

Uitvoeringsprogramma bij de woonzorgvisie Oisterwijk 2022-2027

De woonzorgvisie geeft aan 'wat' wij als gemeente samen met onze partners willen gaan doen. Voor de uitwerking van onze ambities en om onze gestelde doelstellingen te behalen, is een planmatige en gezamenlijke werkwijze nodig. In dit uitvoeringsprogramma werken wij de aanpak van de opgaven verder uit. Het gaat hierbij om acties op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van samenleven, welzijn en zorg. In dit uitvoeringsprogramma geven we weer welke activiteiten we de komende jaren willen ontplooiën en welke maatregelen we willen nemen. We geven daarbij aan welk tijdpad ervoor geldt en welke partijen hierbij betrokken zijn. De punten uit het uitvoeringsprogramma worden onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties. Uit deze afspraken vloeien soms acties voort in samenwerking met andere (maatschappelijke) partners of ontwikkelaars. Deze brede samenwerking is nodig om te komen tot de gewenste resultaten.

In het overzicht is per maatregel / activiteit aangegeven welke partijen betrokken zijn. Hiervoor worden de volgende aanduidingen gebruikt:

Afkorting	Organisatie
G-W	Gemeente; Wonen
G-BRP	Gemeente; Burgerzaken
G-C	Gemeente; Communicatie
G-CT	Gemeente; Civiele techniek
G-Da	Gemeente; Dataverwerking
G-Du	Gemeente; Duurzaamheid
G-EZ	Gemeente; Economische Zaken
G-F	Gemeente; Flexwonen
G-G	Gemeente; Grondzaken
G-Groen	Gemeente; Groen
G-I	Gemeente; Informatieadviseur
G-J	Gemeente; Juridische zaken
G-MT	Gemeente; Managementteam
G-P	Gemeente; Projectleiders nieuwe ontwikkelingen
G-RO	Gemeente; Ruimtelijke Ordening
G-RW	Gemeente; Riool en Water
G-S	Gemeente; Samenleving
G-VE	Gemeente; Verkeerskunde
G-VG	Gemeente; Vastgoed
G-VU	Gemeente; Vergunningen
G-WE	Gemeente; Wegen
G-WW	Gemeente; Wijkgericht werken / Veiligheid
C	Woningcorporaties
O	Ontwikkende partijen
R	Regiogemeenten
SRBT	Kernteam SRBT
P	Provincie
SVO	Senioren Vereniging Oisterwijk

Afkorting	Organisatie
H	Huurdersorganisaties
M	Maatschappelijke organisaties

W	Welzijnsorganisaties
Z	Zorgaanbieders

Resultaat afhankelijk van vele factoren

Net als de Woonzorgvisie zelf, wordt ook het uitvoeringsprogramma gekenmerkt door een hoog ambitieniveau. Dat is ook nodig, want onze uitdagingen op het vlak van wonen en zorg voor de komende jaren zijn groot. Maar de uitvoering van alle maatregelen moet ook haalbaar zijn. Daarom voeren we de maatregelen stap voor stap uit. Te beginnen met acties die de grootste urgentie hebben, in combinatie met enkele kleinere, snel uit te voeren maatregelen. Per maatregel hebben we aangegeven wanneer we ermee aan de slag gaan en welke partijen daarbij betrokken worden. Sommige acties komen elk jaar weer terug (zoals het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties). Als dat het geval is, hebben we dat in het schema aangegeven. Maatregelen die we nu al uitvoeren en voortzetten behoren bij de reguliere uren van de gemeente. De inzet bij nieuwe maatregelen worden als extra uren in het uitvoeringsprogramma benoemd. Het gaat hier om een grove eerste inschatting.

Voor veel maatregelen staan we als gemeente zelf aan de lat. Bijvoorbeeld omdat we de trekker zijn van een uit te voeren actie of omdat we een grote rol hebben in de realisatie. Zeker als het gaat om een relatief kleine actie waar we als gemeente zelf in kunnen sturen, kunnen we ook snel resultaat zien (het laaghangend fruit), bijvoorbeeld in aangepaste beleidskaders of ondersteuning van doelgroepen op de woningmarkt. Maar in het uitvoeringsprogramma staan ook diverse maatregelen die complex zijn en waarbij veel andere (externe) factoren van invloed kunnen zijn op het succes van een maatregel. Hoe ontwikkelt de rentestand zich de komende tijd? Wat gebeurt er met de koopkrachtontwikkeling? Welke regelgeving wordt er vanuit het Rijk voorgeschreven? Het is daardoor goed mogelijk dat het effect van sommige maatregelen zich pas op lange termijn laat gelden. Dat laat onverlet dat we er als gemeente, samen met onze partners op het vlak van wonen en zorg, alles aan moeten doen om de benoemde acties uit te voeren en vooral de bovenliggende ambities waar te maken. Door de uitvoering van maatregelen goed te monitoren (niet alleen of een actie is uitgevoerd, maar vooral ook de bijdrage van een actie aan het realiseren van de ambities) houden we zicht op of we de juiste dingen doen om het wonen in de gemeente Oisterwijk nog prettiger te maken, zowel voor mensen met als zonder zorgvraag.

Samenhang tussen speerpunten

Per speerpunt uit de Woonzorgvisie (zes in totaal) hebben we de maatregelen benoemd die we samen met andere partijen gaan uitvoeren om de ambities op het vlak van wonen en zorg te bereiken. De maatregelen zijn geplaatst bij het speerpunt waarop ze het meest van toepassing zijn. Dat neemt niet weg dat zeer veel maatregelen relaties hebben met meerdere speerpunten. Het actualiseren van het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven bijvoorbeeld lijkt in eerste instantie vooral relevant om plannen snel en transparant te toetsen, waardoor woningen ook sneller gerealiseerd kunnen worden (speerpunt 1), maar dat afwegingskader is ook van belang om kritisch te kijken naar de bouw van voldoende betaalbare woningen (speerpunt 2), het realiseren van woningen voor mensen met een zorgvraag die aan de juiste kwaliteit voldoen (speerpunt 5) en het creëren van groene wijken (speerpunt 6). In eerste oogopslag kan het mogelijk lijken alsof er uit het ene speerpunt veel meer acties voortvloeien dan bij het andere. In werkelijkheid hebben zeer veel maatregelen van het ene speerpunt ook direct effect op andere speerpunten. Per speerpunt hebben we in grote lijnen aangegeven waar die samenhang tussen speerpunten en maatregelen met name terug te zien is.

Algemeen

Een aantal maatregelen is niet specifiek toe te wijzen aan een speerpunt uit de Woonzorgvisie. Deze maatregelen hebben we hieronder verzameld onder de noemer 'algemeen'. Deze maatregelen zijn een voortzetting van acties uit de Woonagenda 2019-2023.

