kijkend naar figuur 9.1 zien we dat er al een aanzienlijk deel van de sociale huurvoorraad label C of meer heeft. Daarmee liggen de isolatiemaatregelen in de sociale huur op schema – wat niet onverlet laat dat er nog een deel van de voorraad verduurzaamd moet worden. Het grootste deel van de opgave zit echter in de particuliere voorraad, zowel koop als huur. Om dat deel van de woningvoorraad ook toekomstbestendig te maken dienen we een stap harder te zetten.

Figuur 9.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

De effecten van klimaatverandering worden steeds voelbaarder. Zomers worden heter. Temperaturen boven veertig graden celsius zijn geen uitzondering meer. Die temperaturen lopen extra op in dichter bebouwd gebied. Door verdroging en verstening loopt water slecht weg, met name bij heftige regenval. Dergelijke weersomstandigheden kunnen gevaarlijk zijn voor inwoners, met name inwoners met een kwetsbare gezondheid<sup>4</sup>.

Daarnaast zijn mensen niet de enige inwoners van onze gemeente. Vleermuizen, egels en insecten zoeken ook vaak hun verblijfplaats in en rondom de woonomgeving van mensen. Om de biodiversiteit te versterken is er aandacht nodig voor natuurinclusief bouwen in de bestaande woningvoorraad en in nieuwbouw.

## 9.2 Stimuleren duurzamere woningen en omgeving

### Onze inzet samengevat

- Woonlasten zijn huur/hypotheek en energielasten. Energiezuinigheid draagt derhalve bij aan betaalbaarheid wonen.
- Verduurzaming particuliere huur en koop stimuleren. Koppelkansen benutten met aanpassing van toegankelijkheid / levensloopbestendigheid van woningen en woningsplitsing.
- Koppeling leggen tussen aanpak verduurzaming sociale huur en koopwoningen conform uitvoeringsprogramma warmtetransitie.
- Werken aan natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken.

### Verbinding met warmtevisie en klimaatadaptatie

De belangrijkste maatregelen voor onze aanpak van verduurzaming van de woningvoorraad zijn verwerkt in de Transitievisie Warmte en het bijbehorende uitvoeringsplan. Daarnaast is een strategisch uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie in voorbereiding. In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we de link met deze plannen door een aantal maatregelen te benoemen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

<sup>4</sup> Klimaatstresstest Sint-Michielsgestel, 2019.

Om klimaatverandering tegen te gaan en de betaalbaarheid van wonen in onze gemeente te verbeteren gaan we immers door met het verduurzamen van onze woningvoorraad. Daarbij hebben we extra aandacht voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen en koopwoningen. Voor de verduurzaming van de corporatiewoningen sluiten we aan bij de Nationale Prestatieafspraken waarin is vastgesteld dat in 2028 geen corporatiewoningen een E-F-G-label hebben. We verankeren de maatregelen die dit vraagt binnen de gemeente Sint-Michielsgestel in onze prestatieafspraken met Woonmeij, JOOST, BrabantWonen en hun huurdersorganisaties. Deze maatregelen moeten niet alleen bijdragen aan een beter milieu, maar ook zorgen voor lagere energielasten en zodoende de betaalbaarheid van het wonen.

### **Aanpak bestaande particuliere huur- en koopwoningen**

Het belang van verduurzaming is groot. Tegelijkertijd blijkt het moeilijk om álle woningeigenaren in beweging te krijgen. De kosten zijn hoog, terwijl opbrengsten pas op termijn te verwachten zijn. Bouwbedrijven zijn volop bezet en verbouwen/verduurzamen betekent voor onze inwoners ook rompslomp. Om woningeigenaren (van koopwoningen en particuliere huurwoningen) te stimuleren hun woningen tijdig energetisch te verbeteren, benutten we koppelkansen. Te denken is aan momenten dat een woningeigenaar zich al voor een vergunningaanvraag meldt bij de gemeente. Daarnaast bundelen we subsidies en leningen, bijvoorbeeld in de al bestaande Duurzaam Thuis Wonen lening die inzetbaar is voor zowel woningaanpassingen voor levensloopgeschiktheid als verduurzaming. Daarnaast zien we kansen in de wijkgerichte aanpakken. Op plekken waar we samen met inwoners aan de slag gaan om de leefbaarheid in wijken en dorpen te verbeteren, besteden we ook aandacht aan levensloopgeschiktheid en verduurzaming. Met inwoners gaan we in gesprek welke aanpakken zij als kansrijk zien, en op welke wijze zij binnen die wijkaanpakken verwachten stappen te kunnen zetten in verduurzaming.

