Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit – Incl. 3e addendum





24 september 2026

Vastgesteld door gemeenteraad - inclusief 3e addendum









DATUM	24 september 2026
TITEL	Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit – Incl. 3e addendum
OPDRACHTGEVER (VERSIE 2021)	Gemeente Vught Suzanne Hendriks, projectleider
AUTEUR(S) (VERSIE 2021)	Companen: Bram Klouwen Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	865.102
STATUS	Vastgesteld door gemeenteraad - inclusief 3e addendum

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Visie op wonen in Cromvoirt, Helvoirt en Vught: groei met Vughtse kwaliteit 8

3 Groei met variatie en kwaliteit 10

3.1 Match van vraag en aanbod: balans verstoord 10

3.2 Inspelen op de behoefte en bieden van kwaliteit 13

4 Wonen en zorg 18

4.1 Groeiende behoefte geclusterde woonvormen 18

4.2 Toegankelijke woning in een prettige omgeving 21

5 Evenwichtige en duurzame wijken 25

5.1 Variatie in wijken en kernen 25

5.2 Evenwichtige woongebieden 26

5.3 Opgaven voor verduurzaming 28

5.4 Naar een duurzame woningvoorraad 30

6 Bijzondere doelgroepen 31

6.1 Woonwagenbewoners 31

6.2 Flexwonen: statushouders, internationale werknemers, spoedzoekers 32

7 Uitvoering van het woonbeleid 34

7.1 Activiteitenoverzicht 34

7.2 Toetsingskader woningbouw 36

7.3 Onderwerpen prestatieafspraken 37

1 Inleiding

De gemeente Vught biedt een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. In Cromvoirt is er volop ruimte voor landelijk en dorps wonen. Helvoirt is een kerkdorp met een dorps verenigingsleven. De kern Vught biedt een ruim en suburbaan woonmilieu, in de directe nabijheid van de stedelijke voorzieningen in ’s-Hertogenbosch. Deze gewaardeerde woongebieden zorgen ervoor dat onze gemeente in trek is bij mensen die een prettige woonplek zoeken. Dit zorgt voor een behoorlijke druk op de woningmarkt. De huidige landelijke crisis op de woningmarkt is ook in de gemeente Vught te merken en versterkt de druk op de woningmarkt.
De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Via nieuw woonbeleid willen we de mogelijkheden voor woningzoekers verruimen. Daarmee spelen we in op de actuele woningmarktopgaven. Er zijn meer woningen nodig in de gemeente Vught. Er zijn meer uitdagingen. De afgelopen jaren stegen De woningprijzen van koopwoningen en de bouwkosten sterk . Voor mensen met een lager of middeninkomen (zoals starters) is het daardoor lastig om een woning te kopen. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking: het aantal (oudere) ouderen neemt toe en het aantal jonge huishoudens en gezinnen neemt af. Deze demografische trends hebben gevolgen voor het type woningen dat we in de toekomst nodig hebben.

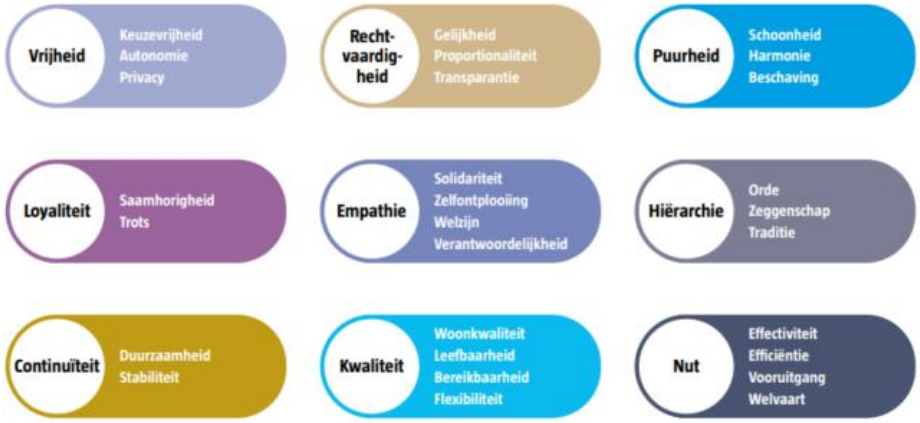
Ook is per 1 januari 2021 Helvoirt bij de gemeente Vught aangesloten, waardoor de gemeente nu uit de kernen Vught, Helvoirt en Cromvoirt bestaat. Om deze redenen is in het coalitieakkoord ruim aandacht voor wonen, waarbij samengevat de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Huisvesting voor jongeren, starters en senioren: betaalbaar en middelduur
- Instrumenten ten behoeve van behoud betaalbare woningen
- Kleine en levensloopbestendige woningen
- Versnelling woningbouw door tijdelijk wonen

Waarden van wonen

Bij de woonvisie gaat het om de achterliggende visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Wat vinden we echt belangrijk op het gebied van wonen?

Figuur 1.1: “De waarden van wonen”



Voor de gemeente Vught zijn de volgende waarden dominant bij haar beleidskeuzes:

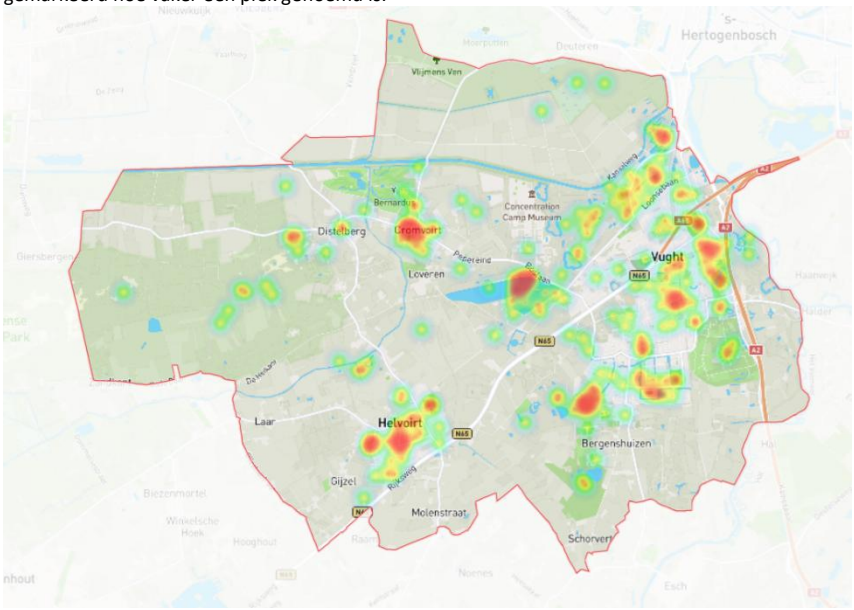
- In de eerste plaats moeten er **keuzemogelijkheden** zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- In de tweede plaats gaat het om de **kwaliteit** van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- In de derde plaats gaat om het **behoud en versterken van sociale verbindingen** door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Deze drie waarden staan centraal in de keuzes die we maken voor het woonbeleid van Vught. Dit is mede ingegeven door de inbreng van stakeholders en inwoners die Vught als volgt typeren:

Figuur 1.2: Hoe waarderen stakeholders het wonen in de gemeente Vught?



Figuur 1.3: Wat vinden inwoners aangename plekken in hun woonomgeving? Hoe meer rood gemarkeerd hoe vaker een plek genoemd is.



Bron: Inwonerpeiling woonvisie Vught (2021).

Woonzorgvisie

Meer zorgvragers wonen langer en weer (of nog) zelfstandig thuis. Dan gaat het onder meer om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, GGZ-achtergrond, afkomstig uit Maatschappelijke Opvang, ouderen met een zorg-vraag, enzovoorts. Dit heeft belangrijke consequenties voor de woon-, zorg- en ondersteuningsvraag in de drie kernen. Het gaat hierbij zowel om effecten op vastgoedontwikkeling (toegankelijke woningen, geclusterde woonvormen zoals hofjes, en inzet van thuistechnologie) als om effecten op de samenleving en zorg (mantelzorg, variatie bewonersgroepen in wijken, zorg aan huis, ontmoeting en tegengaan vereenzaming). Deze opgave groeit de komende jaren nog eens extra door de vergrijzing: ondanks dat veel mensen gezond oud

worden. Een landelijke Taskforce Wonen en Zorg is actief en roept gemeenten op een woonzorgvisie uit te werken.
We hebben ervoor gekozen de woonopgaven vanuit de woonzorgvisie nadrukkelijk een plek te geven in de woonvisie. Daarvoor hebben we een analyse gedaan van de behoefte aan wonen met zorg, die we in deze woonvisie naar beleidsopgaven vertalen.

Relatie met omgevingsvisie

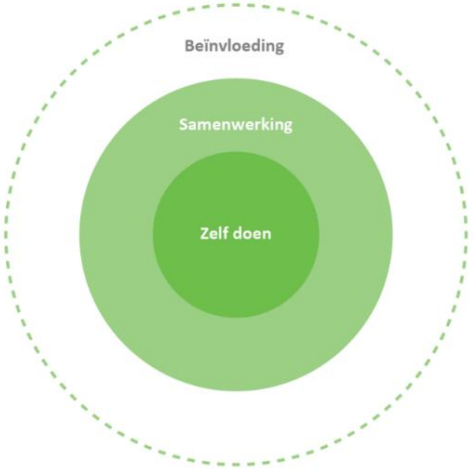
We werken in 2021 aan onze omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft de integrale en toekomstbestendige koers voor de fysieke leefomgeving in de gemeente Vught weer.
In de eerste plaats neemt de Omgevingswet de integraliteit bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als vertrekpunt: dus het bij elkaar brengen van sectoraal beleid tot een integrale afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder wonen. Voor de wonen-paragraaf van de omgevingsvisie geeft deze woonvisie de kaders. Keuzes die we hier maken, hebben mogelijk gevolgen voor de keuzes in de omgevingsvisie. Daarnaast zullen ook uit andere beleidsdomeinen (denk ook aan trajecten als de RES) de komende periode ambities worden neergelegd. In de omgevingsvisie worden deze (sectorale) ambities integraal gewogen. Dit kan betekenen dat we als gemeente concessies moeten doen op wat we willen bereiken. Dat kan dan ook effecten hebben op de woonvisie.
In de tweede plaats neemt de wet als uitgangspunt het ruimte bieden aan het (lokale) initiatief en het verminderen van regels. De overheid geeft kaders aan waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze ‘mits’ is vanuit het domein wonen in deze woonvisie benoemd als toetsingskader bij nieuwe plannen.

Perspectief gericht op praktische samenwerking

De woonvisie beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema’s en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. De uitvoering van het woonbeleid doen we als gemeente meestal niet zelf en zeker niet alleen. Dit vraagt om het creëren van ‘allianties’. Onder andere met corporaties en marktpartijen over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, en over de (aanpassing van de) bestaande voorraad. De woonvisie vormt tevens de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatie-afspraken maken. Met zorg- welzijnspartijen werken we samen voor een goede zorginfrastructuur thuis.

In de woonvisie brengen we focus aan op die thema’s en opgaven waar we als gemeente ook echt invloed op kunnen uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden? Deze drie vormen van sturing kunnen helpen om de rol van de gemeente op verschillende thema’s en terreinen te bepalen. We werken het activiteitenoverzicht in hoofdstuk 7 uit volgens deze drie lijnen.

Figuur 1.4: "Cirkels van invloed"



Proces totstandkoming woonvisie

Kort na de gemeenteraadsverkiezingen zijn we gestart met het uitwerken van de woonvisie. We begonnen met een analyse van de woningmarkt in de kernen, op basis van recente onderzoeken. Vervolgens spraken we met verschillende belanghebbenden, waaronder de woningcorporaties Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV-Wonen, makelaars, huurders-belangenorganisaties, initiatiefnemers voor woonvormen, bewonersgroepen, en zorgaanbieders.

Ook raadpleegden we onze inwoners door middel van een poll. Inwoners hebben kunnen aangeven welke accenten zij van belang vinden voor de woonvisie van de gemeente Vught. Uit deze poll waaraan ruim 400 Vughtenaren meededen kwam enerzijds de zorg voor de kwaliteit van de kernen naar voren, en anderzijds juist de behoefte aan meer woningen: zeker in het betaalbare segment.

Figuur 1.5: Belangrijkste opgaven volgens de inwonerpeiling (1 = niet belangrijk, 5 = zeer belangrijk)



Bron: Inwonerpeiling woonvisie Vught (2021).

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken werken we de woonvisie verder uit. In hoofdstuk 2 geven we eerst de algemene visie op het wonen in Vught weer. Hoofdstukken 3 tot en met 6 zijn de inhoudelijke hoofdstukken waarin we steeds een beleidsthema uitwerken: eerst door een analyse te geven, vervolgens door beleidskeuzes en instrumenten te belichten. Elk hoofdstuk sluiten we af met te nemen maatregelen. Deze thematische hoofdstukken gaan achtereenvolgens in op:

- Groei met variatie en kwaliteit (hoofdstuk 3)
- Wonen en zorg (hoofdstuk 4)
- Evenwichtige en duurzame wijken (hoofdstuk 5)
- Bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 6)

Tot slot geven we in hoofdstuk 7 een overzicht van uitvoeringsmaatregelen, een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven en een leidraad van thema's voor de prestatieafspraken.