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Uren	Draagt bij aan ambitie
1. Jaarlijkse actualisatie Uitvoeringsagenda Wonen	G-W		Jaarlijks	30 (regulier)	1 t/m 6
2. Regionaal ambtelijk overleg Hart van Brabant Waaronder ook extra werkgroepen met deelonderwerpen, zoals:	R	G-W	Iedere 2 maanden	40 (regulier)	1 t/m 6

	- Weer Thuis - Woonwagens - Etc.					
3.	Intern adviseren over woningbouwprojecten, waaronder beoordelingscommissie en RO overleg	G-W		Doorlopend	100 (regulier)	1 t/m 6
4.	Intern adviseren over beleid i.r.t. wonen	G-W		Doorlopend	150 (regulier)	1 t/m 6
5.	PPN; begroting; jaarrekening; BERAP			leder kwartaal	32 (regulier)	1 t/m 6
6.	Maken van prestatieafspraken tussen gemeente, Leystromen, TBV Wonen, Woonveste en huurdersorganisaties (meerjarenprestatieafspraken, jaarschijven)	G-W	C, H	Jaarlijks Q3 – Q4	75 (regulier)	1 t/m 6
7.	Opvolging geven aan prestatieafspraken die worden gemaakt	C, G-W	H	Jaarlijks	40 (regulier)	1 t/m 6
8.	Monitoren en evalueren prestatieafspraken gemeente, Leystromen. TBV Wonen, Woonveste en huurdersorganisaties	C, G-W	H	Jaarlijks	10 (regulier)	1 t/m 6
9.	Aanleveren gegevens woningbouwontwikkeling gemeente aan provincie in de vorm van de woningbouwmatrix	G-D	P	Jaarlijks Q1	40 (regulier)	1, 2
10.	Gegevens nieuwbouw aanleveren aan provincie via uitvraag 'in aanbouw genomen woningen'	G-D	P	leder kwartaal	8 (regulier)	1, 2
11.	Gemeenten maken op regionaal niveau een analyse van de verwachte effecten van het woningbouwprogramma op de toekomstwaarde van de bestaande voorraad	R	G-W		20 (regulier)	1, 2, 3
12.	Periodiek overleg (2 x /jr) tussen afdeling fysiek en sociaal domein en intern betrokken adviseurs om taken te verdelen, kennis uit te wisselen en voortgang activiteiten uitvoeringsprogramma te monitoren.	G-W / G-SD	G-RO, G-G, G-Du, G-WW, G-BV, G-C, G-Da	2 maal per jaar	300 (regulier)	4, 5, 6
13.	Opstellen communicatiestrategie als leidraad voor de projecten die horen bij het uitvoeringsprogramma. De strategie sluit aan op de speerpunten zoals benoemd in de Woonzorgvisie en benadrukt het belang van de combinatie van wonen en zorg en het woningtekort. De druk op de woningmarkt is hoog. Inwoners willen weten wat er gebouwd wordt, wanneer en voor wie. Het is belangrijk om hier over te informeren.	G-C	G-W, G-S	Doorlopend	60 (regulier)	1 t/m 6

Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

De druk op de woningmarkt is groot. Daarom moeten er snel meer woningen worden gebouwd. We houden daarbij rekening met de verwachte behoefte vanuit onze eigen inwoners (lokale vraag) en die van vestigers. Juist door ook voor vestigers te bouwen, komen er ook voldoende (nieuwe en bestaande) woningen beschikbaar voor lokale woningzoekenden. Deze grote woningbouwopgave is niet alleen op inbreidingsplekken te realiseren. We bouwen daarom ook op uitbreidingslocaties, maar op die plekken ligt de nadruk wel op het betaalbare segment en natuur-inclusieve bouw. Verder willen we dat woningen sneller gerealiseerd worden en dat er ook een continue bouwstroom ontstaat (150 woningen per jaar). Om de woningproductie goed te kunnen volgen (en zo nodig tijdig bij te sturen) is van belang om relevante data goed te registreren en te monitoren. Maatregelen die hier betrekking op hebben leveren daarmee een bijdrage aan het bereiken van alle ambities van dit speerpunt.

Wat willen we bereiken?

1. Bouwen van 1.500 woningen in de komende 10 jaar, gericht op lokale behoefte en vestigers
2. Waar mogelijk benutten van inbreidingslocaties voor woningbouw. Er wordt ook gebouwd op uitbreidingslocaties, maar dan wel natuur-inclusief en vooral in het betaalbare (koop- en huur-)segment
3. Versnellen waar mogelijk en zorgen voor continue bouwstroom (150 woningen per jaar)
4. Bouw van tijdelijke woningen om druk op de woningmarkt te verminderen

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Uren	Draagt bij aan ambi-tie	Samen-hang met speer-punt
1. Actualiseren huidig afwegingskader woningbouwinitiatieven (o.b.v. uitgangspunten Woonzorgvisie, woningmarktonderzoek, regionale afspraken, Omgevingswet), waarbij o.a. criteria worden opgenomen over: woningbehoefte, gewenste woonkwaliteit, natuur-inclusief bouwen, betaalbaarheid, levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, ontmoeting / leefbaarheid. Nieuwe geclusterde woonvormen moeten diversiteit toevoegen aan het bestaande aanbod. Nieuwbouwinitiatieven die 'omzien naar elkaar' en samenredzaamheid versterken krijgen voorrang.	G-W	G-RO, G-SD, G-Du, O, G-CT	2022	Opstellen: 200 (extra) Toepassen: 160 (regulier)	1, 2, 3	2, 3, 4, 5, 6
2. Opstellen van een model anterieure overeenkomst die aansluit bij de uitgangspunten van het afwegingskader	G-RO, G-J, G-G		2022	30 (extra)	1, 2, 3	2, 3, 4, 5, 6
3. In Koersdocument SRBT uitwerken hoe om te gaan met duurzame verstedelijking, inclusief waar de ambitie van 2.000 woningen gaat landen. Hiervoor wordt o.a. een stedenbouwkundige uitwerking van de beoogde ontwikkellocaties gemaakt met daarbij aandacht voor: - verzachting van de overgang van dorp naar landschap - toevoeging van nieuwe landschappen voor natuur-inclusief wonen	SRBT	G-RO, G-W, R, G-CT	2022	Afzonderlijk traject inzet / inhuur n.t.b.	2	6
4. Opstellen van een inspiratiedocument ten aanzien van natuur-inclusief bouwen, gericht aan ontwikkelaars die hier-	G-RO	G-P, G-W	2023	40 (extra)	2	6

mee rekening moeten houden in hun plannen (Wat verstaan we onder natuur-inclusief bouwen? Hoe kunnen we dit bereiken? Goede voorbeelden in den lande).						
--	--	--	--	--	--	--