Ten tweede leggen we de verbinding tussen de verduurzamingsaanpak van de corporaties en de aanpak bij koop- en particuliere huurwoningen. Te denken is om met de corporaties afspraken te maken om bij aanbestedingen bouwbedrijven ook een aanbod te laten doen voor verduurzamingspakketten voor omwonende eigenaar-bewoners of wellicht ook particuliere verhuurders. Met de corporaties maken we vervolgens afspraken over de benadering van de particulieren. Wellicht ten overvloede, maar voor de duidelijkheid: we zijn ons ervan bewust dat Woonmeij, JOOST en BrabantWonen niet de verduurzaming op zich nemen, maar enkel hulp bieden in het beschikbaar stellen van informatie. Dat is zeker in wijken met gelijke bouwstromen kansrijk.

### **Meer klimaatvriendelijke natuurinclusieve wijken**

Voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit nemen we voorwaarden op bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, uit te werken in het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie. We denken aan voorwaarden ten aanzien van voldoende groen en waterberging in gebieden.

Dit is echter niet alleen bij nieuwbouw cruciaal, ook in bestaande wijken en dorpen. In de bestaande voorraad benutten we logische momenten van (her)inrichting van de openbare ruimte om te werken aan klimaatvriendelijke en natuurinclusieve wijken. Daarbij gaat extra aandacht uit naar de gebieden rondom zorg- en onderwijsinstellingen vanwege het voorkomen van hittestress op deze plekken en het kunnen bevorderen van gezond gedrag. Om tuinen verder te vergroenen gaan we door met Operatie Steenbreek en de regeling waarbij we inwoners helpen bij het afkoppelen van regenwater.

### **Aanpak congestie op het stroomnet**

Het stroomnet zit momenteel bijna op maximumcapaciteit naar verbruik. Nieuwbouwprojecten kunnen daardoor moeizaam aangesloten worden. Om toch nieuwbouw mogelijk te maken, moeten we ervoor zorgen dat het project niet leidt tot meer congesties op het net. We richten ons daarom bij nieuwbouwprojecten op inzet van een zelfvoorzienend lokaal net, inclusief lokale opslag van stroom. Dit verhoogt weliswaar de bouwkosten, en daarmee de woningprijzen. Tegelijkertijd kunnen we zo energielasten verlagen. Hiertoe onderzoeken we per project wat hiervoor de mogelijkheden, kosten en besparingen op de energieprijzen zijn. Dit kan dan leiden tot enige aanpassing van betaalbaarheidsgrenzen, mits onderbouwd.



## 10 Toetsingskader woningbouw gemeente Sint-Michielsgestel

### Uitgangspunten

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per kern. Vanuit het Programma Volkshuisvesting en Wonen, Welzijn en Zorg richten we ons op programmatische toetsingscriteria. Daarnaast komen vanuit andere beleidsvelden aanvullende toetsingscriteria ten aanzien van bijvoorbeeld mobiliteit en landschap. Het programmatische toetsingskader bestaat uit een kader voor reguliere woningbouwinitiatieven, woonzorginitiatieven en benutting vrijkomende agrarische bebouwing. Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen waar op 1 oktober 2023 nog geen anterieure overeenkomst is gesloten (of documenten met een vergelijkbare hardheid in de precontractuele fase) en/of waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan voor is. Het kader geldt ook voor plannen waar (na anterieure overeenkomst) aanpassing van de plannen aan de orde is, om daarmee kansen te benutten om het programma meer in lijn te krijgen met de woonzorgvisie. Dit toetsingskader wordt hieronder toegelicht.