2 Visie op wonen in Cromvoirt, Helvoirt en Vught: groei met Vughtse kwaliteit

Prettig wonen op de plek waar je je thuis voelt. Dat is onze ambitie. In 2030 willen we (nog meer dan nu) een plek kunnen bieden aan mensen die in Vught willen wonen – ongeacht de grootte van de portemonnee of leeftijd. Door de huidige woningmarktsituatie staat dit streven onder druk. De schaarste zorgt ervoor dat niet iedereen een plek kan vinden. Omdat dit in een bredere regio het geval is, zoeken ook mensen in de regio naar een woning. De goede bereikbaarheid van Vught ten opzichte van 's-Hertogenbosch zorgt ervoor dat de druk in Vught nog eens relatief hoger is: naast lokale zoeken ook regionale woningzoekers hun plek in de kernen van Vught. We willen daarom inzetten op het bouwen van meer woningen. Bij deze bouwambitie laten we ons leiden door vier centrale uitgangspunten: keuze bieden aan een diverse groep woningzoekers, behouden en waar nodig versterken van de kwaliteit van het wonen in de kernen, zorg voor sociale verbinding in de kernen en tot slot de mogelijkheden voor een actieve gemeentelijke rol bij de aanpak van de woningmarkt. Deze vier uitgangspunten bepalen hoe we op korte termijn vormgeven aan onze ambitie voor 2030.

Keuze voor een brede groep

Voldoende keuzemogelijkheden voor alle groepen op de woningmarkt begint bij voldoende woningaanbod. Wij willen daarom met ons woonbeleid een bijdrage leveren aan het oplossen van het bredere woningtekort. Onze ambitie is om een grotere bijdrage hieraan te leveren dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zetten we in op 2.000 woningen. Daarmee leveren we een serieuze bijdrage aan deze grote maatschappelijke opgave.

Het gaat daarbij niet alleen om voldoende woningen, ook om de juiste woningen. De gemeente Vught telt aan de ene kant een behoorlijk aantal sociale huurwoningen die beschikbaar zijn voor de laagste inkomens. Aan de andere kant zijn er veel duurdere koopwoningen voor vermogenden en mensen met een hoog inkomen. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. Daardoor heeft op dit moment niet iedereen een keuze om in de gemeente Vught te wonen. Bovendien stagneert hierdoor de doorstroming van betaalbaar naar midden naar duur, waardoor ook aan de onderkant van de woningmarkt woningzoekenden knel zitten. Dit vraagt meer variatie in de opbouw van het woonaanbod in Vught.

Dit geldt overigens niet alleen voor de sociaaleconomische positie van huishoudens, het geldt ook voor de levensfase. Starters komen moeilijk aan bod doordat zij nog niet veel hebben kunnen sparen of geen overwaarde hebben. Daarnaast groeit het aantal ouderen. Hetzelfde geldt voor het aantal zelfstandig wonenden met een zorgvraag. Zij willen een bij hun levensfase passende woning: toegankelijk, comfortabel en vaak niet al te groot.

Kwaliteit van woning en woonomgeving

De omgeving van Vught, Cromvoirt en Helvoirt biedt een landschappelijk fraai coulissenlandschap. Ook de kernen hebben gemiddeld genomen een ruimtelijke en groene uitstraling. De woningvoorraad is doorgaans van een goede kwaliteit. Woningen bouwen moet gepaard gaan met respect voor de kwaliteit van de omgeving. Dat kan door nieuwbouw ook te benutten voor een kwaliteitsimpuls op mindere plekken in de kernen, en aandacht te hebben voor het effect van woningbouw op bijvoorbeeld de druk op het wegennet.

Daarnaast is aandacht nodig voor bestaande wijken en woningen die gedateerd en slecht toegankelijk zijn. Dan kan het gaan om verschraling in de omgeving of om woningen die onvoldoende zijn aangepast aan moderne eisen, bijvoorbeeld

ten aanzien van verduurzaming. Kwaliteit gaat dus over zowel nieuwbouw als bestaande bouw, en zowel over de woonomgeving als over de woningen.

Aandacht voor sociale samenhang en voorzieningen

De kernen hebben elk een eigen karakteristiek. Helvoirt en Cromvoirt zijn kerkdorpen met een zekere sociale samenhang, en een actief verenigingsleven. In Helvoirt is een variatie aan woonvormen, en is een volledig niveau van basisvoorzieningen aanwezig. Cromvoirt is meer een landelijke kern met veel vrijstaande woningen en enkele basisvoorzieningen. Een organische groei, passend bij de schaal van deze dorpen moet bijdragen aan een structureel gevarieerde bevolkingsopbouw. Extra aandacht voor jongeren is daarbij gewenst. Daarnaast is er ook ruimte nodig voor mensen die in de kernen oud worden en hier hun netwerk hebben waarop zij terug kunnen vallen als zij zorg nodig hebben.

Vught is te kenmerken als een sub-urbane kern. Het aanbod sociale huurwoningen is hier groter dan in de andere kernen. Daarnaast telt Vught veel ruime koopwoningen in een groene omgeving. Het tussensegment ontbreekt nagenoeg. In de kern Vught zijn veel zorgvoorzieningen, in het bijzonder de GGZ-zorg bij Reinier van Arkel, verzorgingshuizen voor ouderen (waaronder een instelling voor ouderen met een visuele beperking), en een instelling en woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit vraagt in de nabije toekomst extra aandacht voor het langer en weer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag: op eigen kracht maar gebruikmakend van de bestaande zorginfrastructuur.

De kernen delen een grote betrokkenheid van inwoners bij hun omgeving. Met nieuwe woningbouwontwikkelingen haken we aan bij deze betrokkenheid. We vragen omwonenden vroegtijdig te participeren bij nieuwe plannen, zodat het draagvlak groot is. Daarnaast bieden we inwoners de gelegenheid om de eigen woonwensen te realiseren, door participatie in ontwikkelingen. We denken daarbij bijvoorbeeld aan collectieve woonvormen.

Actieve gemeentelijke rol

De geschetste woningmarktopgaven vragen een actieve inzet van ons als gemeente. Een aantal opgaven zal immers niet zonder gemeentelijke regie opgepakt worden, zoals toevoeging van sociale huur, woningen in het middensegment en wonen met zorg. Deze woningmarktopgaven bieden geen verdienmodel, maar zijn te kenmerken als maatschappelijke opgaven. We willen als gemeente de opgaven in samenwerking met marktpartijen oppakken, door het verbinden van zoet en zuur. De ambities uit deze woonvisie zijn daarbij leidend. Om dit voor elkaar te krijgen is een stevige inzet van de gemeente noodzakelijk. In deze woonvisie geven we aan waar we de prioriteit leggen:

- Groei met variatie en kwaliteit
- Wonen met zorg in de kernen
- Leefbare en duurzame wijken en kernen
- Bijzondere doelgroepen

3 Groei met variatie en kwaliteit

Onze ambitie is groei van het woningaanbod zodat woningzoekers meer keuzemogelijkheden hebben. Uitgangspunt is om daarbij tot 2030 met zo'n 2.000 woningen te groeien. Deze groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod in de kernen van de gemeente: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongeren/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen. Hierbij willen we de kwaliteit van wonen in de kernen minimaal op het huidige peil houden en woningbouw benutten om zo mogelijk (ruimtelijke) kwaliteit toe te voegen.

3.1 Match van vraag en aanbod: balans verstoord

Huidige aanbod in de gemeente Vught

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). Dit aanbod is als volgt verdeeld over de kernen:

- In de kern Vught staan 11.150 woningen, waarvan 2.936 van Charlotte van Beuningen (27%), 1.200 particuliere huurwoningen en ruim 7.000 koopwoningen. De koopwoningen hebben gemiddeld een hoge WOZ-waarde. Deze is met € 436.200 de hoogste van de regio.
- In Cromvoirt staan 290 woningen, het merendeel koopwoningen.
- In Helvoirt staan 1.680 woningen, waarvan 337 corporatiehuurwoningen (20%), circa 150 particuliere huurwoningen en een kleine 1.200 koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen ligt ruim lager dan in Vught, maar nog altijd boven het regionale gemiddelde. De druk op de huurwoningen is er lager dan in Vught: al loopt de zoekduur ook hier op.
- Daarnaast staan in het buitengebied van de gemeente Vught 425 woningen.

Woningbouwambitie: 2.000 woningen

De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught.

Tabel 3.1: Gemeente Vught. Huidige woningvoorraad en verwachte groei, 2020 - 2030

	Vught (en Cromvoirt)	Helvoirt	Totaal
Groei 2020 - 2025	+435	+75	+510
Groei 2025 - 2030	+470	+65	+535
Totale groei	**+905**	**+140**	**+1.045**

Bron: provinciale prognose Noord-Brabant (2020).

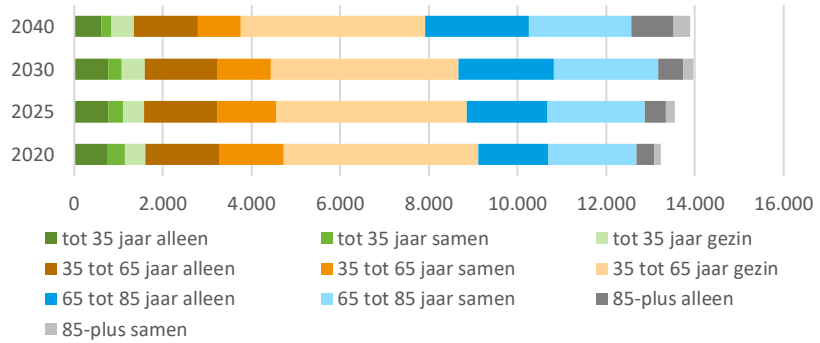
We stellen onze ambitie hoger. We willen als gemeente bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de regio. Vught is immers in trek bij woningzoekenden van elders. Als regionaal het tekort niet wordt opgelost, houden we ook in Vught schaarste. We richten ons daarom op het toevoegen van circa 2.000 woningen tot 2030.

Met name een toename van het aantal ouderen

Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. We zien ook dat het aantal en

aandeel jonge huishoudens en gezinnen tot 2030 min of meer op peil blijft. Na 2030 daalt het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

Figuur 3.1: Huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Vught, 2020 - 2040



Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2020).

Veranderende woningvraag

De toename van het aantal oudere huishoudens en het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zorgt voor een veranderende vraag naar woningen. Dat blijkt uit het regionale woonwensenonderzoek dat in 2019 ook voor Vught is uitgevoerd, en uit lokaal demografisch onderzoek voor de gemeente Vught en Charlotte van Beuningen uit hetzelfde jaar. De uitkomsten van de onderzoeken zijn niet identiek aangezien het verschillende type onderzoeken zijn. Logischerwijs komen daar dan verschillende uitkomsten uit. De onderzoeken laten wel gelijke trends zien. Die geven richtingen aan.
Wonen en huisvesting vormen namelijk geen harde wetenschap. Prognoses staan nooit op zichzelf en zijn een instrument om grip te krijgen op de woningbehoeften en passende woonprogrammering. De prognose is het startpunt en niet het eindpunt in de programmering.

De onderzoeken laten zien dat er sprake is van groei. Voor wie en waarom er woningen moeten komen blijkt eenduidig uit de verschillende onderzoeken. De gemene deler van de onderzoeken is onder te verdelen in enkele trends:

- De groei van de woningbehoefte in Vught is vooral afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratie en gezinsverdunning.
- Ongeveer 300 huishoudens hebben een dringende verhuiswens.
- Er is een grote toename van kleinere (1-2 persoons) huishoudens.
- Er is een grote toename van, met name oudere, alleenstaanden.
- Ouderen willen graag in de eigen woning blijven wonen.
- Bij verhuizing willen ouderen graag dichtbij voorzieningen wonen.
- Er is volgens alle onderzoeken een tekort aan sociale huurwoningen.
- In de loop van de tijd zien we in de onderzoeken de vraag verschuiven naar betaalbare woningen: in de huur en in de koop. Hier is het aanbod klein en neemt af (zeker in de koopsector). In de koopsector lijkt het tekort zich te concentreren bij woningen tot circa € 225.000. Starters hebben daardoor moeite om aan hun wooncarrière te beginnen vanwege te weinig geschikte en/of te dure woningen.

Tabel 3.2: Hypotheekmogelijkheden naar bruto jaarinkomen

Inkomen	Indicatie maximale hypotheek	Indicatie maandlast	Doelgroep/segment
€ 45.000	€ 200.000	€ 650	> Doelgroep sociale huur
€ 65.000	€ 325.000	€ 1.050	NHG-grens
€ 85.000	€ 450.000	€ 1.450	

Bron: Independer, situatie juni 2021.

- Er is volgens alle onderzoeken een grote behoefte aan huur- en koop-appartementen, in een variatie aan prijsklassen. Deze vraag komt in grote mate van ouderen. Deze groep is redelijk 'honkvast'. Zij geven aan te willen verhuizen, maar doen dit in de praktijk in beperktere mate. Zij komen

doorgaans uit een vertrouwde en goede woonsituatie, die zij niet zomaar opgeven. Ook zijn zij vaak gehecht aan hun tuin. Een bungalow met een (kleine) tuin is in de praktijk minstens zo veel gewenst.

Ontwikkeling sociale huur afgewogen

Uit de analyses blijkt een tekort aan sociale huurwoningen. De mogelijke ontwikkeling van het sociale huuraanbod in de gemeente Vught hebben we gewogen via drie scenario's. Hoe ontwikkelt het aantal sociale huurwoningen zich als we van onze ambitie van in totaal 2.000 extra woningen nastreven?