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samen-hang met speerpunt
5. Themamiddag organiseren met ontwikkelende partijen over het ontwikkelen van natuur-inclusieve wijken (wat verstaan we daar onder? Wat moeten we daarvoor doen?)	G-RO	O, G-W	2023	40 (extra)	1, 3	6
6. Op basis van de uitkomsten van het Programmaplan Bouwen in Oisterwijk 2021-2031 worden diverse acties genomen om de woningbouw te versnellen:						
- 6a. Het aanstellen van een Versnellings-team woningbouw gericht op het snel in behandeling nemen van nieuwe woningbouwinitiatieven	G-MT	G-RO, G-W	2022	640 (extra)	3	2, 3
- 6b. Opstellen stedenbouwkundig kader voor verschillende gebieden waarmee ontwikkelende partijen weten aan welke criteria hun plan moet voldoen	G-W	G-RO, G-CT	2023	40 (extra)	3	2, 3
- 6c. Tijdig budget beschikbaar voor gemeentelijke locaties	G-G		Doorlopend	16 (regulier)	3	2, 3
- 6d. Omwonenden sneller betrekken bij planvorming. Gemeente maakt kaders voor participatie (Omgevingsdialoog).	G-RO	M, G-C O, W	Doorlopend	80 (extra)	3	2, 3
- 6e. Onderzoeken mogelijkheden versnelde realisatie Kompas-projecten	G-P	G-RO, G-CT	2022	100 (regulier)	3	2, 3
- 6f. Verkennen mogelijkheden voor subsidies van provincie en Rijk (o.a. Woningbouwimpuls)	G-W	G-RO, G-P		100 (extra)	1, 3	2, 3
- 6g. Onderzoeken wenselijkheid van een omgevingstafel (naar voorbeeld Hilvarenbeek), waarbij een initiatiefnemer zijn plan kan bespreken met een team van meerdere disciplines binnen de gemeente (die allen betrokken zijn bij de voorwaarden ten aanzien van het medewerking verlenen aan plannen), om zo in gezamenlijkheid eventuele knelpunten op te lossen.	G-RO	O, G-W, G-DU, G-VE, G-E	2023	50 (extra)	3	2, 3
7. Inzet van een woonregisseur om ervoor te zorgen dat woningbouwinitiatieven gerealiseerd worden. Hij/zij voert druk	G-MT	O, M	2022	Onderdeel versnellings-team	1, 2, 3	2, 3

	uit op ontwikkelaars om plannen aan te passen / concretiseren, zodat zachte plancapaciteit hard wordt, checkt ook op naleving van anterieure overeenkomsten.					
8.	Verkennen mogelijkheden voor meer actief grondbeleid, waaronder grondaankopen en kostenverhaal.	G-G	G-W, G-RO, G-CT	2023	80 (extra)	1, 2, 3, 2, 3
9.	Mogelijkheden Crisis- en Herstelwet inzetten voor het plaatsen van tijdelijke woningen voor 15 jaar, inclusief realisatie van ten minste 50 tijdelijke woningen. Vanaf 2023 is dit geborgd in de Omgevingswet.	G-F	G-SD, G-W	2022	320 (extra)	4, 2, 3, 4, 5
10.	Gemeente zet een (liefst regionaal) informatiemanagement systeem op. Dit om de informatie op orde te hebben (en te automatiseren) met betrekking tot lopende woningbouwprojecten en de realisatie daarvan. Ook ten behoeve van rapportage aan de provincie en de gemeenteraad. Bekeken wordt of een deel van de informatie (planning realisatie nieuwbouw, daar waar het projecten op gemeentegrond betreft) openbaar toegankelijk gemaakt kan worden, gericht op woningzoekenden.	G-I	G-C, G-W, G-P, G-RO, G-Du, R, P, G-BRP	2022	80 (extra)	1, 2, 3, 4, 2, 3, 4, 5, 6
11.	Gemeente zet een data-dashboard op om ontwikkelingen op de woningmarkt (totale woningvoorraad, transactiepreizen, demografische trends, verhuurgegevens) en realisatie van ambities uit de woonzorgvisie te monitoren. Cijfers worden jaarlijks geactualiseerd.	G-Da	G-W, G-BRP	2022	80 (extra)	1, 2, 3, 4, 2, 3, 4, 5
12.	Check op bestuurlijke afspraken tussen gemeente en Provincie ten aanzien van de woningbouwopgave uit het Programma Woningbouw uit de Nationale Wonen en Bouwagenda (aantal, tempo, betaalbaarheid, kwaliteit en klimaatbestendigheid).	P	R, G-W	2022	16 (regulier)	1, 2, 3, 2, 3, 4, 5, 6
13.	Opstellen en uitvoering geven aan de Regionale Woondeal, waarbij wordt gewerkt aan het bereiken van de doelstellingen uit de bestuurlijke afspraken (zie 11).	R	P, G-W	2023	40 (regulier)	2, 3, 4, 5, 6

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van de lokale woningmarkt (ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete maatregelen hebben aangedragen, hebben zij op diverse punten ook extra toelichting gegeven wat betreft specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een maatregel.

Meer flexibiliteit in het afwegingskader? (maatregel 1)

Ontwikkelaars vinden dat het afwegingskader om nieuwe woninginitiatieven te toetsen, in de basis goed functioneert. Het is een transparant systeem waardoor men goed weet waar woningbouwplannen

aan moeten voldoen om medewerking te krijgen van de gemeente. Wel zijn er enkele verbeterpunten. Ontwikkelaars geven aan dat men in een zeer vroeg stadium van het woningbouwproject hun plan al tot in detail moeten uitwerken, terwijl men in het beginstadium vaak nog niet zover is. Kan er niet wat meer flexibiliteit in het afwegingskader komen, waardoor het voorbereidende werk van ontwikkelaars in de beginfase wat beperkt kan worden?

Gradaties bij het creëren van een natuur-inclusieve woonomgeving (maatregel 3, 4, 5)

Het creëren van een natuur-inclusieve woonomgeving waarbij de nadruk van het woningbouwprogramma op het betaalbare segment moet komen te liggen, is een grote uitdaging. Ontwikkende partijen stellen voor om wellicht meerdere gradaties in het niveau van natuur-exclusiviteit aan te brengen. Waarbij de eisen ten aanzien van natuur-inclusiviteit bij betaalbare woningen wat lager liggen dan bij middeldure- en dure woningen. Let ook op dat de eisen ten aanzien van natuur-inclusiviteit niet teveel in harde normgetallen worden vertaald. Kijk wat het beste past bij het beoogde woningbouwprogramma en de mogelijkheden die de specifieke locatie biedt.

Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

Naast dat we voldoende woningen willen bouwen om snel aan de kwantitatieve vraag te kunnen voldoen, is het ook belangrijk dat we de juiste woningen bouwen; namelijk die type woningen (qua woonvorm, eigendom, prijsklasse) waar vraag naar is en die van de juiste woonkwaliteit zijn voorzien. Onze belangrijkste opgave is om meer aanbod aan betaalbare woningen (zowel huur als koop) te creëren, met name voor starters. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd om met woonconcepten te komen waarbij de woonkwaliteit enerzijds past bij het betaalbare segment en anderzijds aansluit bij de stedenbouwkundige uitstraling van Oisterwijk. We vinden het ook belangrijk dat deze woningen niet alleen bij oplevering, maar ook op de lange termijn betaalbaar blijven. Daarnaast is er behoefte aan meer (levensloop)geschikte nieuwbouw voor senioren. Zodat deze doelgroep in een meer geschikte woning (qua levensloopbestendige maatregelen, locatie en omvang) passend bij hun levensfase kan wonen, maar ook om daarmee doorstroming binnen de bestaande voorraad te creëren. Verder zijn we bereid ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen als daar vanuit bewoners(collectieven) een concrete vraag (en plan van aanpak) opkomt.