### Doelgroepen en woningcategorieën

De gemeente stuurt erop dat per kern voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd. Daarbij gaan we uit van onderstaande indeling in categorieën en doelgroepen. De genoemde woonvormen bieden een referentie. Wij dagen ontwikkelende partijen uit om met (creatieve) alternatieven te komen die passen bij deze referentie.

Prijscategorie	Subcategorie	Doelgroep	Woonvormen	Aandeel per kern
Sociaal	1 Sociale huur	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Sociaal	2 Sociale huur	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Min. 20%
Sociaal	3 Goedkope koop	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen	Min. 15%
Betaalbaar	4 Middenhuur of betaalbare koop	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen	Max. 30%
Vrij	5 Koop > € 355k en vrije huur-sector	Gezinnen met kinderen	Ruimere gezinswoningen	Max. 20%

### Toetsing reguliere woningbouwinitiatieven (≥ 10 woningen)

Bij grotere plannen van **minimaal 10 woningen** geeft de gemeente sturing op grond van kwantitatieve en kwalitatieve criteria. Per kern is aangegeven welke doelgroepen we willen bedienen, met welke producten. De aangegeven producten bieden een referentie. Wij dagen ontwikkelende partijen uit om met (creatieve) alternatieven te komen die passen bij deze referentie. Elk plan van minimaal 10 woningen moet voldoen aan:

- De verdeling naar percentages van de categorieën 1, 2, 3, 4 en 5 zoals hierboven weergegeven.
- Verschuiving tussen categorieën is mogelijk, waarbij de percentages voor de categorieën 1, 2 en 3 als minimum gelden. Bij 4 en 5 zijn dit maximumpercentages.

- Overschrijding van de maxima bij 4 en 5 kunnen alleen als in hetzelfde tijdvak (twee jaar voor realisatie of twee jaar na realisatie) compensatie op een andere locatie geborgd is. Als om overtuigende redenen van bijvoorbeeld complexiteit in ontwikkeling realisatie van het programma niet mogelijk is, en ook compensatie niet haalbaar is, en als de ontwikkeling vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden, kan een ontwikkelende partij door een substantiële bijdrage aan een in te richten volkshuisvestingsfonds tot realisatie komen.
- In uitzonderlijk ingewikkelde plannen met grote ruimtelijke meerwaarde heeft het college de bevoegdheid om beargumenteerd af te wijken van dit toetsingskader. Maar ook dan bestaat er in eerste instantie een inspanningsverplichting om aan de visie te voldoen en te verrekenen via het volkshuisvestingsfonds.

#### **Programmasturing en rapportage**

De gemeente houdt in haar programmering per kern bij in welke mate in absolute zin voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd, en waar dus aanvullende toevoeging nog gewenst is.

Deze aanpak vraagt van de gemeente een actieve programmasturing, waarbij de woningbouwplannen continu worden verwerkt in de monitor. Halfjaarlijks wordt er een overzicht van de voortgang van plannen opgesteld, waarin wordt vastgesteld in welke mate toevoegingen gewenst zijn. Halfjaarlijks rapporteert de gemeente hierover richting gemeenteraad.

#### **Combineren plannen tot hoger schaalniveau binnen de kern**

Binnen een kern kunnen plannen in overleg met de gemeente worden gecombineerd tot een groter programma die vervolgens in zijn geheel wordt getoetst. Dit maakt maatwerk per plan en onderlinge verrekening mogelijk.