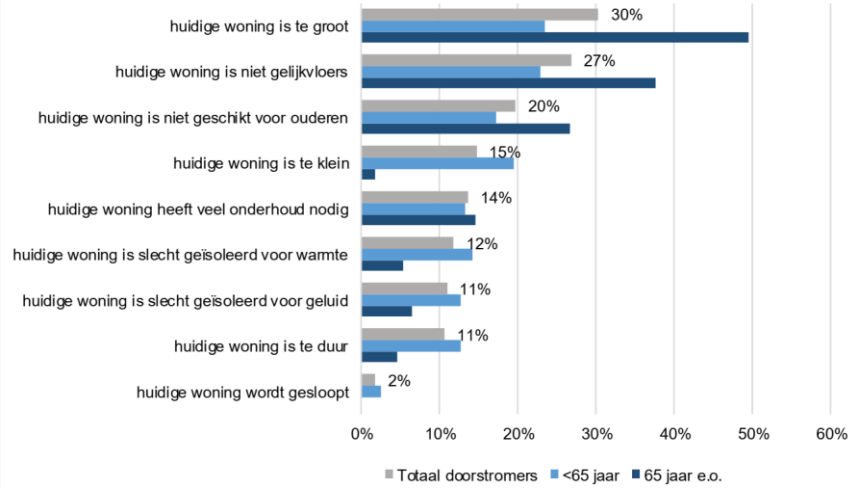
1. **Het huidige aantal sociale corporatiehuurwoningen blijft gelijk:** als het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft, betekent dit dat het aandeel afneemt. Nu staan er 3.270 sociale huurwoningen in de gemeente Vught. Als dit aantal in stand blijft, daalt het aandeel sociale huurwoningen van 24% naar 21% in 2030.
2. **Het huidige aandeel sociale corporatiehuurwoningen (24%) blijft in stand:** het aantal sociale huurwoningen zou dan tot 2030 met 210 woningen groeien tot 3.480 sociale huurwoningen.
3. **Het aandeel sociale corporatiehuur blijft in alle kernen op het huidige niveau (Helvoirt 20%, Cromvoirt 17%) en gaat in Vught van 26% naar 30%:** in dit geval moet tot 2030 in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad groeien van 3.270 naar 3.885 woningen: circa 600 sociale huurwoningen extra. Dat is 30% van de totale ambitie in de gehele gemeente Vught.

Deze scenario's illustreren verschillende keuzes in de woningbouwopgave. In het beleid kiezen we voor het uitgangspunt van 30% sociale huur in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen per project van 20 woningen of meer. Dit uitgangspunt geldt ook voor ontwikkelingen in Helvoirt en Cromvoirt. Met dit uitgangspunt volgen we het streven van de rijksoverheid en de regio Noordoost-Brabant om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Dit is ook in lijn met de analyses dat er een tekort aan sociale huurwoningen is.

Achtergronden bij verhuiswensen

Uit het regionale onderzoek blijkt dat ouderen vaak aangeven dat zij vinden dat zij in een te grote en/of ontoegankelijke woning wonen. Ook onder wat jongere doorstromers zien we steeds vaker terug dat zij naar een kleinere, toegankelijke woning willen verhuizen.

Figuur 3.2: Redenen om te verhuizen (doorstromers)



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019).

Onderzoek als bruikbare bouwsteen voor beleid

De onderzoeken laten zien waar tekorten zich voordoen. Deze tekorten spreiden zich over alle prijsklassen. In de loop van de tijd verandert dit. Hierdoor is het moeilijk om enkel op deze cijfers keuzes te maken. De keuze wordt ook bepaald door de ambitie die we als gemeente hebben om te werken aan een gevarieerde opbouw. Bovendien komt dit doorstroming ten goede, wat ook bijdraagt aan het verminderen van tekorten.

Planvoorraad in beeld

In de huidige planlijst heeft de gemeente in totaliteit ruim 2.300 woningen opgenomen voor de periode 2020 – 2030, daarvan zijn er 757 gerealiseerd (zie ook: voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2025). De huidige inschattingen op landelijk niveau zijn dat in de periode 2030-2040 nogmaals circa 1 miljoen woningen nodig zijn, naast het doel van 1 miljoen woningen in de periode 2020-2030. In de verstedelijkingstrategie van de provincie Noord-Brabant worden plaatsen met een station/HOV-knooppunten als belangrijke locaties gezien voor de woningbouwopgave in de periode tot 2040.

Mocht Vught eenzelfde woningbouwambitie voor die periode ten dag leggen als voor dit decennium, dan betekent dit nogmaals een opgave van 1.500-2.000 woningen. Op dit moment zitten er daarvan ruim 1.000 woningen in de planvoorraad voor na 2030. Als we rekening houden met onze huidige ambities tot 2030 (2.000 woningen in totaal), planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan), de landelijke inschatting én de provinciale verstedelijkingsstrategie moet er ook planvoorraad hard worden gemaakt voor na 2030. Ook moet additioneel gekeken worden waar we in Vught nog een schaalsprong kunnen maken. Dit met de kwaliteiten van Vught als uitgangspunt.

3.2 Inspelen op de behoefte en bieden van kwaliteit

De beleidskeuzes in deze woonvisie die betrekking hebben op groei en kwaliteit vatten we samen in de volgende richtinggevende punten:

Uitvoeren woningbouwplannen met kwaliteit

De huidige druk op de woningmarkt vraagt dat we ons inzetten voor het verminderen van deze druk. Toevoeging van de juiste woningen helpt hierbij nadrukkelijk. Onze primaire inzet is dan ook het realiseren van voldoende woningaanbod. De globale verdeling over de kernen is hierbij circa 85% van de toevoegingen in de kern Vught, 13% in Helvoirt en 2% in Cromvoirt. De exacte verdeling is afhankelijk van de beschikbare locaties. Door de grote regionale druk op wonen binnen de stedelijke invloedsfeer van ’s-Hertogenbosch voegen we liever meer woningen toe. Om dit voor elkaar te krijgen zetten we ons in voor:

- Splitsing en hergebruik kunnen bijdragen aan behoud van de groene ruimtes in Vught in combinatie met toevoeging van voldoende woning-bouwaantallen.
    - Hiertoe willen we ruimte geven aan kleinschalig splitsen van woningen, niet voor bedrijfsmatige verhuur. Te denken is aan splitsing voor generaties die bij elkaar willen wonen (meergeneratiewoningen, preluderend op een mantelzorgsituatie). In splitsingsbeleid werken we de voorwaarden hiervoor uit. Dit moet speculatie voorkomen en overlast voor de directe omgeving beperken.
    - Naast traditionele nieuwbouw zien we ook kansen door benutting van bestaand vastgoed dat zijn gebruikswaarde verliest. Dan kan het gaan om maatschappelijk vastgoed, zorggebouwen of grote woningen.
- Een belangrijke factor bij een snelle en kwalitatief goede planrealisatie is de betrokkenheid van de omgeving. Het risico van planvertraging door tegengestelde belangen is groot. Ook kunnen omwonenden juist waardevolle ideeën aandragen die plannen kwalitatief beter maken. Daarom willen we met ontwikkelende partijen methoden ontwikkelen om omwonenden vroegtijdig te betrekken bij plannen, zodat belangen van omwonenden en het maatschappelijk belang van voldoende woningbouw adequaat afgewogen worden.
- Om op korte termijn in de behoefte te kunnen voorzien, willen we op locaties die snel beschikbaar komen ruimte bieden aan tijdelijke woonvormen. Dit kan door een tijdelijke woonbestemming en/of een

tijdelijke woonvorm. Het gaat hierbij om locaties die op korte termijn niet beschikbaar zijn voor permanente bewoning.

- Bij woningbouwontwikkelingen geven we als gemeente vanuit dit woonbeleid kwalitatieve kaders mee: met betrekking tot (in willekeurige volgorde) stedenbouwkundige inpassing, groene omgeving en een kwalitatief woningbouwprogramma. Dit moet bijdragen aan de belevingskwaliteit van het wonen in Vught, en aan een passend woonaanbod voor woningzoekers. De groene structuur van Vught, Helvoirt en Cromvoirt is het vertrekpunt. Meer nieuwbouw in Vught mag niet leiden tot een 'verstening' van deze groene structuur en de openbare ruimte. Vanuit deze woonvisie leggen we bij locatieontwikkeling de uitdaging neer om door nieuwbouw juist de ruimtelijke kwaliteit en groen van plekken in de kernen te versterken. Wij stimuleren dit door via bijvoorbeeld prijsvragen initiatiefnemers voor woningbouw uit te dagen om kwalitatieve toevoegingen te realiseren, met aandacht voor de omgevingskwaliteit. Te denken is daarbij ook aan geveltuinen en daktuinen, naast verhoging van gebruiks- en belevingskwaliteit van de bestaande groene structuur. Hoe dit exact vorm krijgt, werken we uit in de omgevingsvisie.

Inzetten op gevarieerd woningaanbod

De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Daarbij gaat het logischerwijs om het ontwikkelen van woonproducten die nu onvoldoende in de gemeente Vught aanwezig zijn. Ten tweede is woningbouw een strategisch instrument om aanpassingen in de bestaande voorraad mogelijk te maken (verversen van bijvoorbeeld corporatiebezit) of om doorstroming vlot te trekken. Tot slot biedt doorstroming kansen voor meer variatie in opbouw van wijken of dorpskernen.

Figuur 3.1: Voorbeeld van een 'doorstroomtreintje'. Van startersappartementen naar seniorenbungalow



Bij veel woningbouwplannen ligt de differentiatie al vast. Hier is onze inzet beperkt, tenzij sprake is van planaanpassing. Op dat moment zullen we het plan toetsen op basis van de kaders uit deze woonvisie. Nieuwe ontwikkelingen waarvan het programma nog niet bekend is toetsen we sowieso op basis van deze woonvisie.

Woningbouwprogramma

We hanteren een woningbouwprogramma in lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting met drie woningbouwcategorieën. Deze worden landelijk geïndexeerd.

- Voor sociale huur en huur in het toegankelijke segment hanteert de gemeente het uitgangspunt dat Toegelaten Instellingen (woningbouwcorporaties) de preferent partner zijn bij de bouw van sociale huurwoningen of middenhuur. Voor zowel de corporaties als voor andere verhuurders zijn sociale huurwoningen:
  - *Woningen met een aanvangsprijs tot de DAEB-huurgrens (€932,93 prijspeil 1-1-2026);*
  - *Woningen die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;*

- *Woningen die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.*

Als er in een plan minder sociale huurwoningen worden gebouwd, betekent dit wel dat de ontwikkelende partij dit elders in de kern moet (laten) compenseren.

Woningbouwcategorie	Aandeel	Prijsgrenzen (per 1-1-2026)
Sociale huur	30%	Huur tot €932,93
Segment tot landelijke betaalbaarheidsgrens	36,67%	- Koop tot €420.000 - Huur vanaf €932,93 tot €1.228,07 (liberalisatiegrens middenhuur)
Vrij segment	33,33%	

Figuur 3.2: Schematische weergave van het programma

Realiseren sociale huurwoningen

Met name mensen aan de onderkant van de woningmarkt ervaren de nadelige effecten van verdringing als gevolg van schaarste. Ook de opgave rond het huisvesten van ouderen of bijzondere doelgroepen landt (al dan niet gedeeltelijk) in de sociale huur. Daarom sturen we als gemeente actief op toevoeging van voldoende sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn voor ons woningen van woningcorporaties (officieel: toegelaten instellingen), omdat zij een langjarige betrokkenheid hebben bij de volkshuisvesting in de gemeente Vught. Bij nieuwe planontwikkelingen gaan we met de ontwikkelende partij en (een van) de corporaties om tafel om samen te bekijken hoe toevoeging in het sociale segment op de betreffende locatie gerealiseerd kan worden.

Vanuit de veelheid aan opgaven waarvoor de corporaties staan is het onzeker of de corporaties alle gewenste investeringen de komende jaren aankunnen. Landelijk is vastgesteld dat de investeringsruimte rond 2030 eindig is. In het kader van prestatieafspraken gaan we met de corporaties na hoe zij invulling willen geven aan deze en andere investeringsopgaven in deze woonvisie. Prioriteit ligt daarbij vanuit de gemeente bij investeringen in sociale huur:

- In alle drie de kernen willen we het aandeel sociale huurwoningen op peil houden dan wel vergroten. Dit door 30% sociale huur te realiseren in projecten van 20 nieuwbouwwoningen of meer en bij kleinere projecten een bijdrage in dit segment te realiseren.

De nieuwbouw van sociale huurwoningen biedt de corporaties ruimte om in de bestaande voorraad tot een ‘verversing’ van het bestaande bezit te komen. Dit kan door als tegenhanger van nieuwbouwwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen, of als ze echt gedateerd zijn te slopen. Met de corporaties willen we verkennen of en hoe zij bij verkoop van huurwoningen kunnen bijdragen aan meer betaalbare koopwoningen (via bijvoorbeeld maatschappelijk gebonden eigendom).

Toevoegingen voor doorstromers en middengroepen

Nieuwbouw voor middengroepen is nodig om doorstroming te stimuleren, we zetten daarbij in op woningbouw met diverse woningtypes en woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens. Ook toevoeging van vrije sector huurwoningen draagt bij aan doorstroming. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan doorstroming van ouderen die het gemak kiezen van relatief ‘comfortabele’ huur in plaats van de zorg voor een eigen woning.