Wat willen we bereiken?

1. 75% van de nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur, koopwoningen < NHG grens), gericht op woningzoekenden met een laag- en middeninkomen
 - a. Streven naar 35% sociale woningbouw (huur en koop) binnen onze nieuwbouwpoging
 - b. 25% van de nieuwbouw is sociale huur
 - c. Maatregelen om koopwoningen langer betaalbaar te houden (zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding)
 - d. Inzetten op vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen
2. De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn starters en senioren:
 - a. Aantrekkelijke nieuwbouw voor senioren op goede locaties
 - b. Ruimte bieden voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits er een concrete behoefte en passende bouwlocatie is
 - c. Gelijke slaagkansen creëren in sociale huur

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
1. Opstellen van een gemeenschappelijke set meerjarenprestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Oisterwijk. Onderdeel daarvan is een meerjareninvesteringsprogramma voor sociale woningbouw.	G-W	C, H	2022	250 (regulier)	1a, 1b, 2c	1, 3, 4, 5, 6
2. We onderzoeken het opnemen van een doelgroepenverordening in het Omgevingsplan. Doel is om in ieder geval daarin een minimum percentage sociale	G-W	G-J, G-RO	2023	40 (extra)	2c	

	huur per plan op te nemen en dat sociale huur minimaal 15 jaar in dit huurprijssegment beschikbaar moet blijven voor de beoogde doelgroep.					
3.	In kaart brengen (en vervolgens implementeren) van mogelijkheden om de financiële haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen te vergroten:					
-	3a. Afstemming tussen ontwikkelaars en corporaties; zodoende dat ontwikkelaars voor het sociale deel primair woningen ontwikkelen voor corporaties. Daarbij rolverdeling van gemeente, woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars in dit samenwerkingsproces vastleggen in een overeenkomst (naar voorbeeld Gemeente Tilburg).	G-P, Woon-regisseur	G-RO, O, C	2022	40 (extra)	1a, 1b, 2c, 1, 3, 4, 5

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
- 3b. Opstellen Programma van Eisen waarmee het voor particuliere ontwikkelaars mogelijk is om met de juiste prijs-kwaliteit verhouding sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij wordt overwogen om 5 à 6 standaardwoningen uit te werken.	C	O, Woon-regisseur	2022	40 (extra)	1a, 1b, 2c	3, 4, 5
- 3c. Onderzoeken of parkeernormen voor sociale huur op binnenstedelijke locaties naar beneden bijgesteld kunnen worden om de financiële haalbaarheid van de sociale huuropgave te vergroten.	G-V	O, C	2022	40 (extra)	1a, 1b, 2c	1, 4, 5
4. Onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid van het oprichten van een Compensatiefonds sociale woningbouw. Ontwikkelaars die niet aan het minimumpercentage sociale huur kunnen voldoen (zie punt 2) kunnen dit compenseren door een nader te bepalen bedrag te storten in een fonds waarmee op andere locaties alsnog het benodigde aandeel sociale huur gebouwd kan worden	G-G	G-W, C, O	2023	40 (extra)	1a, 1b, 2c	1, 4, 5
5. Onderzoeken (juridische) mogelijkheden om in het Omgevingsplan op te nemen dat nieuwe koopwoningen tot €225.000 (Prijspeil 2022, jaarlijks te actualiseren) over een passende prijs-kwaliteit verhouding beschikken:	G-W, G-J	O	2023	40 (extra)	1c	3

	- maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak (max. 100 m²) - inzetten op een woonproduct die op lange termijn klein en betaalbaar blijven (kwadrantwoningen, rug-aan-rug woningen, etc.) - kleine eigen tuin (mogelijk in combinatie met grotere gezamenlijke tuin)					
6.	Invoeren van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij alle nieuwe koopwoningen tot NHG-grens. Deze instrumenten worden tevens opgenomen in de model anterieure overeenkomst die wordt opgesteld (zie speerpunt 1).	G-G		2022	Invoering:20 (extra) Handhaving 320 (extra)	1c 1
7.	Ruimte bieden aan CPO-initiatieven, mits initiatief past bij ambities woonzorgvisie (sociale component) en men zelf over een passende bouwlocatie beschikt					
-	7a. Opstellen spelregels / handreiking voor gemeentelijk medewerkers en initiatiefnemers CPO-initiatieven voor geclusterd wonen voor senioren en andere doelgroepen	G-W	G-RO	2023 – 2024	160 (extra)	1, 2 5, 6
-	7b. Aansluiten bij de (toekomstige) werkwijze voor bewonersinitiatieven, zodat nieuwe initiatieven op het gebied van geclusterd wonen voor senioren en andere doelgroepen goed doorverwezen worden (binnen en buiten de gemeentelijke organisatie)	G-RO	G-W	2024 – 2025	40/jr (extra)	1, 2 5, 6
-	7c. Begeleiden van initiatiefnemers (via het aanstellen van een casemanager per initiatief) met een concreet plan voor een vernieuwende woonvorm, mits het initiatief past bij ambities woonzorgvisie, de initiatiefnemers zelf een contactpersoon / projectleider hebben aangesteld en men zelf over een passende bouwlocatie of bestaand pand (geschikt voor transformatie) beschikt.	M, O	G-W, G-RO	Doorlopend	120 per initiatief (extra)	2a, 2b 5, 6
8.	Streven naar realisatie minstens 1 CPO-project per kern (Oisterwijk, Moergestel en Haaren) in de komende tien jaar. Hiervoor bij enkele grote woningbouwprojecten in anterieure overeenkomsten vastleggen dat een nader te bepalen percentage van het programma als CPO / collectief zelfbouwinitiatief wordt gerealiseerd. Daarvoor is het dus zaak om ook drie	G-G, G-P	M, O, SVO	2022-2032	200 (extra)	5, 6

	concrete locaties binnen de gemeente te benoemen.						
9.	Onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid van een verdere uitbreiding van de huisvestingsverordening (zie ook speerpunt 4, maatregel 2) met het vergunningsplichtig maken van de verhuur van middeldure huurwoningen, zodanig dat deze woningen ook beschikbaar blijven en terechtkomen bij de beoogde doelgroep (middeninkomens).	R	C, G-W	2022	50 (extra)	1d, 2c	
10.	Samen met woningcorporaties kijken naar maatregelen om doorstroming senioren te bevorderen (zoals voorlichting / advies, voorrang bij woningtoewijzing, financiële prikkels).	C	G-W, G-SD, H	2022	40 (extra)	2c	
11.	Evalueren van de starterslening en zo mogelijk voortzetten.	G-W		jaarlijks)	60 (regulier)	1c	5
12.	Onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid van inzet koopconstructies (KoopStart, KoopGarant, HuurKoop, KoopSmarter, erfpacht, etc.) om koopwoningen voor starters betaalbaar(der) te maken (en te houden).	G-W	O, C	2024	80 (extra)	1c	
13.	Ontwikkelen van een monitor om de goedkope scheefheid en druk op sociale huurvoorraad te kunnen volgen.	C	G-W	2023	20 (extra)	2c	

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van de lokale woningmarkt (ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete maatregelen hebben aangedragen, hebben zij op diverse punten ook extra toelichting gegeven wat betreft specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een maatregel.

