

► Gemeente Horst aan de Maas

Bijlage 2

Reacties op participatie in het VHP

Op weg naar een nieuw
Volkshuisvestingsprogramma



THEMA 1 Woningbouw



Input

Antwoord

Niet te klein bouwen maar een afweging maken tussen betaalbaarheid en m².

We zien een duidelijke stijging in de behoefte aan woningen geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Kleinere woningen voldoen in deze behoefte. Hierbij houden we nog steeds rekening met de kwaliteit van de woning en de leefbaarheid.

Er wordt ingezet op bouwen naar behoefte. Wie bepaalt die behoefte? En hoe gaan dorpen eruitzien?

In het VHP hebben we vastgelegd dat woningbouw zoveel mogelijk per kern wordt afgestemd op de lokale behoefte. Die behoefte is bepaald met een woningbehoefteonderzoek op basis van CBS-microdata, waarin we rekening houden met de demografische ontwikkelingen per dorp.

Anticiperen op de leeftijd van inwoners, bijvoorbeeld ouderenhofje.

We houden in dit programma rekening met de vergrijzing door passende woonvormen te faciliteren, zoals ouderenhofjes. Die kunnen gerealiseerd worden in een CPO-project, door een ontwikkelaar of als onderdeel van een groter woningbouwproject. We staan in principe positief tegenover deze woonvormen. Een goed initiatief met 100% geclusterde nultredenwoningen pakken we met prioriteit op.

Veel jongeren, dus behoefte aan woningen voor starters in die kern.

In het VHP hebben we veel aandacht voor betaalbare woningen. Minimaal 67% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn en 50% van de nieuwbouwwoningen wordt nultreden of geclusterd gebouwd. We zetten in op andere woonproducten, die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens en dus ook voor starters. We houden rekening met de behoefte per kern.

Eenvoudiger realiseren van mantelzorgwoningen.

In het VHP hebben we opgenomen dat we de mogelijkheden voor (pré-)mantelzorgwoningen willen verruimen. We onderzoeken onder andere het verruimen van de doelgroep en de maximale duur van de vergunning. We zullen echter tijdelijk woningen moeten blijven toetsen aan wettelijke milieueisen, zoals geur, geluid en spuitzones. We gaan duidelijker communiceren over wat wel en wat niet kan.

Input	Antwoord
Blijf inspelen op veranderende woningmarkt, dus hoe ziet de woonvraag in 2035 eruit?	We spelen actief in op de veranderende woningmarkt. Het woningbehoefteonderzoek kijkt naar huishoudensprognoses en demografische trends tot en met 2040 en zelfs 2050. Dit onderzoek herhalen we elke 4 jaar, zodat we steeds beschikken over actuele informatie en goed kunnen inspelen op de woonvraag van de toekomst.
Rekening houden met leefbaarheid en dorpse karakter.	Bij nieuwbouwprojecten houden we rekening met de leefbaarheid en het dorpse karakter van elke kern. Dit beoordelen we steeds per project, zodat nieuwe woningen passen bij de omgeving en bijdragen aan de kwaliteit van het dorp.
Gestapelde bouw, daar waar het past.	Gestapelde bouw maken we mogelijk op locaties waar dit ruimtelijk verantwoord is. Daarbij houden we rekening met onder meer de bestaande ruimtelijke structuren en de leefbaarheid in de kern.
Splitsen van woningen.	We stimuleren woningsplitsing. Dit is al mogelijk in de kernen onder voorwaarden. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om dit ook in het buitengebied voor meer gebouwen mogelijk te maken. Nu mag het alleen bij karakteristieke panden.
Woningen toewijzen aan eigen bewoners.	In het VHP is specifiek aandacht voor de woningbehoefte van eigen inwoners. We zetten erop in dat het wettelijk maximaal percentage van de sociale huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen (50%) met voorrang wordt aangeboden aan inwoners met lokale binding.
Geen winstmodel op starterswoningen, maar beschikbaar houden voor doelgroep.	Voor betaalbare nieuwbouw woningen nemen we instandhoudingstermijnen op. Voor sociale huur is dit 25 jaar, voor middenhuur 10 jaar en voor betaalbare koop 5 jaar. Ook nemen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op, waarmee we voorkomen dat de nieuwe woningen door beleggers worden opgekocht om rendement mee te maken.