Bij realisatie van woningen in deze segmenten is het belangrijk dat woningen ook voor de toekomst behouden blijven voor de beoogde doelgroepen. Prijsstijgingen kunnen ervoor zorgen dat woningen verloren gaan voor deze doelgroepen. Inzet van instrumentarium moet dit voorkomen. Dit vraagt echter wel actieve sturing door de gemeente en inzet van personele capaciteit. Het gaat hierbij om de volgende instrumenten:

- Nieuwbouw moet een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding hebben. Dit betekent dat bij betaalbare koopwoningen concessies gedaan worden in oppervlak van de woning en van de kavel.
- We wegen de inzet van een doelgroepenverordening af (conform het Besluit ruimtelijke ordening/Omgevingsbesluit). Deze verordening biedt de mogelijkheid om nieuwe middenhuur- en betaalbare koopwoningen (tot € 200.000, na invoering van de Omgevingswet waarschijnlijk de NHG-grens) beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep voor zeker 10 jaar. Bij de afweging om dit instrument in te zetten kijken we enerzijds naar de effectiviteit, anderzijds naar noodzakelijke personele inzet rond implementatie en handhaving.
- Met de corporaties onderzoeken we de mogelijkheden rond de inzet van maatschappelijk gebonden eigendom, zoals koopgarant. Ook willen we afspraken maken over de mogelijke inzet van een zelfbewoningsplicht bij verkoop van corporatiewoningen.
- We dagen ontwikkelaars uit om een deel van hun programma te realiseren via een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom of erfpacht, om zo een blijvend betaalbaar aanbod te realiseren.
- Daarnaast leggen we in anterieure overeenkomsten bij nieuwe koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op voor koopwoningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens (€420.000, prijspeil 2026). Daarbij hanteren we een termijn tot 5 jaar na het ondertekenen van de koop(-aanneem)overeenkomst, met de zelfbewoning vanaf datum eerste inschrijving tot 5 jaar na het ondertekenen van de koop(-aanneem)overeenkomst.
- Initiatiefnemers moeten bij nieuwbouw koopwoningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens de toewijzing laten verlopen via een loting onder toezicht van een notaris. Koopwoningen boven deze grens mogen via een eigen methode worden toegewezen. De gemeente heeft voor alle woningen een voorkeur voor een procedure waarbij mensen met binding met Vught voorrang krijgen.
- Woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens mogen niet per opbod worden verkocht. De verkoopprijs is maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens.
- Bij woningtypologie volgen we de ruimtelijke mogelijkheden per locatie, waarbij we een mix van grondgebonden en gestapelde woningen nastreven. Belangrijker dan typologie is de toegankelijkheid van woningen.

Bewonersbetrokkenheid, initiatieven en collectief wonen

Wij hechten veel waarde aan participatie van inwoners bij planontwikkelingen. Dat geven we invulling vanuit twee invalshoeken. In de eerste plaats richten we ons op participatie van omwonenden bij nieuwe ontwikkelingen. Wij stellen richting ontwikkelende partijen als voorwaarde dat zij omwonenden vroegtijdig betrekken bij de planvoorbereiding volgens het Vughtse participatiebeleid. Met omwonenden en ontwikkelende partijen evalueren we de betrokkenheid om zo te komen tot een goed werkbare aanpak.

Naast participatie van omwonenden bij plannen van ontwikkelaars, zien we kansen voor meer participatie binnen woningbouwplannen. Dan gaat het bijvoorbeeld om initiatieven van (groepen) inwoners; door zelfwerkzaamheid of collectieve organisatie, zoals bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). We stimuleren en faciliteren dit eigen initiatief, mits passend binnen de kwalitatieve doelstellingen van de woonvisie. Wij treden daarbij als gemeente op als ‘matchmaker’, waarbij we initiatiefnemers in contact brengen en begeleiden in het gesprek met ontwikkelende partijen/grondeigenaren en vice versa. Zo geven we mogelijkheden voor deze initiatieven een prominentere plek bij ontwikkelingen.

Concessies zijn nodig

Tot slot: meer bouwen en ook nog bouwen in het betaalbare segment vraagt een stevige gemeentelijke regie. Hier komen nog ambities bij vanuit andere

beleidsdomeinen, zoals parkeren, infrastructuur en bereikbaarheid en een groene ruimtelijke structuur.
De ambities samen kunnen ertoe leiden dat andere kwaliteitsaspecten onder druk komen te staan, zoals kleine woonoppervlakten of geen/weinig buitenruimte. Wij houden als gemeente vast aan een minimumkwaliteit van woningbouw, waarbij we voor reguliere woningen uitgaan van een woonoppervlak van minimaal 50 m^2. Dit betekent wel dat we rekening moeten houden met concessies bij planontwikkelingen door bijvoorbeeld het toestaan van meer woonlagen of een meer compacte stedenbouwkundige opzet.

Acties en instrumenten

1. Uitwerken woningsplitsingsbeleid.
2. Ontwikkelen methoden voor participatie bij planontwikkeling.
3. Ruimte bieden aan tijdelijke woonbestemming en/of tijdelijke woonvormen op locaties die snel beschikbaar zijn, en voorlopig niet in beeld zijn voor permanente bewoning.
4. Implementeren set passende maatregelen om nieuwe middenhuurwoningen en koopwoningen: bijvoorbeeld doelgroepenverordening, afspraken over Koopgarant of erfpacht, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding tot € 600.000,-. Mede ten behoeve van variatie in prijsniveaus binnen de koopsector.
5. Matchmaking tussen bewonersinitiatieven voor (collectieve) woonvormen en begeleiding in de samenwerking met ontwikkelende partijen.

4 Wonen en zorg

In beginsel kunnen mensen met een zorgvraag in Vught zelfstandig wonen. Wonen in een zorginstelling is alleen nodig bij een intensieve zorgvraag. Een toegankelijke woning en woonomgeving, en sociale netwerken maken het mogelijk om lang (en weer) zelfstandig te wonen. Tussenvoorzieningen zijn in Vught en Helvoirt beschikbaar; zelfstandig geclusterd met zorg in de directe nabijheid zodat mensen hun zelfstandigheid behouden maar de veiligheid ervaren van een beschutte omgeving. Bovendien beperkt een prettige omgeving een beroep op zorg; een belangrijke bijvangst gelet op de personeelstekorten in de zorg.

4.1 Groeiende behoefte geclusterde woonvormen

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is bij deze groepen meer ingericht op (mantel)zorg aan huis. Dit is doorgaans ook goed mogelijk door de inzet van domotica (thuistechnologie ook voor zorg op afstand) en intensieve zorg aan huis (Wlz-zorg via een Volledig of Modulair Pakket Thuis/VPT of MPT). Dit is echter niet altijd haalbaar, omdat bijvoorbeeld vereenzaming op de loer ligt. Naast zorg is dan ook welzijn minstens zo belangrijk. Te denken is aan ontmoeting, vrijetijdsbesteding, zingeving en activiteiten. Makkelijk toegankelijke woningen met de mogelijkheid van ontmoeting zijn dan nodig. Dit speelt in Vught mogelijk nog sterker dan elders door de snelle vergrijzing.

Niet iedereen redt zich daarbij volledig op eigen kracht in zijn huis of omgeving. Dit komt voort uit het moeilijk rond kunnen komen, eenzaamheid en/of een ondersteunings-/zorgvraag. In buurten met veel sociale huurwoningen komen deze opgaven vaak samen. Dit zet de leefbaarheid in deze buurten onder druk.

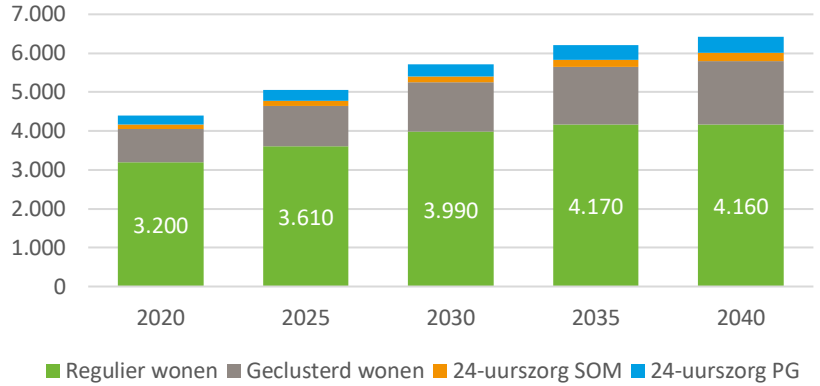
Om op deze ontwikkeling in te spelen is de landelijke Taskforce Wonen en Zorg in het leven geroepen. De Taskforce stimuleert een betere afstemming tussen behoefte, woonaanbod en zorgaanbod. Gemeenten zouden daartoe een woonzorgvisie moeten maken. In de woonvisie werkt de gemeente Vught dit uit voor zover het gaat om de gewenste woonsituatie bij de mensen die weer of langer zelfstandig thuis wonen.

Woonzorgopgaven door weer en langer thuis

Het aantal ouderen neemt toe. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie.

De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Dat geldt naar schatting voor zo'n driekwart van de ouderen. Dan gaat het om 3.200 oudere huishoudens in 2020 die regulier wonen, en 3.990 oudere huishoudens in 2030.

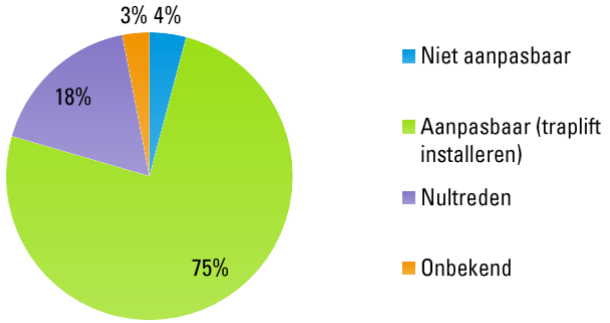
Figuur 4.1: Prognose vraag woonvormen onder ouderen, 2020 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen (2021).

Een deel van de ouderen dat zelfstandig blijft wonen, zoekt een toegankelijke woning: of door aanpassing van de eigen woning of door verhuizing naar een andere woning. De meeste woningen in Vught zijn aanpasbaar via bijvoorbeeld de aanleg van een traplift. Slechts 4% van de woningen is al volledig aangepast.

Figuur 4.2: Aanpasbaarheid woningvoorraad Vught



Bron: Stec Groep (2018).

Weinig mensen passen hun woning preventief aan op de veranderende levensfase. Dit is echter wel wenselijk, zodat valongelukken in huis voorkomen worden. Niet altijd is het (kosten)efficiënt om woningen aan te passen. Een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen (zie vorige hoofdstuk). In het vervolg duiden we dit aan met toevoeging van 'toegankelijke woningen'.

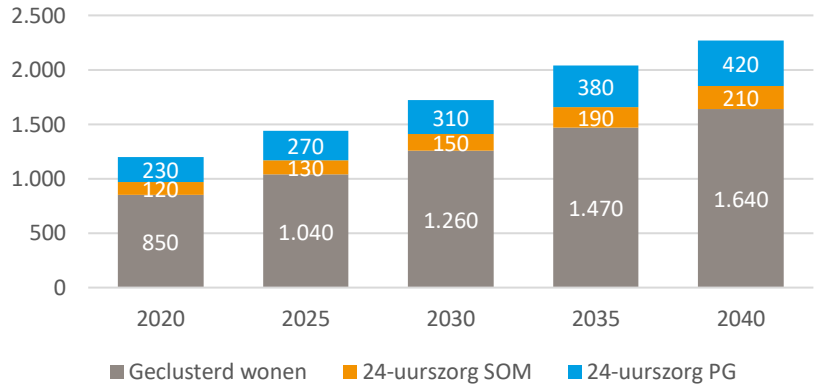
Toegankelijke woning
In een toegankelijke woning zijn alle primaire vertrekken als woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer zonder traplopen bereikbaar (te maken). Het gaat dan bijvoorbeeld om appartementen (met lift) of bungalows. Deze woningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen (met mogelijk functiebeperkingen), maar niet uitsluitend. Ook andere leeftijdsgroepen (bijvoorbeeld jonge stellen) kiezen voor een dergelijke woning.

Geclusterd wonen voor ouderen

Naast ouderen die zelfstandig willen en kunnen blijven wonen, is er een groep die geclusterd wil of moet wonen. Zij willen zelfstandig wonen, met andere ouderen (of andere huishoudenstypen) samen. Geclusterde woonvormen zijn dan passend. Dan gaat het bijvoorbeeld om een hofje of appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen. Juist aan dit soort tussenvormen (tussen volledig zelfstandig en in een zorginstelling in) ontbreekt het nu. In deze geclusterde woonvormen kunnen bewoners elkaar ondersteunen, of kunnen zorgorganisaties efficiënter thuiszorg aanbieden. Naar verwachting neemt de vraag naar dit type woonvormen toe van 850 in 2020 naar 1.270 in 2030. Deze vraag zal deels door nieuwbouw en deels in de bestaande voorraad opgevangen worden.

Geclusterd wonen
Het gezamenlijk kenmerk van de geclusterde woonvormen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. In de woonvisie gaat het om:
- geclusterd wonen met zorg nabij: appartementen of seniorenwoningen in de nabijheid van een zorginstelling, waaronder aanleunwoningen;
- geclusterd wonen zonder zorg: seniorenwoningen, hofjeswoningen etc. die niet in de directe nabijheid van een zorginstelling liggen.