Zet bepaalde kwaliteitseisen voor specifieke locaties in (maatregel 3, 5)

De Woonzorgvisie kent een hoog ambitieniveau, bijvoorbeeld als het om de kwaliteit en realisatie van nieuwbouw gaat. We willen veel woningen realiseren en die moeten ook betaalbaar, duurzaam en levensloopgeschikt zijn. Dit kan op gespannen voet met elkaar staan. Willen we met elkaar de kans op succes vergroten, dan kan het verstandig zijn om per type locatie (bijvoorbeeld onderscheid naar centrumlocaties, ring rondom centrum, rand van de kern, buitengebied) te kijken welke kwaliteitseisen nodig en/of gewenst zijn. Woonkeur is dan wellicht niet op elke locatie noodzakelijk. Aanpassing van de parkeernorm zou wellicht op meerdere plekken dan alleen centrumlocaties uitkomst kunnen bieden (bijvoorbeeld ook op locaties waar een hoog ambitieniveau ten aanzien van natuur-inclusiviteit wordt nagestreefd).

Vroegtijdig afstemmen tussen marktpartijen en woningcorporaties (maatregel 3)

Zowel marktpartijen als woningcorporaties erkennen het belang om betaalbare woningen te realiseren. Bij alle partijen is dan ook bereidheid om samen op te trekken om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Cruciaal in de samenwerking is dat de betrokken commerciële ontwikkelaar(s) en woningcorporatie(s) in een zo vroeg mogelijk stadium van een plan met elkaar om tafel gaan om te kijken welk Programma van Eisen ten aanzien van het aandeel sociale huur haalbaar is. Partijen weten echter vaak niet van elkaar (1) hoe ver men is met de ontwikkeling van een nieuwe locatie en (2) of de andere partij bereid is om samen te werken. Hier ligt een belangrijke bemiddelende rol voor de gemeente, omdat zij doorgaans wel weet wanneer het juiste moment daar is om met elkaar (commerciële ontwikkelaar en woningcorporatie) in gesprek te gaan over een samenwerking binnen een nieuwbouwplan. Verder is het belangrijk dat zowel commerciële ontwikkelaar als woningcorporatie openheid van zaken geven

over wat hun (financiële) mogelijkheden en schuifruimte is en over de zekerheid dat partijen wel of niet met elkaar in zee willen. Daarom wordt als idee meegegeven om -net zoals in de gemeente Tilburg is gebeurd- enkele uitgangspunten en voorwaarden voor de manier van samenwerken vast te leggen.

Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit

Onze woningvoorraad wordt door inwoners hoog gewaardeerd. Dat willen we graag zo houden. Te beginnen door de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Bestaande woningen moeten toekomstbestendig worden gemaakt, in ieder geval qua betreft duurzaamheid (energieneutraal, aardgasloos). Daarnaast moeten ouderen en mensen met een zorgvraag tijdig nadenken of ze in hun huidige woning kunnen blijven wonen als ze (meer) fysieke beperkingen krijgen. Daarnaast willen we kijken of bestaande woningen (en ander vastgoed) beter benut kunnen worden. Bijvoorbeeld door grotere woningen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden of door woonruimte te creëren in leegstaande winkel- of kantorenpanden.

Juist nu we de komende jaren vol inzetten op het vergroten van het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen is het van belang om ervoor te waken dat deze nieuwe woningen over voldoende basis-kwaliteit beschikken. We willen voorkomen dat woningen met beperkte kwaliteit (qua oppervlak, duurzaamheid, afwerking) worden toegevoegd om de betaalbaarheidsambitie te halen.

Wat willen we bereiken?

1. Waar mogelijk transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed tot nieuwe en/of verbeterde woonruimte.
2. In 2030 zijn 2.800 bestaande woningen van aardgas overgestapt op een duurzame energiebron
3. Optimaal verduurzamen van bestaande woningen
4. Bewustwording creëren bij woningeigenaren over levensloopbestendiger maken van bestaande woningen.
5. Nieuwe woningen beschikken over de juiste basiskwaliteit:
 - a. Minimaal 50 m² woonoppervlak
 - b. Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos
 - c. (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur Basis

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Uren	Draagt bij aan ambi-tie	Samen-hang met speer-punt
1. Opstellen beleidsregel t.b.v. het mogelijk maken c.q. vereenvoudigen van woning-splitsing: Hoe het splitsen van woningen faciliteren / stimuleren (financieel en/of omgevingsplantechnisch)? En onder welke voorwaarden (selectie van woning-typen, buurten, etc.)	G-RO	G-J, G-W	2023	80 (ex-tra)	1	2
2. Inventarisatie van leegstaande panden (winkels, bedrijven, kantoren, maatschap-pelijk vastgoed), en/of panden die moge-lijk op termijn beschikbaar komen en die interessant kunnen zijn voor transfor-matie tot woonruimte. Vervolgens opstellen plan van aanpak met vervolgacties(s) per locatie.	G-RO	O, M, G-W	2024	120 (ex-tra)	1	1
3. Opstellen van een beleidsregel t.b.v. het concept 'woningdelen'. Hierin worden voorwaarden benoemd waaronder het mogelijk is dat twee of meer personen die weliswaar geen huishouden in de zin van de huidige bestemmingplan bepalin-	G-SD	G-W, G-J, C, O, M	2024	40 (ex-tra)	1	2

	gen vormen (een zelfstandige woning met elkaar delen.					
4.	Stimuleren van transformatie van vastgoed naar woningen en kijken of sommige huidige beleidsregels kunnen vervallen om transformatie te vereenvoudigen, of welke instrumenten daaraan een bijdrage kunnen leveren.	G-RO	G-W, O	2024	80 (extra)	1
5.	Uitwerken benutten mogelijkheden splitsen van Ruimte-voor-Ruimte kavels	G-RO	G-W	2023	80 (extra)	1