Input	Antwoord
Zoveel mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven. Sociale cohesie en een aantrekkelijke omgeving met genoeg voorzieningen zijn hierbij belangrijk.	Het programma houdt rekening met de woonbehoefte per kern. Zo stimuleren we dat lokale inwoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. We zetten erop in dat het wettelijk maximaal percentage van de sociale huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen (50%) met voorrang wordt aangeboden aan inwoners met lokale binding.
Woningen niet in handen van huisjesmelkers.	Voor nieuwbouwprojecten waar de gemeenten de grond in eigendom heeft, nemen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op. Het invoeren van een opkoopbescherming is op dit moment juridisch niet mogelijk, omdat onderzoek niet heeft aangetoond dat de schaarste in betaalbare woningen in Horst aan de Maas wordt veroorzaakt door het opkopen van woningen door beleggers.
Faciliteer CPO/knarrenhofjes, zodat er snel passende woningen kunnen worden gerealiseerd.	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zoals knarrenhofjes, kan bijdragen aan passende woningen en de sociale cohesie versterken. We faciliteren deze initiatieven actief door procesbegeleiding te bieden, zodat bewoners samen hun woonwensen kunnen realiseren. Daarbij houden we rekening met de lessen uit de ervaring met eerdere CPO-projecten.
Ruimere mogelijkheden voor woningsplitsing, ook buitengebied, niet alleen monumentale panden.	Woningsplitsing vergroot het woningaanbod, ook buiten de bebouwde kom. We willen de regels verruimen zodat niet alleen karakteristieke panden, maar ook andere grote woningen en boerderijen gesplitst kunnen worden. Zo kunnen we bijvoorbeeld nultredenwoningen of hofjes realiseren. Daarbij onderzoeken we zorgvuldig hoe dit kan zonder negatieve gevolgen voor agrariërs, de natuur of de leefbaarheid in het gebied.

Input	Antwoord
Erfpacht	Het instrument erfpacht is onderzocht bij het opstellen van dit programma. We hebben besloten hier niet verder op in te zetten. De jaarlijkse canon (huur) brengt voor kopers aanzienlijke extra kosten met zich mee en leidt tot een hogere schuldenlast. Het is in feite een financieringsconstructie. Daarnaast zijn woningen met erfpacht vaak lastiger te verkopen. Voor Horst aan de Maas levert erfpacht bovendien weinig voordeel op voor de betaalbaarheid, omdat de grondprijs hier niet de grootste kostenpost is. We vinden de Starterslening een beter passend instrument voor de koopstarter. Daarom kiezen we voor reguliere woningen, waarbij de koper de grond volledig in eigendom krijgt.
Ontwikkelaars hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan meer duidelijkheid en voorspelbaarheid vanuit de gemeente. Ze willen weten waar ze aan toe zijn, zodat ze hun plannen en investeringen daarop kunnen afstemmen. Het is voor hen niet wenselijk wanneer beleid regelmatig verandert, omdat dit zorgt voor onzekerheid en vertraging in projecten.	Om ontwikkelaars meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden, stellen we dit Volkshuisvestingsprogramma (VHP) op. In het VHP geven we aan welke keuzes we maken op het gebied van wonen en volkshuisvesting, en welke instrumenten en acties we hiervoor inzetten. Daarmee maken we ons beleid transparant en voorspelbaar (ook voor marktpartijen). Op deze manier weten ontwikkelaars beter wat ze van ons kunnen verwachten en kunnen ze hun plannen hier tijdig op afstemmen.

THEMA 2 Betaalbaarheid



Input

Antwoord

Inbreiding binnen bebouwde kom en koop als gemeente aan de rand van de dorpen actief gronden aan. Gebruik het voorkeursrecht.

Inbreiding is een belangrijke manier om woningen toe te voegen en de leefbaarheid in een kern te versterken. Dit stimuleren we als gemeente actief. We voeren faciliterend grondbeleid met een actieve basishouding, zodat we waar nodig grondposities kunnen verwerven voor woningbouw. Het gebruik van het voorkeursrecht kan hierbij een middel zijn.

Waar komt de emotie van wonen in eigen dorp vanaf? Hoe beweeg je mensen om passend te wonen?