Figuur 4.3: Prognose vraag **geclusterde** woonvormen onder ouderen, 2020 - 2040



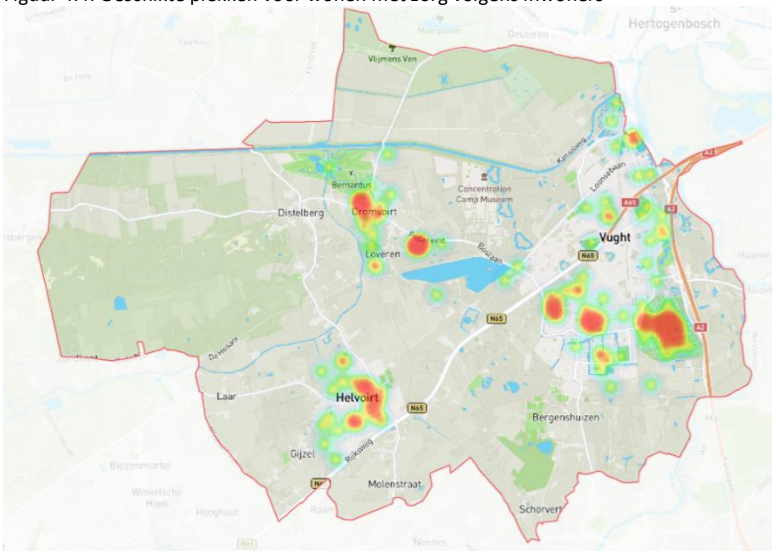
Bron: Woonzorgweter Companen (2021).

Tot slot zijn er ook ouderen die het niet zelfstandig redden. De behoefte aan zorgplekken voor 24-uurszorg neemt vooral door de vergrijzing naar verwachting toe van 350 in 2020 (120 plekken voor somatische zorg en 230 voor psychogeriatrische zorg) naar 460 in 2030 (150 om 310 plekken).

Randvoorwaarden langer zelfstandig: mantelzorg, ontmoeting

Bij het langer zelfstandig wonen wordt een steeds groter belang gehecht aan hulp vanuit de omgeving: de mantelzorg. Zeker de partner als mantelzorger heeft hierbij een belangrijke rol. Bij het wegvallen van de partner is zelfstandigheid van een zorgvrager vaak niet meer mogelijk. Ondersteuning van de mantelzorger heeft een belangrijke betekenis voor het lang zelfstandig kunnen wonen; door aanbod van respijtzorg of pauze-woningen.
Hoe mensen wonen heeft ook betekenis voor contacten die mensen hebben en het gevoel van eenzaamheid. Door afnemende mobiliteit zijn mensen minder goed in staat om hun leven in te richten en worden zij afhankelijker. Ook neemt ontmoeting af, en ontstaat het risico van vereenzaming. Aanbod van ontmoetingsplekken, een toegankelijke openbare buitenruimte en bereikbare voorzieningen kunnen helpen eenzaamheid te voorkomen. Door aandacht voor de inrichting van wooncomplexen of de openbare buitenruimte (gericht op ontmoeting) kan het gevoel van eenzaamheid verminderd worden.
Ook inwoners geven aan dat zij met name mogelijkheden zien om wonen met zorg mogelijk te maken op plekken waar al (zorg)voorzieningen zijn:

Figuur 4.4: Geschikte plekken voor wonen met zorg volgens inwoners



Bron: Inwonerpeiling woonvisie Vught (2021).

Wonen voor mensen met beperkingen

Mensen met een (licht) verstandelijke beperking wonen tegenwoordig vaak verspreid in gewone wijken, en veel minder vaak in (grootschalige) zorg-instellingen, zoals vroeger. Voor hen zijn woonvormen met (ambulante) begeleiding noodzakelijk, meer gespikkeld in de wijken.

Ook in de psychiatrie is sprake van een verschuiving van wonen in een zorginstelling naar zelfstandig wonen met begeleiding. Het gaat dan om mensen in de instellingen voor Beschermd Wonen (BW) die eigenlijk zelfstandig zouden moeten kunnen wonen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van deze groep en maken afspraken over de aantallen 'uitstromers' (contingentafspraken). Tot 2022 ligt die verantwoordelijkheid bij een aantal centrumgemeenten (voor de gemeente Vught is dat 's-Hertogenbosch). Vanaf 2022 delen gemeenten deze verantwoordelijkheid. Hoewel bij deze afspraken vaak spreiding over de gemeenten het uitgangspunt is, zien we in Vught dat mensen graag in de gemeente blijven wonen vanwege de aanwezige zorg-voorzieningen en het netwerk. Deze huisvestingsopgave speelt dan ook relatief sterk in Vught. Een vergelijkbare ontwikkeling is er bij de Maatschappelijke Opvang (MO, zoals verslaafdenopvang, vrouwenopvang). Tot slot noemen we in deze opsomming jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en met spoed een zelfstandige en liefst ook een zeer betaalbare woonplek nodig hebben. Daarbij moet desgewenst ambulante begeleiding beschikbaar zijn.

Deze huisvestingsopgaven komen relatief sterk in sociale huurwoningen terecht. Dit heeft twee effecten om rekening mee te houden: in de eerste plaats is een deel van de sociale huurwoningen niet beschikbaar voor de 'reguliere' doelgroep (verdringing). In de tweede plaats staan de sociale huur-woningen in enkele wijken waardoor daar kwetsbare groepen bovengemiddeld vaak wonen (concentratie).

Deze trends laten zich vangen in de volgende concrete opgaven, waarbij tot 2028 in Vught de volgende aantallen wooneenheden gewenst zijn:

- Intramuraal: +20 psychiatrisch, +25 VG, +15 Zintuiglijke beperking, +0 Lichamelijke beperking
- Extramuraal: +5 psychiatrisch, +5 VG, +5 Zintuiglijke beperking, +5 Lichamelijke beperking

4.2 Toegankelijke woning in een prettige omgeving

De beleidskeuzes in deze woonvisie die betrekking hebben op wonen met zorg vatten we samen in de volgende richtinggevende punten:

Toegankelijke woning en woonomgeving

Het is belangrijk dat de woningen en de omgeving mensen de gelegenheid biedt om mee te doen in de samenleving. Dit vraagt aandacht voor betaalbaar-heid van het wonen, en toevoeging van toegankelijke woningen in een toegankelijke omgeving. De woningen moeten aansluiten bij de veranderende woonwensen vanuit het langer zelfstandig wonen (vanuit een brede doelgroep: huur en koop en in diverse prijssegmenten).

- Gelet op vergrijzing is toevoeging van woningen voor ouderen gewenst. Verhuizing naar een geschikte woning ondersteunt de zelfstandigheid. Bovendien komen door doorstroming van ouderen naar deze woningen, woningen voor gezinnen vrij, en kan de beschikbare woonruimte in Vught effectief benut worden. De verhuizing naar een geschikte woning gaat niet vanzelf. Mensen wonen vaak goed, tegen relatief lage maandlasten. Bovendien zijn zij (sociaal) verbonden met hun woning en de buurt. Door toegankelijke woningen toe te voegen in wijken waar veel ouderen wonen

stimuleren we de doorstroming. Gelet op het feit dat de groei van de woningbehoefte per saldo vooral komt door meer 65-plussers, zal het grootste deel van de nieuwe woningen goed toegankelijk moeten zijn. Daarom geven we als kader mee dat alle nieuwe woningen nabij dagelijkse voorzieningen (ontmoeting en boodschappen) toegankelijk (te maken) zijn. Wij maken een inspiratielijst van maatregelen die de toegankelijkheid van woningen vergroten.

- Ten behoeve van de GGZ-doelgroep gaat het om locaties nabij zorg-voorzieningen.
- Als gemeente stimuleren we de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen. Hiertoe willen we met de expertise vanuit makelaars, Ouderen Samen en de corporaties goed in beeld brengen welke kwaliteiten ouderen in de kernen bij planontwikkeling echt belangrijk vinden. Daarnaast willen we door voorlichting en informatievoorziening ouderen informeren en ondersteunen bij een verhuizing; dan wel wat nodig is om zelfstandig te blijven wonen (inclusief koppelkansen met verduurzaming van hun woning die dan aan de orde is). Dit gebeurt nu al in samenwerking tussen Ouderen Samen en Charlotte van Beuningen. We betrekken hierbij liefst ook makelaars, omdat zij ook veel bij de doelgroep over de vloer komen.
- Ook de woonomgeving moet toegankelijk zijn en uitnodigen voor gezond gedrag. Dit betekent dat de openbare ruimte is ingericht om te bewegen en te ontmoeten. Daarbij geldt ook dat er aandacht is voor veilige routes van (nieuwe) woonplekken naar voorzieningen. Hoe we dit willen bereiken werken we uit in de nota gezondheidsbeleid en de lokale inclusieagenda.
- Soms is aanpassing van bestaande woningen nodig, omdat ook de nodige mensen blijven wonen op de plek waar zij zich thuis voelen. Aanpassing van woningen is primair de verantwoordelijkheid van inwoners zelf. Voor aanpassing van huurwoningen maken we afspraken met de corporaties, waarbij we ook de mogelijkheden onderzoeken van preventieve aanpassingen met de inzet van middelen die de gemeente bespaart op Wmo-aanpassingen op een later moment.
- Voor uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang maken we contingentafspraken met de woningcorporaties. Onze inzet is om naar rato van onze omvang bij te dragen aan de regionale opgave door realisatie van vormen van beschut en zelfstandig wonen voor de doelgroep BW, uitstroom BW en realisatie van kleinschalige opvang voor MO.

Ruimte voor tussenvormen

Een deel van onze inwoners is afhankelijk van een veilige/beschutte omgeving, soms ook met zorg nabij. Dit speelt in het bijzonder een rol bij het wegvallen van een (verzorgende) partner. Wij vinden het belangrijk dat verspreid over de gemeente nabij (zorg)voorzieningen voor deze inwoners een geclusterd woonaanbod aanwezig is.

- Wij werken mee aan initiatieven voor geclusterd wonen, mits dit initiatief kan rekenen op een investerende partij en voldoende potentiële belangstelling vanuit de eigen kern. Dit kan in de vorm van een hofjesconcept, mantelzorg- of woonzorgconcepten. Maar ook door combinaties van jong en oud in een complex. Deze initiatieven zijn in alle kernen mogelijk, maar hebben vanwege de schaal van de kernen de meeste potentie in Helvoirt en Vught.
- Van het woningbouwprogramma in de gemeente Vught willen we dat tot 2030 circa 20% gerealiseerd wordt als geclusterde woonvorm (voor ouderen, en diverse andere zorggroepen). Met een ambitie van 2.000 woningen komt dit neer op de toevoeging van 400 eenheden. Deze eenheden kunnen voor een deel ook door aanpassing van bestaande woonvormen worden gerealiseerd. Aan meer aanbod werken we in beginsel niet mee, vanwege beschikbare Wmo-middelen.

- We werken mee aan enkele tussenvoorzieningen voor jongeren die (tijdelijk) huisvesting zoeken, als opstap naar zelfstandigheid. Het gaat dan om een enkele wooneenheid. Hierover willen we prestatieafspraken maken met de corporaties.

Ontmoeting en mantelzorg

Zoals eerder gesteld is langer en weer zelfstandig wonen ook afhankelijk van mogelijkheden voor ontmoeting en mantelzorg.

- Bij inrichting en beheer van de openbare (buiten)ruimte besteden we aandacht aan toegankelijkheid en ontmoeting. De wijkpunten hebben een grote rol als ontmoetingsplek gericht op minstens 'samen koffie drinken'.
- We ondersteunen de ontwikkeling van woonvormen waarbij ontmoeting of mantelzorg makkelijker mogelijk gemaakt worden. Hierbij is te denken aan gebouwen met een gemeenschappelijke functie, hofjes, etc. We geven binnen ruimtelijk-planologische kaders de mogelijkheid voor de ontwikkeling van mantelzorgwoningen of meergeneratiewoningen. In het op te zetten splitsingsbeleid zoeken we naar mogelijkheden voor splitsing van grote woningen tot meergeneratiewoningen, waardoor mantelzorg makkelijker mogelijk is. Hierbij zijn we terughoudend met aanvullende eisen om dergelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk te maken.
- Tot slot besteden we vanuit ons sociaal beleid extra aandacht aan voorzieningen om mantelzorgers te ondersteunen en te ontlasten. Dit kan door bijvoorbeeld respijtzorg. Dit werken we uit in onze Lokale Sociale Agenda.

Spreiding over wijken en kernen

Tot slot zien we veel woonzorgopgaven gebundeld terugkomen in enkele wijken met veel betaalbare huurwoningen. Dit leidt potentieel tot concentratie van kwetsbare groepen. Dit voorkomen is lastig, omdat we gebonden zijn aan het betaalbare woningaanbod. Waar zich mogelijkheden voordoen benutten we die.