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
6. Gesprekken met bewoners / organisaties in kansrijke wijken om te komen tot wijkuitvoeringsplannen om woningen van het gas te halen.	G-Du	M, H, C, G-C, G-WW, G-CT	2023	300 (extra)	2	6
7. Collectieve, gemeentebrede aanpak uitwerken t.b.v. 'geen spijt maatregelen' (o.a. optimaal isoleren, aanleg zonnepanelen, etc.)	G-Du	M	2023	150 (extra)	3	
8. Prestatieafspraken met woningcorporaties over verder verduurzamen van sociale huurvoorraad en samenwerking bij wijkuitvoeringsplannen in energietransitie.	G-Du	G-W, C, H, G-CT	Jaarlijks	Onderdeel prestatieafspraken	3	6
9. Advies en informatie geven aan particuliere woningeigenaren en huurders over levensloopgeschikter maken van woningen en verduurzaming.					3, 4	
- 8a. I.s.m Seniorenplatform Oisterwijk en andere partijen voorlichtingen (informatiemarkt) organiseren voor ouderen over het geschikter (levensloopbestendig) maken van de woning.	G-SD, SVO	G-W, M, W	2022	40 (extra)	4	5
- 8b. Samenwerking met makelaars: moment van verhuizing aangrijpen voor bewustwording over verduurzamingsmogelijkheden.	G-Du	M	2023	20 (extra)	3, 4	
10. Stimuleringsregeling duurzaam en levensloopbestendig wonen evalueren en zo mogelijk voortzetten.	G-W	G-Du, G-SD, M	jaarlijks	40 (regulier)	3, 4	5

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van de lokale woningmarkt (ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete

maatregelen hebben aangedragen, hebben zij op diverse punten ook extra toelichting gegeven wat betreft specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een maatregel.

Belangrijke voorwaarden ten behoeve van woningdelen (maatregel 3)

Het concept 'woningdelen' kan een mogelijkheid zijn om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Hierbij betrekken meerdere personen (die samen geen huishouden vormen in de zin van onze huidige bestemmingsplanbepalingen) één woning, waardoor er dus minder woningen nodig zijn om alle huishoudens te huisvesten. Om te zorgen dat er geen ongewenste effecten ontstaan als gevolg van de beleidsruimte, is het zaak om de voorwaarden om in aanmerking te komen voor woningdelen goed vast te leggen:

1. Er wordt (voor de lange duur) een gemeenschappelijke huishouding gevoerd of er is de intentie omdat te gaan doen.
2. Er wordt voor onbepaalde tijd samengeleefd (niet tijdelijk).
3. Er is sprake van gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.
4. Er is sprake van een affectieve of familiale band met elkaar.
5. Er is sprake van een vaste woonplaats door iedereen op het opgegeven adres.
6. Personen worden niet door een instelling geplaatst.

Ten aanzien van criterium 1 en 2 wordt voorgesteld dat de betreffende personen een schriftelijke verklaring ondertekenen.

Bijzondere positie centrum Oisterwijk (maatregel 4)

Het centrum van Oisterwijk vormt een uniek woonmilieu binnen de gemeente, gelet op de levendigheid, het voorzieningenniveau en bebouwingsdichtheid. Daardoor neemt het centrum ook een eigen plek in op de lokale woningmarkt. Woningzoekenden die in het centrum willen wonen, zijn vaak bereid om op een andere manier te wonen dan op andere plekken in de gemeente. Er zijn veel jongeren die in het centrum van Oisterwijk willen wonen en daarbij genoeg nemen met kleinere woonruimte. Er zou daarom meer ruimte gecreëerd moeten worden om kleine woonruimte in het centrum mogelijk te maken. Omdat het centrum een bijzondere positie binnen de lokale woningmarkt inneemt, zouden beleidsregels ook meer rekening moeten houden met deze aparte status.

Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

Inleiding

De meeste huishoudens in Oisterwijk zoeken een reguliere huur- of koopwoning en gaan hier naar op zoek via de gebruikelijke kanalen. Maar er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken, of op iets anders zijn aangewezen dan een reguliere woning – vanwege hun persoonlijke omstandigheden of voorkeur. Er is een aantal 'bijzondere doelgroepen' benoemd die op een andere manier dan via de reguliere weg in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het gaat dan om:

- a) mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang
- b) mensen met een (medische of sociale) urgentie
- c) vergunninghouders.

Andere groepen met bijzondere woonbehoeften waar de gemeente zich de komende jaren op wil richten, zijn arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Het aantal huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten in de gemeente is op dit moment niet toereikend. Gemeenten binnen de regio Hart van Brabant hebben afgesproken dat de huisvestingsopgave voor deze groep gezamenlijk wordt opgepakt.

Wat willen we bereiken?

1. Uitbreiden huisvestingsmogelijkheden voor mensen uit 'bijzondere doelgroepen'
2. Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten die werken in de gemeente
3. Regionale en lokale afspraken over woonwagenstandplaatsen, aansluitend bij de behoefte en het beleidskader

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Uren	Draagt bij aan ambi-tie	Samen-hang met speer-punt
1. Monitoren behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen (uitstromers uit beschermd wonen en opvang, vergunninghouders, mensen met een urgentie)	G-S	G-W, C, H	Doorlo-pend	10/jr (regu-lier)	1	2, 5

	en toewijzing sociale huurwoningen aan deze doelgroepen; zo nodig bijstellen afspraken met corporaties						
2.	Het opstellen van een huisvestingsverordening ten aanzien van het onderwerp 'urgenten'. Hierin worden regels vastgelegd over de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen die met urgentie wachten op een sociale huurwoning.	R	C, G-W, G-S	2022	100 (regulier)	1	2
3.	Opstellen Plan van Aanpak om te voorzien in voldoende huisvesting voor vergunninghouders.	G-S	G-W, C	2023	200 (regulier)	1	2
4.	Continueren deelname aan regionaal matchingpunt uitstroom BW/MO; monitoren of het in voldoende mate bijdraagt aan de ambities uit de woonzorgvisie (prettig wonen voor mensen met een zorgvraag, verbeteren mogelijkheden voor uitstroom uit BW en MO); Onderzoeken of regionaal matchingpunt kan worden verbreed naar andere aandachtsgroepen (zoals vergunninghouders, spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie)	G-S	G-W, C, R	2022 – 2027	60/jr (regulier) 40 (extra)	1	2, 5
5.	Monitoren invoering en effect nieuw woonruimteverdeelsysteem woningcorporaties, waarbij persoonlijke omstandigheden zwaarder meetellen bij woningtoewijzing.	G-W	G-S, C	2023 – 2027	40/jr (regulier)	1	2

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
6. Flexwoningen realiseren als tussentijdse oplossing voor mensen met een urgente woonvraag, waaronder mensen uit bijzondere doelgroepen	G-F	G-S, C, O	2023 – 2024	Zie speerpunt 1	1	1. 5
7. Als corporaties vanwege wetgeving of andere beperkingen niet kunnen voorzien in de behoefte aan flexwoningen, dan onderzoeken mogelijkheden realisatie flexwoningen onder huurtoeslaggrens in bestaand vastgoed door marktpartijen (financiering bekijken)	G-F	G-W, G-S, O	2024	Zie speerpunt 1	1	1
8. Monitoren project vroegsignalering schuldenproblematiek (ter voorkoming van huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden); uitvoeren hieruit voortkomende acties, zoals bijv beleid briefadressen, voorkomen mislukken verlengen inschrijving etc.	G-S	G-W, C	2024 – 2027	20/jr (regulier) (+ uren voor uitvoering project)	Voor-komen dak-loosheid	