#### **Toetsing reguliere woningbouwinitiatieven (< 10 woningen)**

Voor woningbouwplannen onder de 10 woningen is er een minimale toets aan de beleidsambities uit de woon(zorg)visie. Het gaat hier om losstaande plannen die ruimtelijk of naar exploitatie geen onderdeel zijn van een groter plan. Met behulp van deze proportionele toetsing willen we bijdragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Toch vinden we het belangrijk dat ook deze plannen bijdragen aan de maatschappelijke doelen uit de woonzorgvisie. Passend bij de aard en schaal van de plannen kiezen we in die situaties niet voor een gedetailleerde uitwerking, maar een algemenere eis. Deze algemenere eis geeft ontwikkelende partijen ruimte. Als tegenprestatie voor deze ruimte vragen wij om, bij plannen kleiner dan 10 woningen, minimaal 80% van de toe te voegen woningen een sociale huur, middenhuur, goedkope koopwoning of betaalbare, waarvan minimaal de helft een sociale huur- of goedkope koopwoning. Op centrale locaties nabij voorzieningen (500 meter-bereik) gaan we ook bij kleine plannen uit van realisatie van levensloopgeschikte individuele of geclusterde woningen.

In gevallen waarin kleinere initiatieven en woningbouwplannen om dwingende redenen niet volledig kunnen voldoen aan de minimale programmavereisten, maar toch van algemeen belang zijn (bijvoorbeeld vanwege het behoud van een monumentaal pand of om mantelzorg mogelijk te maken), zullen we een bijdrage vragen voor het nog op te zetten volkshuisvestingsfonds. Het college behoudt zich echter de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van dit toetsingskader, zodat er ruimte is voor maatwerkoplossingen die het algemeen belang dienen.

#### **Woonzorg, innovatieve woonvormen en landelijk gebied**

Naast de algemene programmadoelen stelt de gemeente enkele aanvullende voorwaarden voor zorgwoningen, innovatieve woonvormen en wonen in landelijk gebied. Zie de tabel hieronder.

<p><b>Wonen en zorg</b></p>	<p>Realisatie van 350 geclusterde woningen waarvan 70 met 24-uurszorg. Deze woningen worden in diverse prijsklassen gerealiseerd, met zwaartepunt in het huursegment. We spreiden deze woningen over de kernen met meer voorzieningen: Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum. Specifiek geldt daarbij de volgende toets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorg-initiatieven zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kan worden voor een brede doelgroep.</li> <li>• Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.</li> <li>• Initiatiefnemers werken bij zowel de voorbereiding als de exploitatie aantoonbaar samen met de omliggende buurt/wijk.</li> </ul>
<p><b>Innovatieve woonvormen</b></p>	<p>Ja, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.</li> <li>• Het initiatief gericht is op de lokale behoefte</li> <li>• Het initiatief een kwalitatief woonproduct dat nog beperkt in de kern aanwezig is toevoegt aan de voorraad.</li> <li>• Initiatiefnemers zich professioneel laten ondersteunen.</li> <li>• 10% van het programma op niveau van de gemeente bestaat uit innovatieve woonvormen. Dit staat los van de opgave voor flexwoningen.</li> </ul>
<p><b>Vrijkomende agrarische bebouwing</b></p>	<p>In principe geldt dit toetsingskader ook voor plannen in het buitengebied met een component Wonen, maar maatwerk is mogelijk. We maken onderscheid in vier soorten initiatieven:</p> <p>Ja, zoveel mogelijk voldoen aan toetsingskader, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woning toevoegen met als doel omgevingskwaliteit op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant: mits de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen, zoals bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos of het behoud van cultuurhistorische waarden. Denk daarbij ook aan de mogelijkheid om kleinere Ruimte voor Ruimte titels te gebruiken. Dit zijn de maatwerktitels die in de Beleidsregels zijn uitgesplitst per woningtype, bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa of kleinschalige vernieuwende woonvormen.</li> <li>• Woningen toevoegen ten behoeve van de transformatie van Vrijkomende Agrarische bebouwing.</li> <li>• Landgoedontwikkeling op grond van de Landgoederenregeling: mits een grote maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.</li> <li>• Realiseren van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning zonder directe fysieke kwaliteitsverbetering in het landschap (artikel 3.79 lov): Het realiseren van vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen krijgt ten opzichte van de vorige genoemde varianten minder prioriteit.</li> </ul>

#### Evaluatie toetsingskader

Na één jaar werken met het toetsingskader zal het toetsingskader worden geëvalueerd. De resultaten daarvan en eventueel advies voor aanpassing zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.