- Met corporaties maken we afspraken over de toepassing van de contingentenregeling voor de uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of uit de Jeugdhulp met verblijf richting betaalbare sociale huurwoningen. Hierbij leggen we een zwaarder accent op wijken met relatief minder sociale huurwoningen en naar rato spreiding over Helvoirt en Vught. Hierdoor maken we optimaal gebruik van de draagkracht van de gemeenschappen, en voorkomen we overbelasting in sommige huurwijken. De inzet van de gemeente is om de corporaties nadrukkelijk te ondersteunen bij het gesprek met de buurt hierover, gericht op draagvlak in de buurten. Vanuit de gemeente zetten we in op begeleiding van deze doelgroepen (en hun omgeving). De afspraken maken we met de politie, de woningcorporatie en Wegwijs+ en welzijnswerk, gericht op een 'zachte landing in de wijk'. Dit moet omwonenden zekerheid geven dat er goed omgegaan wordt met eventuele signalen van overlast en draagt zo bij aan draagvlak en tolerantie in de buurt.
- Voor Helvoirt op kernniveau en voor Vught op wijkniveau werken we vanuit de filosofie van woonservicegebieden de woon-dienstenstructuur uit. Dit betekent dat we bestaande ontmoetings- en zorgfaciliteiten in buurten benutten als centrale voorziening voor een wijk/kern. Nabij deze voorziening benutten we woningbouwlocaties met voorrang voor toegankelijke en geclusterde woonvormen, waarbij we inspelen op de doorstroommogelijkheden in de wijk. Met de corporaties maken we afspraken over aanpassing van woningen in een straal rond deze voorzieningen. Omdat het gaat over zo gewoon mogelijk wonen, blijft in deze gebieden reguliere huisvesting aanwezig.

Om alle geschetste ontwikkelingen te begeleiden vanuit het perspectief van wonen, ondersteuning en zorg, richten we hiervoor een samenwerkingstafel wonen met zorg in, waarin gemeente, huisvesters en zorgpartners aansluiten bij “Samen Sterk in de Wijk”. De samenwerkingstafel stelt een actieplan met vlekkenkaart op voor het werken aan de genoemde woonservicegebieden. In de tussentijd faciliteren we woonzorginitiatieven die bijdragen aan langer prettig thuis wonen; vanuit het principe ‘*no-regret*’.

Acties en instrumenten

6. Inspiratielijst van maatregelen om toegankelijkheid van nieuwe woningen te vergroten.
7. Samenwerking bij inzet woonadviseur Ouderen Samen en Charlotte van Beuningen versterken en uitbreiden (naar makelaars) om zo doorstroming te ondersteunen.
8. Aanpak toegankelijke en gezonde woonomgeving door uitwerking in nota gezondheidsbeleid en lokale inclusieagenda.
9. Mogelijkheid preventieve woningaanpassingen onderzoeken, ter besparing Wmo-aanpassingen op een later moment.
10. Realisatie beschutte en zelfstandige woonvormen voor doelgroepen BW en (kleinschalig) MO.
11. Meewerken aan initiatieven voor geclusterd wonen, met ook combinaties van jong en oud.
12. Meewerken aan meergeneratie- en mantelzorgwoningen binnen kaders van splitsingsbeleid.
13. Begeleiding kwetsbare groepen in wijken.
14. Inrichten samenwerkingstafel wonen met zorg, aansluitend bij Samen Sterk in de Wijk.

5 Evenwichtige en duurzame wijken

Het is prettig wonen in de gemeente Vught. Behoud van de woonkwaliteiten in wijken en kernen is daarom het uitgangspunt. Versterking van de uitstraling van enkele buurten in Vught is nodig. Nieuwbouw en herontwikkeling bieden hierbij kansen. We gaan zeker in Helvoirt en Cromvoirt uit van organische ontwikkeling passend bij de schaal van de kern. Daarbij werken we toe naar meer evenwichtig opgebouwde wijken. Verduurzaming en vergroening biedt kansen voor verbetering van het woonklimaat: op weg naar CO_2-neutraal. Om dit te bereiken willen we investeren in energiebesparing en klimaatadaptie in gebouwen, woningen en de rest van de gebouwde omgeving (straten, pleinen etc.), en door alternatieve warmtevoorzieningen.

5.1 Variatie in wijken en kernen

Samenstelling dorpen en wijken

De wijken en kernen van Vught hebben elk een eigen karakter. Zo kenmerkt Vught-Noord zich door een ruim groen woonmilieu met veel villa's. Vught-Zuid is gevarieerder met rijwoningen, tweekappers, appartementen en ook meer sociale huurwoningen. Ook zijn er in dit deel van Vught meer (centrum)-voorzieningen. Delen van Vught-Zuid zijn behoorlijk versteend.

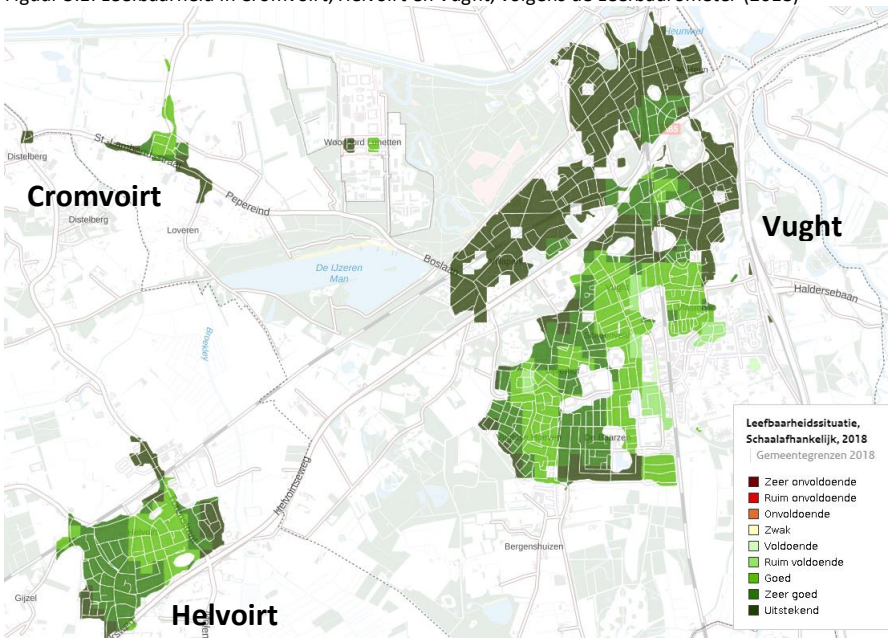
Helvoirt is een kerkdorp met een eigenstandig voorzieningen- en verenigings-aanbod. De bebouwing kenmerkt zich door veel grondgebonden woningen, vaak een tweekapper of vrijstaande woning. In de omgeving van Helvoirt in het buitengebied is er de nodige bebouwing in het agrarisch gebied. Een groot deel heeft een agrarische bestemming. Sommige van deze gebouwen verliezen de komende tijd wellicht hun agrarische functie. Daarom wordt nagedacht over nieuwe functies.

Cromvoirt is de kleinste kern in onze gemeente. Voorzieningen zijn beperkt tot enkele basisvoorzieningen. Hier staan veel vrijstaande grotere koopwoningen. Ook hier in de omgeving is een aantal vrijkomende agrarische gebouwen.

Leefbaarheid in de wijk

Het is prettig wonen in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Dit blijkt uit het regionale woonwensenonderzoek (2019), maar ook uit diverse andere bronnen. De landelijke Leefbaarometer bracht de leefbaarheid in 2018 in beeld. In de Leefbaarometer worden verschillende factoren, zoals de woningvoorraad, voorzieningen, sociale kenmerken en criminaliteitscijfers gebruikt om de leef-baarheid uit te drukken. In de gehele gemeente Vught wordt nagenoeg overal minstens een 'goede' leefbaarheid gemeten. Gemiddeld gezien scoort de gemeente 'zeer goed'. Alleen in Vught-Zuid zien we op een aantal plekken een ietwat lagere score op het gebied van leefbaarheid.

Figuur 5.1: Leefbaarheid in Cromvoirt, Helvoirt en Vught, volgens de Leefbaarometer (2018)



Bron: Leefbaarometer.nl (2021).

Vanuit het woonwensenonderzoek uit 2019 blijkt dat de woonomgeving toch geregeld een reden speelt bij verhuizingen. Onder huurders speelt dit vaker (bij 46% van de verhuiswensen) dan bij mensen in een koopwoning (38%). De belangrijkste reden die mensen aangeven is een onaangename verkeerssituatie (of verkeersgeluid). Ook overlast van buren speelt relatief vaak als reden. Met name dat laatste speelt vaker bij huurders dan bij eigenaarbewoners.

Figuur 5.2: Verhuisredenen vanwege leefbaarheid. Hierbij konden mensen meerdere redenen aangeven.

Verhuisgeneigde zelfstandig wonende huishoudens	Totaal doorstromers	<65 jaar	65+ jaar	huurders	eigenaar bewoners
overlast door verkeer	22%	26%	13%	22%	23%
overlast door buren / buurtbewoners	17%	19%	9%	23%	13%
overlast door criminaliteit	5%	7%	1%	8%	4%
overlast door vuil of stank	5%	7%	1%	9%	4%
overlast door bedrijvigheid	4%	4%	4%	1%	5%
overlast door vandalisme	3%	4%	1%	3%	3%
overlast door jongeren	2%	2%	3%	3%	1%
een andere reden	12%	11%	14%	13%	10%
leefbaarheid speelt GEEN rol bij mijn verhuiswens	59%	56%	70%	54%	62%

Bron: Regionaal woonwensenonderzoek (2019).

5.2 Evenwichtige woongebieden

De beleidskeuzes in deze woonvisie die betrekking hebben op evenwichtige en duurzame wijken vatten we samen in de volgende richtinggevende punten:

Evenwichtige wijken

Vught kent veel verschillende wijken, die soms sterk verschillen qua karakter, bewoners en woningvoorraad. Iedere wijk heeft een eigen identiteit. De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van onze gemeente. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat opgaven in de woningmarkt (bijvoorbeeld het huisvesten van kwetsbare doelgroepen) zich concentreren in bepaalde wijken. Daarom willen we inzetten op het spreiden van mogelijkheden voor deze woonopgaven. Dit betekent dat we wat meer willen differentiëren binnen bestaande wijken.

In wijken waar veel koopwoningen staan, zetten we bijvoorbeeld in op een iets groter aandeel van sociale huurwoningen in de planontwikkeling. In wijken met relatief veel sociale huur, voegen we juist meer woningen in het middensegment (betaalbare koop en middenhuur) toe om de doorstroommogelijkheden te vergroten. In de kernen Helvoirt en Cromvoirt is

het uitbreiden van de sociale huurvoorraad beperkter aan de orde, en zijn meer koopwoningen gewenst.
Voor ouderen en rond wonen met zorg leggen we in de programmering het accent op locaties waar voorzieningen in de buurt zijn. Deze voorzieningen versterken de functie van woonzorglocaties, en vervullen een belangrijke rol in het sociale netwerk van zorgbehoevenden. Daarom zijn met name Centrum, Molenstraat e.o. en De Baarzen kansrijke wijken. Maar ook wijken met bestaande woonzorgcomplexen bieden mogelijkheden voor uitbreiding: hier is immers al zorginfrastructuur aanwezig. Denk hierbij aan wijken als Taalstraat e.o. (serviceflat Eikendonck) en uiteraard Voorburg e.o. In Helvoirt (en in mindere mate Cromvoirt) zien we ook ruimte voor kleinschalige woonzorg-vormen op centrale locaties.

Kleinschalig wonen in het buitengebied

Veranderingen in de landbouw leiden tot het vrijkomen van agrarisch vastgoed. Bij vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied is wonen vaak een gewenste (en kansrijke) nieuwe invulling – zeker ook als het om woonvormen gaat die niet in bestaand bebouwd gebied passen. Landelijk wonen is een belangrijke kwaliteit van het buitengebied. Dit vraagt behoud van het landelijk karakter. Wonen in het buitengebied kan alleen met respect voor het land-schap en beperking van de belasting van de omgeving. Ook moet het in harmonie zijn met agrarische activiteiten in het buitengebied. De woonvisie geeft enkele richtingen mee voor de ontwikkeling van het wonen in het buitengebied. Deze richtingen moeten hun concrete invulling krijgen in de Visie wonen in het buitengebied. Wonen in het buitengebied zou vanuit de woonvisie meerwaarde hebben, mits:

- het past binnen planologische kaders als waterberging, Natura-2000-gebieden, et cetera;
- het gaat om een kleinschalige ontwikkeling (1 voor 1, of bijzondere woonconcepten), en dus geen substantiële toevoeging in woningaantallen om daarmee belasting op het buitengebied te voorkomen;
- het bijzondere (coöperatieve) woonconcepten zijn die alleen passen in een landelijke omgeving, en die naar concept kwaliteiten toevoegen aan de gemeente die er aantoonbaar nog niet zijn en aansluiten bij een lokale behoefte; dit ter onderbouwing door de initiatiefnemer. Te denken is aan wonen met zorg waarbij meer ruimte nodig is dan de 1-voor-1-regeling;
- kleinschalige woningbouw als verdienmodel bijdraagt aan de transitie in de agrarische sector en landschapsontwikkeling.

Versterken van kwaliteit van openbare ruimte

Hoewel de openbare ruimte en uitstraling in onze kernen van hoog niveau is, zijn er enkele hot-spots in de bestaande kernen waar extra aandacht nodig is. Deze komen ook duidelijk uit de peiling onder inwoners naar aanleiding van deze woonvisie. Daarnaast is het vanuit een gezonde woonomgeving (groen, uitnodigend tot beweging en ontmoeting) van belang om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten. We denken hierbij aan de volgende bouwstenen voor beheer en inrichting van de openbare ruimte:

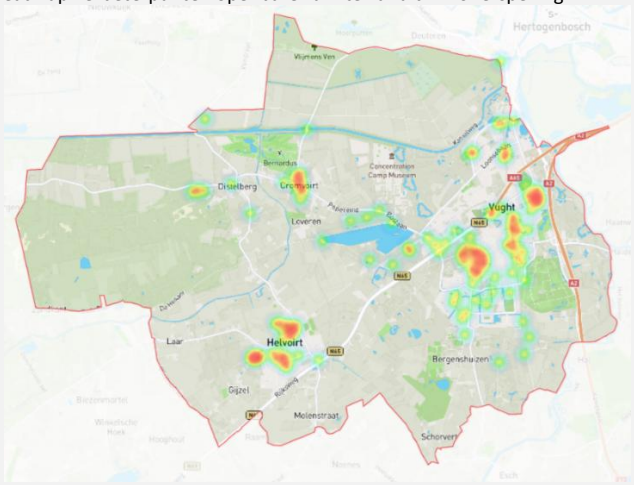
- Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkschouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toe-gankelijkheid en gezondheid.
- Plekken waar structureel de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk staat, pakt de gemeente op via kleinschalige gebiedsontwikkelingen samen met omwonenden en indien van toepassing de betrokken woning-corporatie.
- Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.