Veel mensen willen graag in de eigen kern blijven wonen. Dit ondersteunen we omdat dit bijdraagt aan maatschappelijke binding, het verenigingsleven en het naar elkaar omzien. Daarom bouwen we naar behoefte in iedere kern, met een specifieke focus op nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij zetten we in op een bewustwordingscampagne wonen en zorg. Ook hebben we een toolkit waarmee onze maatschappelijke partners gesprekken kunnen voeren met ouderen over hun woonwensen in de toekomst. Dit stimuleert mensen om passend te wonen.

THEMA 3

Wonen en zorg voor ouderen



Input

Antwoord

Niet dwingen tot doorstroming.

Doorstroming is nooit gedwongen. We ondersteunen ouderen op vrijwillige basis bij het vinden van een beter passende woning. Als we een kleine groep ouderen die wel graag wil verhuizen in beweging kunnen krijgen, dan is de impact hiervan groot omdat dit een hele verhuisketen op gang brengt.

Inzetten op mensen die kleiner willen wonen en met zorg alvast dichtbij. Mensen van 65 zijn sneller bereid om te verhuizen dan 80-jarigen.

Met de bewustwordingscampagne wonen en zorg stimuleren we inwoners om na te denken en te praten over hun woonwensen voor de toekomst. We richten ons hierbij vooral op 65-jarigen, omdat zij vaker bereid zijn om een verhuisbeweging te maken. Bij het realiseren van geclusterde woonvormen voor ouderen houden we rekening met de zorgvraag van deze doelgroep.

Bestaande woning delen.

Woningdelen is een van de instrumenten die we inzetten om onze huidige woningvoorraad efficiënter te gebruiken. Het beleid hiervoor is onlangs vastgesteld en het proces om het omgevingsplan te wijzigen is gestart. We verwachten dat dit proces in het tweede kwartaal van 2026 is afgerond.

Informeer bewoners goed over de werkelijke kostenverschillen (zoals energiekosten), wanneer ze van koop naar huur gaan. Bijvoorbeeld door middel van rekenvoorbeelden.

In de toolkit voor onze maatschappelijke partners hebben we dit meegenomen. Daarin kan een voorbeeldberekening worden gemaakt van de totale woonlasten die iemand kan verwachten bij het doorstromen naar een kleinere, beter geïsoleerde woning. De woning lijkt misschien duurder, maar de maandelijkse lasten zijn vaak lager.

Woningsplitsing en woningdelen stimuleren.

Dit ondersteunen we door middel van een communicatiecampagne en meer duidelijkheid over de mogelijkheden. Dit staat ook in de instrumenten woningdelen en woningsplitsing.

Input	Antwoord
Voeg een zorgcomponent toe bij woningen, bijvoorbeeld lichte zorg of een thuisarts.	Door nultredenwoningen en geclusterde woonvormen te combineren met het preferred supplier-model voor zorgpartijen, ontstaan zelfstandige woningen waarin lichte zorg kan worden geleverd.
Eén zorgmedewerker en minder verschillende zorgaanbieders. Zorg clusteren en minder thuiszorg-auto's.	Dit ondersteunen we door middel van het preferred supplier-model.
Zorg voor een tussenoplossing tussen langer thuis wonen en 'bejaardenhuis'.	De tussenoplossing bestaat uit geclusterde woonvormen en nultredenwoningen. Deze woningen zijn zelfstandig, maar er kan ook zorg worden geboden als dat nodig is.
Verzorgingshuizen terugbrengen.	Voor mensen die intensieve zorg nodig hebben zijn verpleeghuizen beschikbaar. Landelijk is besloten om geen nieuwe verpleeghuizen meer te bouwen. In plaats daarvan wordt ingezet op langer thuis wonen, bijvoorbeeld in een geclusterde woonvorm of een nultredenwoning.
Boerderij splitsen en daarbij jong en oud combineren.	We onderzoeken de mogelijkheden om ook woningsplitsing voor bestaande woningen in het buitengebied toe te staan. Nu mag dat alleen bij karakteristieke gebouwen.

THEMA 4

Aandachtsgroepen

Input	Antwoord
Waar mogelijk een mix zoeken. Balans tussen draagkracht en draagvlak.	Middels een Huisvestingsverordening gaan we regie nemen op het met urgentie en voorrang toewijzen van sociale huurwoningen. Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over onder andere leefbaarheid in de wijken.