Voorbeelden verbeterpunten

Door inwoners in de inwonerpeiling verschillende plekken in de openbare ruimte benoemd die aandacht nodig hebben. De daadwerkelijke selectie en prioritering van deze plekken krijgt invulling bij het beheer openbare ruimte. Genoemde plekken:

- **Vught**: parkeerplaats bij het station (vergroenen openbare ruimte i.c.m. woningbouw), Moleneindplein en omgeving (vergroenen openbare ruimte i.c.m. woningbouw), centrum (versterken aantrekkelijke verblijfsplekken)
- **Helvoirt**: De Gijzel (verbeteren/aantrekkelijker maken dorpsentree), omgeving Van Goghplein (toevoegen groen en eventueel voorzieningen i.c.m. woningbouw)
- **Cromvoirt**: Deuterstraat/St. Lambertusstraat (meer focus op langzaam verkeer/-verblijf)

Figuur 5.4: Heatmap verbeterpunten openbare ruimte vanuit inwonerspeiling



Bron: Inwonerpeiling woonvisie Vught (2021).

Met de aanpak van de openbare ruimte liggen er ook kansen om koppelingen te leggen met andere maatschappelijke opgaven. Dan gaat het bijvoorbeeld om klimaatbestendig maken van de woonomgeving (aanpak hittestress en wateroverlast), verduurzaming van gebouwen, verbeteren van de uitstraling, toegankelijkheid van de openbare ruimte, gezondheid (pluktuinen en bewegingstuinen) en realiseren van meer variatie in bebouwing. Deze koppelkansen werken we nader uit bij kleinschalige gebiedsontwikkelingen.

Acties en instrumenten

15. Nieuwbouwlocaties benutten voor meer evenwichtige wijken.
16. Uitwerken Visie wonen in het buitengebied met randvoorwaarden voor woonontwikkelingen.

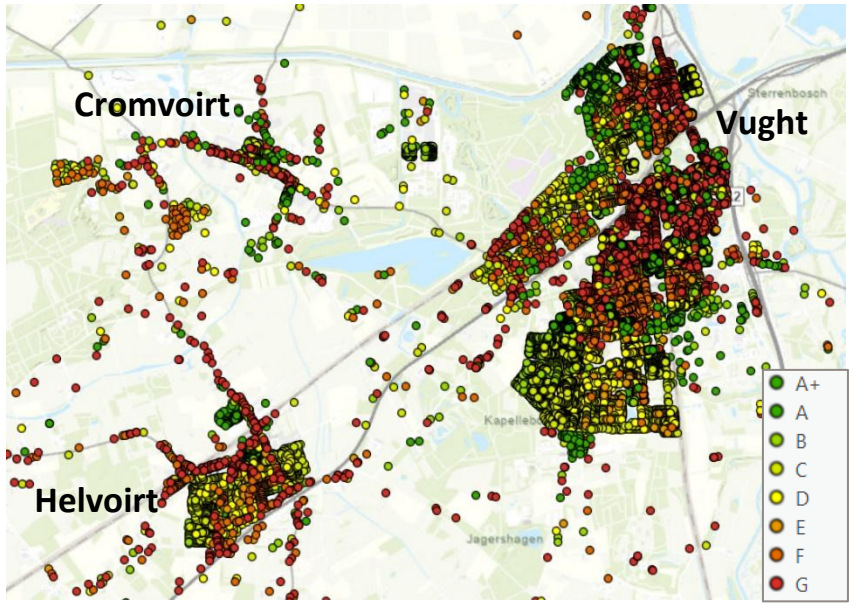
5.3 Opgaven voor verduurzaming

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO_2-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO_2-neutraal te zijn. Bij de energietransitie gaat het daarbij om het gebruik van alternatieve energiebronnen in plaats van fossiele bronnen. Bij circulariteit gaat het ook om duurzaam gebruik van materialen en middelen. De derde invalshoek is de klimaatadaptatie, waarbij vooral ook gevolgen van hitte en wateroverlast in de gebouwde omgeving opgelost moeten worden. Natuurinclusief bouwen en beheren vraagt aandacht voor flora en fauna rondom de woning.

De verduurzaming betreft ook de woningvoorraad en woonomgeving, omdat zowel bij de bouw (met name bij productie van materialen) als bij het gebruik van woningen veel uitstoot is. Zo is verwarming en elektriciteit in woningen verantwoordelijk voor 19% (25,3 megaton) van de totale Nederlandse CO_2-uitstoot. Deze verduurzamingsopgave is vooral in de koopsector lastig te realiseren, vanwege de veelheid aan eigenaren die hierin mee moeten doen.

Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. De woningen van Charlotte van Beuningen hebben een gemiddelde Energie-Index (EI) van 1,34 die van Woonveste een EI van 1,46; beter dan het landelijke beeld bij woningcorporaties: een EI van 1,51.
Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hier achter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren '50, '60 en '70.

Figuur 5.3: (Voorlopige) energielabels in Cromvoirt, Helvoirt en Vught (2021)



Bron: Kadaster, ESRI (2021).

Een samenhangende en gebalanceerde aanpak

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol. Denk aan het verminderen van hittestress. De integrale benadering van verduurzaming omvat minstens het volgende:

- *Energietransitie.* Een woning met goede isolatie en zuinige installaties vraagt beduidend minder energie voor haar verwarming dan een woning die dat niet heeft. Meerwaarde heeft het als de gevraagde energie uit hernieuwbare bronnen komt (bijvoorbeeld zon of wind). De gemeente Vught werkt in dit kader aan haar 'transitievisies warmte', met concrete wijkuitvoeringsplannen. Ook de Regionale Energie Strategie geeft handvatten om de energietransitie in de gebouwde omgeving te realiseren.
- *Circulariteit.* Duurzaamheid betreft ook zuinig gebruik van materialen. Doel is om in 2050 een 100% circulaire economie te hebben. Dit kan door het beperken van de vraag, het gebruik van herbruikbare materialen, en de efficiënte inzet van grondstoffen. Dit leidt tot twee hoofdkeuzes:
  - waar mogelijk gebruik van hout en andere biobased materialen;
  - verbindingen die ongeschonden los te maken zijn (en dus hergebruik).
- *Klimaatadaptatie.* Om in te spelen op het veranderende klimaat zijn aanpassingen van de woon- en leefomgeving noodzakelijk. Dan gaat het vooral om hittebestendigheid en beperken van wateroverlast. Binnen lokaal beleid (bijvoorbeeld beheer openbare ruimte) krijgen deze noodzakelijke aanpassingen praktische aandacht.

5.4 Naar een duurzame woningvoorraad

Stimuleren verduurzaming bestaande woningvoorraad

Door een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie) kunnen we stappen zetten in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Om dit te realiseren is het belangrijk dat mensen bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning.

- De gemeente werkt de Transitievisie Warmte uit. Op basis van deze visie maakt de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, conform minimaal de doelen uit het Klimaatakkoord.
- De gemeente informeert woningeigenaren over de meerwaarde en mogelijkheden van verduurzaming van hun woning. Bij deze informatie leggen we koppelingen met andere gewenste verbeteringen aan de woning. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor een Duurzaamheidslening (via sVN), al dan niet in combinatie met andere leningen om woningen aan te passen/toegankelijker te maken. Verdere mogelijkheden om ook particulieren aan te zetten tot verduurzaming werken we uit in de Transitievisie Warmte en de Klimaatvisie

Nieuwbouw circulair, klimaatbestendig en energieneutraal

Bij nieuwbouw zijn eisen ten aanzien van energieneutraal, circulair en klimaatbestendig reeds afgedekt via regelgeving in het Bouwbesluit.

- Wij stellen enkele aanvullende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen, gericht op woonaanbod met toekomstkwaliteit. Hiertoe zoeken we aansluiting bij gangbare normeringen als GPR-gebouw of NEN-normen. In het energie- en klimaatbeleid bepalen we de best passende norm voor Vught. Deze norm leggen we vervolgens vast via anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen.
- Bij nieuwbouw verkennen we de mogelijkheden voor circulaire gebiedsontwikkeling, op basis van herbruikbare materialen. We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende/ontwikkelende partijen bij elkaar te brengen.

Acties en instrumenten

17. Informatievoorziening aan woningeigenaren over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
18. Onderzoek inzet duurzaamheidslening.
19. Onderzoek naar normering duurzaamheid en toekomstkwaliteit bij nieuwbouw, uit te voeren in het kader van het energie- en klimaatbeleid.

6 Bijzondere doelgroepen

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van specifieke groepen, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente onvoldoende tot stand komt. Op dit moment verdienen in dit licht woonwagenbewoners, statushouders en arbeidsmigranten extra aandacht.

6.1 Woonwagenbewoners

In 2018 bracht het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uit. Dit beleidskader was er gekomen na een uitspraak van het Europees Hof en het college voor de Rechten van de Mens dat het wonen in een woonwagen onlosmakelijk onderdeel is van de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. Om recht te doen aan deze culturele identiteit zijn gemeenten vanuit het beleidskader gebonden aan het voorzien in de behoefte van het wonen in een woonwagen. Alleen als die behoefte ontbreekt, is eventueel afbouw van het aantal standplaatsen toegestaan. Een woningzoekende woonwagenbewoner moet binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. In regionaal verband van Noordoost-Noord-Brabant zijn afspraken gemaakt om als gemeenten samen in te spelen op deze behoefte: via het Regionaal Handelingsperspectief. Doel is een evenwichtige verdeling van standplaatsen over de regio. In Vught zijn er op dit moment 3 locaties met in totaal 18 standplaatsen. Het huidige aanbod verhoudt zich tot het regionale gemiddelde.

Standplaatsenbeleid

Wij spelen in op de behoefte aan standplaatsen. Uitgangspunt is hierbij de lokale behoefte van mensen met een sociale binding met Vught en de woonwagengemeenschap, Daarmee sluiten we zo goed mogelijk aan op het regionaal handelingsperspectief. Om te komen tot een juiste toewijzing van deze woonwagens willen we met regiogemeenten werken aan een regionaal inschrijf- en toewijzingssysteem voor standplaatsen. Een groot deel van de standplaatsen betreft koopwoonwagens. Hier is vrije verkoop aan de orde. De standplaatsen zijn grotendeels eigendom van de gemeente. Het inschrijf-en toewijzingsbeleid zal er op gericht moeten zijn om dit aan te laten sluiten bij elkaar. Zodat de verkoop zoveel mogelijk ten goede komt aan de Vughtse behoefte.
Hierbij zoeken we samenwerking met woonwagenbewoners in Vught. Vanuit de gemeente is er een vast aanspreekpunt voor de woonwagengemeenschap; hij/zij is aanspreekbaar op de gemeentelijke inzet maar spreekt ook bewoners aan op eigen verantwoordelijkheid rond beheer, en schakelt waar nodig met andere gemeentelijke functies: van beheer tot handhaving.

Voor bestaande standplaatsen zetten we in op sociaal beheer en beheer van de openbare ruimte. Met eigenaren van de woonwagens maken we nadere afspraken over de kwaliteit van de woonwagens (bij achterstallig onderhoud), uitstraling van de locaties en beheer van de omgeving. Hierbij gaat het ook over brandveiligheid en economische activiteiten bij woonwagens. De gemeente toetst dit jaarlijks en handhaaft waar nodig. Voor de kwaliteit van het beheer van de openbare ruimte volgen we de algemeen-gangbare gemeentelijke norm.

Bij vervanging of toevoegen van eventueel nieuwe standplaatsen (bij gebleken behoefte en gewenstheid vanuit de gemeente) zoeken we eerst naar mogelijkheden aansluitend aan bestaande locaties. Bij de inrichting van deze

of nieuwe locaties gelden de volgende randvoorwaarden: toevoegingen voldoen aan Bouwbesluit, zijn sociaal verweven met de omgeving, liggen op een zichtbare en goed bereikbare locatie. Nieuwe standplaatsen worden in beginsel verhuurd om daarmee beter zeggenschap te houden op het gebruik.

Om de komende jaren adequaat in te kunnen spelen op de behoefte aan standplaatsen starten we een regionaal behoefte onderzoek. Met dit onderzoek worden de woonwagenbewoners bevraagd naar hun wensen en behoeften.

Acties en instrumenten

20. Behoefteonderzoek naar woonwagenlocaties uitvoeren.
21. Inschrijf- en toewijzingssysteem realiseren.

6.2 Flexwonen: statushouders, internationale werknemers, spoedzoekers

Statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Vught vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. We hebben als gemeente een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Vught. In 2021 bedraagt de taakstelling voor Vught 25 personen in het eerste half jaar en 20 personen in het tweede halfjaar. Bij het huisvesten van statushouders is van belang dat we niet alleen naar de 'woningen' kijken, maar ook naar de begeleiding en het draagvlak in de buurt.

Internationale werknemers

De arbeidsmarkt is voor een groeiend deel afhankelijk van arbeidskrachten uit andere delen van Europa. Zij verblijven voor langere duur in Europa. Als zij langer blijven, hebben zij een reguliere woningbehoefte. Voor de structurele vraag van mensen die kortdurend in Nederland verblijven, zijn short- en midstay-voorzieningen nodig. Zij wensen snel beschikbare en kwalitatief goede huisvesting. Het is niet exact inzichtelijk over welke aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten het gaat in de gemeente Vught. Zeker in Helvoirt gaat het om significante aantallen. In de regio wordt gewerkt aan een regionaal handelingsperspectief op het gebied van huisvesting arbeids-migranten. Op basis van dit perspectief bepaalt de gemeente Vught op welke wijze zij nader invulling geeft aan deze huisvestingsopgave.

Spoedzoekers

Tot slot zien we een groep die op de woningmarkt snel een woning en nood-zakelijk een woning nodig hebben, maar buiten allerlei regelingen vallen en daardoor niet snel een woning kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen in echtscheidingssituaties, jongeren die afgestudeerd zijn en geen woning kunnen vinden, mensen die om wat voor reden ook in een recreatie-woning wonen. Ook van deze groepen is de omvang niet bekend. Wel zijn zij afhankelijk van de snelle beschikbaarheid van woningen.

Ruimte voor flexconcepten

We bieden ruimte aan verschillende tijdelijke woonconcepten. Dat kan zijn voor een permanente woonvraag: mensen die in een Tiny house (weliswaar vaak verplaatsbaar) willen wonen, willen dat doorgaans voor een lange termijn. Maar flexwonen kan ook lucht bieden aan doelgroepen die met spoed woonruimte nodig hebben:

- Statushouders worden primair gehuisvest door de corporaties. De instroom van statushouders is onvoorspelbaar; het ene jaar is deze hoger dan het andere jaar. We willen ervoor zorgen dat er steeds voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor statushouders, maar ook voor andere woningzoekenden. Met de corporaties maken we afspraken over de huisvesting van statushouders en urgentie.
- Spoedzoekers kunnen baat hebben bij flexibele woonvormen. Dit zijn mensen die niet in aanmerking komen voor een 'urgentiestatus' bij de corporaties. Kenmerk van deze spoedzoekers is dat zij zeer snel/per direct een woning nodig hebben, en bereid zijn daarvoor concessies te doen in bijvoorbeeld prijs, kwaliteit, locatie, contractvorm.
- Om te voorzien in de veranderlijke vraag (vanuit onder meer statushouders en spoedzoekers, maar ook vanuit mensen die vanuit leefstijl hechten aan flexibiliteit) willen we ruimte bieden aan flexconcepten. We denken hierbij aan tijdelijke woonvormen: deze kunnen als 'ventiel' fungeren bij een onverwachte hogere instroom. Te denken is aan splitsing van grote panden of de bouw van Tiny houses. We spelen zo in op doelgroepen die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen.
- Bij deze tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt. Deze woningen zijn ook voor bijvoorbeeld starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers potentieel waardevol: eventueel met een gemixte doelgroep (magic-mix).

Acties en instrumenten

22. Bijdragen aan regionaal handelingsperspectief arbeidsmigranten en vertalen naar situatie in Vught.
23. Ruimte bieden aan tijdelijke woonconcepten door tijdelijke woonvormen, tijdelijke woonbestemming, flexconcepten, waaronder tiny-houses.

7 Uitvoering van het woonbeleid

Wij willen de ambities waarmaken door snel te starten met de uitvoering van deze woonvisie. Met het volgende uitvoeringsprogramma nemen we hierop een voorschot. We geven als gemeente richtingen aan, maar staan vaak niet zelf aan de lat. Samenwerking met onze partners is dan ook cruciaal om inhoud te geven aan deze woonvisie.

Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen:

- In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring.
- In de tweede plaats gaat het om een toetsingskader woningbouw.
- In de derde plaats hebben we de bouwstenen voor de prestatieafspraken vanuit deze woonvisie benoemd.

7.1 Activiteitenoverzicht

In het volgende schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. We geven per maatregel een aantal dingen aan:

Rol (aan de hand van 'cirkels van invloed')

A. Zelf doen
B. Samenwerken
C. Beïnvloeden

Prioriteitstelling

I. Op korte termijn oppakken (komend jaar)
II. Op langere termijn oppakken (na een jaar, maar uiterlijk 2025)
D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partners

W. Woningcorporaties
B. Bewoners (belangenorganisaties)
C. Coöperaties (van bewoners)
R. Regio
Z. Welzijns- en zorgaanbieders
M. Marktpartijen, projectontwikkelaars

Overigens nemen we maatregelen met betrekking tot de woningbouw-differentiatie per project niet op in dit activiteitenoverzicht. Dit vindt u terug in het afwegingskader.

	Rol	Partners	Prioriteit
Groei met variatie en kwaliteit			
1. Uitwerken woningsplitsingsbeleid	A.	B, M	I.
2. Ontwikkelen methoden voor participatie bij planontwikkeling	A.	B, W, M	I.
3. Ruimte bieden aan tijdelijke woonbestemming en/of tijdelijke woonvormen op locaties die snel beschikbaar zijn en voorlopig niet in beeld zijn voor permanente bewoning.	B.	B, M, C	D.
4. Implementeren set passende maatregelen om nieuwe middenhuurwoningen en betaalbare	A.	M, W	I.

	Rol	Partners	Prioriteit
koopwoningen in dit segment te behouden; bijvoorbeeld doelgroepenverordening, afspraken over Koopgarant of erfpacht, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, inclusief aandacht voor variatie in prijzen.			
5. Matchmaking tussen bewonersinitiatieven voor (collectieve) woonvormen en begeleiding in de samenwerking met ontwikkelende partijen.	B.	B, M	I.
Wonen en zorg			
6. Inspiratielijst van maatregelen om toegankelijkheid van nieuwe woningen te vergroten	C.	B, Z, W	I.
7. Inzet woonadviseur samen met Ouderen Samen, makelaars, corporaties, om doorstroming te ondersteunen	B.	Z, W, M	I.
8. Aanpak toegankelijke en gezonde woonomgeving door uitwerking in nota gezondheidsbeleid en lokale inclusieagenda	A.	B, Z, W	II.
9. Mogelijkheid preventieve woningaanpassingen onderzoeken, ter besparing Wmo-aanpassingen op een later moment	A.	B, W	II.
10. Realisatie beschutte en zelfstandige woonvormen voor doelgroepen BW en (kleinschalig) MO	B.	Z, W	I.
11. Meewerken aan initiatieven voor geclusterd wonen, met ook combinaties van jong en oud	B.	Z, W	D.
12. Meewerken aan meergeneratie- en mantelzorgwoningen binnen kaders van splitsingsbeleid	B.	B, M	D.
13. Begeleiding kwetsbare groepen in wijken	B.	Z. B, W	D.
14. Inrichten samenwerkingstafel wonen met zorg, aansluitend bij Samen Sterk in de Wijk	B.	Z, W, M, B, R	I.
Evenwichtige en duurzame wijken			
15. Nieuwbouwlocaties benutten voor meer evenwichtige wijken	C.	M, W	D.
16. Uitwerken Visie wonen in het buitengebied met randvoorwaarden voor woonontwikkelingen	A.	B	I.
17. Informatievoorziening aan woningeigenaren over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad	C.	B	II.
18. Onderzoek inzet duurzaamheidslening	C.	M	II.
19. Onderzoek naar normering duurzaamheid en toekomstkwaliteit bij nieuwbouw, uit te voeren in het kader van het energie- en klimaatbeleid	A.	M, W	I.
Bijzondere doelgroepen			
20. Behoefteonderzoek naar woonwagenlocaties uitvoeren	A.	B, W	I.
21. Inschrijf- en toewijzingssysteem realiseren.	B.	W	II.
22. Bijdragen aan regionaal handelingsperspectief arbeidsmigranten en vertalen naar situatie in Vught	B.	R, M	I.
23. Ruimte bieden aan tijdelijke woonconcepten door tijdelijke woonvormen, tijdelijke woonbestemming, flexconcepten, waaronder tiny-houses	B.	B, M, C	D.

Monitoring en actualisatie

Na twee jaar kijken we terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de woonvisie bereikt zijn. Daarbij gaan we in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten. Op grond van deze monitoring actualiseren we met onze partners het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.

7.2 Toetsingskader woningbouw

De gemeente toetst vanuit deze woonvisie nieuwe woningbouwplannen aan het toetsingskader woningbouw. Voor bestaande woningbouwplannen waar reeds afspraken over zijn gemaakt (naar differentiatie en fasering) geldt dit niet, tenzij afspraken hernieuwd moeten worden. Dan betrekt de gemeente de criteria bij de heronderhandeling.

De juiste woningen: kwalitatief toetsingskader

Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de woonvisie geven we een aantal maatschappelijke kaders mee waar woningbouw in moet voorzien. We willen met woningbouwplannen de volgende drie aspecten toevoegen:

- In de eerste plaats moeten er **keuzemogelijkheden** zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- In de tweede plaats gaat het om de **kwaliteit** van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- In de derde plaats gaat om het **behoud en versterken van sociale verbindingen** door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Alle woningbouwontwikkelingen moeten een bijdrage leveren om 66,67% betaalbare woningbouw te realiseren. Dit geldt ook voor splitsingen of kleine toevoegingen. De gemeente bepaalt de projectomvang van een woningbouwontwikkeling, een ontwikkeling kan meerdere planologische procedures omvatten.

- Bij een netto toevoeging van 2 tot en met 5 woningen moet een bijdrage geleverd worden aan de differentiatie in de segmenten. Hier kiest het college voor maatwerk per locatie.
- Bij een netto toevoeging vanaf 6 woningen tot en met 19 woningen moet worden voldaan aan het toevoegen van 66,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens, maar is sociale huur niet verplicht.
- Bij projecten met 20 nieuwbouwwoningen of meer moet voldaan worden aan de segmentering met 30% sociale huur en 36,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koop of huur.

Maatwerk bij bijvoorbeeld transformaties van (rijks-)monumenten moet gemotiveerd worden en in beginsel is compensatie voor de betaalbaarheidsopgave dan het uitgangspunt.

Woningbouwcategorie	Aandeel	Prijsgrenzen (per 1-1-2026)
Sociale huur	30%	Huur tot €932,93
Segment tot landelijke betaalbaarheidsgrens	36,67%	- Koop tot €420.000 - Huur vanaf €932,93 tot €1.228,07 (liberalisatiegrens middenhuur)
Vrij segment	33,33%	

- Minimale kwaliteit van ***reguliere*** woningen is een woonoppervlak van 50m2, bij alternatieve woonvormen kan dit kleiner.
- Voor sociale huurwoningen kunnen Toegelaten Instellingen (woningcorporaties) gebruik maken van product-markt-combinaties (PMC's) uit de Woonstandaard met de daarbij behorende uitgangspunten.
- Voor de woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens is een mix van verschillende PMC's voor (starters)appartementen (55-70m2), nultreden/seniorenwoningen (70-95m2), compacte grondgebonden en gestapelde gezinswoningen (70-100m2) het uitgangspunt bij projecten van 6 woningen of meer. Hier kiest het college voor maatwerk per locatie.
- Bijdragen aan een groene en stedenbouwkundig fraaie uitstraling van de omgeving.

- Nabij zorg- en ontmoetingsvoorzieningen, of voorzieningen voor dagelijkse boodschappen zijn alle woningen (makkelijk) toegankelijk (te maken). Geclusterde woonvormen hebben hier prioriteit, en zij vormen 20% va5n het programma (huur en koop).
- Ontwikkelaars moeten bij locatieontwikkeling de mogelijkheden voor lokale coöperatieve initiatieven meenemen en krijgen in dat geval binnen de gestelde kaders extra ondersteuning in het proces en bij het doorlopen van noodzakelijke procedures.
- Woningen voor specifieke zorgdoelgroepen zijn mogelijk, mits aangetoond is dat hiermee wordt ingespeeld op de lokale woonzorgbehoefte en sprake is van een langjarig gegarandeerde exploitatie.

7.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van deze woonvisie willen we met de corporaties en hun huurdersorganisaties, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Toevoegen van sociale huurwoningen (33% van de toevoegingen in Vught, 20% in Helvoirt en Cromvoirt).
2. De rol van corporaties bij middeldure huur, bij veranderende wetgeving.
3. Onderzoek naar woningbouwlocaties voor sociale huur.
4. Beweging naar meer aanbod kleinere levensloopgeschikte woningen.
5. Differentiatie in huurprijzen, ten behoeve van huisvesting laagste inkomens en bevordering doorstroming. Daarnaast afspraken maken over het te hanteren prijspeil om aan te sluiten bij de (koop-) markt en de doorstroming te stimuleren bij scheefwonen.
6. Bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing bestaande woningen.
7. Jaarlijks woningen beschikbaar stellen ten behoeve van de opgave huisvesting statushouders, de uitstroom uit beschermd wonen en jeugdhulp met verblijf, binnen de contingentenregeling. Dit gespreid over de wijken van Vught en Helvoirt.
8. Informatievoorziening richting huurders over (preventief) toegankelijk maken en verduurzamen van de woning.
9. Verduurzamen bestaande woningvoorraad, aansluitend op de Transitievisie Warmte.
10. Huisvesting van statushouders, woonwagenbewoners en realiseren flexconcepten.