9.	Gesprek voeren met corporaties over het samen in een gezinswoning huisvesten van alleenstaande vergunninghouders	G-W	C, H	2023	20 (regulier)	1	2
Arbeidsmigranten							
10.	Implementatie maatregelen uit Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten:						
-	10a. Beoordelen huisvestingsinitiatieven conform 'meetlat' uit Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten (algemeen en locatiespecifieke uitgangspunten)	G-VU	G-RO	Doorlopend	16 per initiatief	2	1, 2, 3
-	10b. Afspraken maken met nieuw vestigende bedrijven over huisvesting arbeidsmigranten	G-EZ	G-W	Doorlopend	Afh. van bedrijfsvestiging	2	1
-	10c. Invoeren (digitaal) nachregister om inzichtelijk te krijgen hoeveel personen binnen een huisvesting verblijven (bij te houden door beheerder)	G-BRP	Ondernemers/ beheerders G-J	2023	20 (regulier)	2	
-	10d. Afspraken maken met uitzendbureaus over de werkwijze van inschrijving en uitschrijving in het BRP van arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven.	G-BRP	G-W G-S	2023	120/jr (incl. uitvoering) (regulier)	2	
-	10e. Verbeteren positie arbeidsmigranten door: - Informatie te verstrekken aan arbeidsmigranten die zich inschrijven in het BRP (wegwijs maken in gemeente op het gebied van gezondheidszorg en reguliere activiteiten; informatie over waar men terecht kan bij eventuele misstanden) - Arbeidsmigranten als doelgroep op te nemen in ons lokaal preventieakkoord om bijvoorbeeld extra aandacht te besteden aan preventiemaatregelen op het gebied van alcohol, drugs en mentale gezondheid.	G-S	G-W	2023	80/jr (regulier)	2	
-	10.f. Met werkgevers bespreken beter benutten regionaal arbeidspotentieel	G-EZ		2023	80/jr (regulier)	2	
-	10.g. Bespreken scholingsmogelijkheden arbeidsmigranten met werkgevers en uitzendbureaus	G-EZ		2023	80/jr (regulier)	2	
-	10.h. Bij actualisatie inkoop- en aanbestedingsbeleid onderzoeken of goed werkgeverschap als voorwaarde kan worden gesteld.	G-EZ		2024	40/jr (regulier)	2	
-	10i. Jaarlijks minimaal één overleg met betrokken partijen (eerstelijnszorg, huisvesters, welzijnsinstellingen, werk-	G-S	G-W	1 x / jr	40/jr (regulier)	2	

	gevers) om knelpunten in kaart te brengen, een aanpak te formuleren en de voortgang te bespreken. Gemeente neemt initiatief; afstemming met projectgroep arbeidsmigratie.						
11.	Evaluatie Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten	G-W	G-S, G-V, G-RO, G-EZ, G-BRP	2024	100 – 150 (regulier)	2	

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Uren	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
Woonwagengewoners						
12. Regionale afstemming over aanpak / beleid woonwagens en standplaatsen	G-W	R	2023	40 (regulier)	3	
13. Vastleggen lokaal beleid woonwagenstandplaatsen	G-W	G-RO, G-G, C	2023	80 (extra)	3	
14. Besluitvorming en implementatie van regionaal inschrijvingspunt, regionaal toewijzingssysteem en regionale klankbordgroep	G-W	R, C	2023	40 (extra)	3	
15. Prestatieafspraken met woningcorporaties over woonwagens en standplaatsen	G-W	C, H	Jaarlijks	Onderdeel prestatieafspraken	3	

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van wonen, welzijn en zorg (o.a. woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete maatregelen hebben aangedragen, hebben zij ook specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een aantal maatregelen aangegeven.

Woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen (maatregel 1, 2, 4)

Uitstroom naar zelfstandig wonen is moeilijk door een gebrek aan beschikbare woonruimte. Het gebrek aan perspectief werkt demotiverend voor cliënten en het remt hun herstel/ontwikkeling. Voor zorgaanbieders is het prettig om vooraf te weten hoeveel uitstroomplekken er per jaar beschikbaar zijn. Ook vragen zij om te overwegen om het regionaal matchingpunt ook open te stellen voor cliënten met een Wlz-indicatie (VG of GGZ-W). De aanwezige zorgaanbieders willen graag betrokken worden bij de evaluatie van het regionaal matchingpunt.

Spoezoekers (maatregel 5 en 6)

Er is in Oisterwijk behoefte aan snel beschikbare woonruimte voor mensen die in een nijpende situatie verkeren, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die te maken hebben met huiselijk geweld of een vechtscheiding, maar ook voor kwetsbare jongeren in een problematische thuissituatie die vanwege gebrek aan woonruimte toch thuis moeten blijven wonen. Uitzicht op tijdelijke huisvesting voor een periode van 1-2 jaar kan veel ellende voorkomen en situaties stabiliseren. Stakeholders geven aan dat huisvesting op een vakantiepark of in een cluster van tiny houses een oplossing kan zijn voor deze groepen. Bij zorgorganisaties bestaat behoefte aan regelmatig overleg met de gemeente en corporaties om dergelijke casussen te bespreken en samen een oplossing te zoeken.

Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

De vergrijzing zorgt voor een stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Uitbreiding van het aanbod aan geclusterde woonvormen voor senioren kan bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en het beroep op zwaardere zorg uitstellen. Daarnaast levert het een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt. We willen de diversiteit in het huidige woningaanbod voor senioren en andere zorgvragers vergroten. Om uitstroom uit voorzieningen voor beschermd wonen of opvang te bevorderen, maken we afspraken over benodigde woonruimte en de invulling van randvoorwaarden voor een 'zachte landing' in de buurt. Voor alle zorgdoelgroepen geldt dat de sleutel tot langer en weer thuis wonen zit in de verbinding die we opbouwen tussen burens onderling en de buurt. Daarom streven we naar een sterkere 'samenredzaamheid' van inwoners en ondersteunen we mensen die mantelzorg willen bieden.

Wat willen we bereiken?

1. Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+350 tot 2030)
2. Transparante wijze van toetsen woningbouwinitiatieven voor zorgdoelgroepen, met aandacht voor kwaliteit
3. Vergroten mogelijkheden om mantelzorg te bieden
4. Verbeteren mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen
5. Versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen be-trokken	Wan-neer?	Budget	Draagt bij aan ambi-tie	Samen-hang met speer-punt
1. De gemeente biedt ruimte binnen het bouwprogramma voor 350 wooneenheden binnen geclusterd wonen voor ouderen. Deze opgave valt binnen de totale ambitie van 1.500 woningen binnen 10 jaar. Het gaat om levensloopgeschikte woningen in complexen met een ontmoetingsruimte in pandig of in de directe nabijheid. Hierbij willen we ook de mogelijkheden verkennen voor mensen met dementie om bij verhuizing samen te kunnen blijven wonen met hun partner. Overige eisen worden uitgewerkt in het nieuwe afwegingskader woningbouwinitiatieven.	G-W	G-RO, G-S, G-CT	2022 - 2030	Zie maatregel afwegings-kader speerpunt 1	1	1, 3
2. Overleg met woningcorporaties en vastgoedeigenaren om te bekijken waar kansen liggen om deel uitbreidingsopgave geclusterd wonen voor ouderen in bestaande bouw te realiseren (bijvoorbeeld door toevoegen ontmoetingsruimte en aanpassing woningen om deze levensloopgeschikt te maken)	G-W	G-S, C, H, O	2023	Onderdeel prestatie-afspraken + 120 (extra)	1	3
3. Ontwikkelaars uitnodigen plannen te ontwikkelen voor locaties die in eigendom zijn van de gemeente en 'geschikt' zijn voor geclusterd wonen voor ouderen o.b.v. wijkprofiel (o.a. leeftijdsopbouw bevolking, aanwezigheid voorzieningen in de omgeving)	G-RO	G-W, G-S, O, G-CT	2023	120 (extra)	1	1
4. Als maatschappelijk vastgoed vrijkomt, mogelijkheden onderzoeken	G-W	G-RO, G-S	Doorlopend	Per project 80 u (extra)	1	1, 4

	voor transformatie naar geclusterde woonvoorzieningen					
5.	Ontwikkelen Beekdal Park tot inclusief en toekomstbestendig woonleefland-schap voor 'zorgvragers' en 'zorgdra-gers'	G-P	G-S, G-W, C, Z, M, G-CT	2022 – 2025	Begroting 2022	1, 3 1, 6

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen be-trokken	Wan-neer?	Budget	Draagt bij aan ambi-tie	Samen-hang met speer-punt
6. Uitwerken van een beleidsregel voor (pre)mantelzorgwoningen waarmee de mogelijkheden verruimd worden om een preventieve, tijdelijke mantelzorg-woning op het eigen erf te plaatsen voor ouderen die nu nog geen acute zorgvraag hebben, maar willen voor-sorteren op deze situatie door nu al dicht bij hun toekomstige mantelzor-gers te gaan wonen	G-RO	G-W, G-S	2023	80 (ex-tra)	3	3, 6
7. Onderzoeken mogelijkheden voor finan-ciering aanbod tijdelijk verblijf/respijt-zorg om mantelzorgers te ontlasten	G-S	Z, M, zorgkan-toor	2023	160 (ex-tra)	3	
8. Onderzoeken kwalitatieve behoefte bijzondere doelgroepen (volwassenen en jeugd 18+): in hoeverre is er behoef-te aan 'tussenvormen' tussen be-schermd wonen en zelfstandig wonen in (o.b.v. monitoring regionaal mat-chingpunt)	G-S	G-W	2023 – 2024	200 (ex-tra)	4	4
9. Het organiseren en faciliteren van een periodiek overleg tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn, sociaal ondernemers en inwonersvertegenwoordigers van elkaar te leren en aan-bod beter op elkaar af te stemmen.	G-S	G-W, Z, W, C, M, H	2023 – 2027	160/jr (extra)	5	4, 6

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van wonen, welzijn en zorg (o.a. woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete maatregelen hebben aangedragen, hebben zij ook specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een aantal maatregelen aangegeven.

Woonvormen voor senioren (maatregel 1, 4, 6 en 7)

Verschillende aanbieders willen aan de slag met uitbreiding van het aanbod aan geschikte woonruimte voor senioren, zowel door middel van nieuwbouw als in bestaand vastgoed. Zij geven hierbij aan dat het van belang is dat nieuw (geclusterd) aanbod aansluit bij de diverse behoeften van ouderen (qua oppervlakte, prijsklasse, ligging en mate van 'samenleven' met andere bewoners). Realisatie van woonconcepten waar ook zorg wordt geboden vraagt om samenwerking tussen een zorgpartij en een ontwikkelende partij/verhuurder. Knelpunt is de financiering: bij voorkeur worden in het hele gebouw voorzieningen aangelegd die de woningen geschikt maken voor intensieve zorg (incl. maatregelen tegen legionella, brandmelders etc.), waarmee wordt voldaan aan de eisen voor intramurale zorg. De kosten hiervan kunnen niet zonder meer worden terugverdiend uit de huuropbrengsten.

Samenwerking (maatregel 9)

Er zijn veel initiatieven voor dagbesteding in de gemeente, maar partijen weten onvoldoende van elkaar wat er wordt georganiseerd. Daardoor komen initiatieven soms niet van de grond omdat er te weinig deelnemers per initiatief zijn. Samenwerking is ook gewenst om personeel efficiënt in te kunnen zetten. Er bestaat al een goede samenwerking tussen aanbieders van ouderenzorg op uitvoerend niveau (o.a. afstemming over wachtlijsten, netwerk zorg&welzijn, dementiecoöperatie). Partijen geven aan ook op managementniveau meer met elkaar te willen samenwerken en uitwisselen. Dit gaat breder dan alleen het thema dagbesteding. Stakeholders vragen van de gemeente om de rol op zich te nemen van initiator en facilitator van een periodiek overleg tussen partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De agenda van zo'n samenwerkingstafel willen partijen gaandeweg met elkaar bepalen. Innovatie/zorg-technologie kan een thema zijn, maar ook de invulling van het activiteitenaanbod/welzijn in de gemeente, uitbreidingsplannen, positieve gezondheid, welzijn op recept etc. Partijen willen hierbij graag leren van goede voorbeelden uit andere gemeenten; daarnaast is de verwachting dat het project Beekdal Park leerpunten oplevert die elders in de gemeente toepasbaar zijn.

Speerpunt 6: Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

De gemeente streeft naar een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen en ertoe doet. Zo'n samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling; daarom werken we aan gemixte wijken. Samen met maatschappelijke organisaties werken we aan het versterken van de 'samenredzaamheid' van onze inwoners, aansluitend bij de positieve gezondheidsbenadering. Groene wijken nodigen uit tot bewegen en ontmoeten, en daarmee aan het welzijn en gezondheid van onze inwoners. Het versterken van de groene signatuur is daarnaast essentieel in het kader van klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit.

Wat willen we bereiken?

1. Creëren van wijken die uitnodigen om te bewegen en om andere buurtbewoners te ontmoeten.
2. Een inclusieve samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Daarom streven we naar gemixte wijken.
3. Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven werken we aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het versterken van verbindingen in de wijk.
4. Klimaatadaptatieve maatregelen stimuleren, waaronder maatregelen ter voorkoming van hittestress
5. Versterken verbinding tussen zorgvoorziening en de omliggende wijk.

Wat gaan we daarvoor doen?

Maatregel	Trek-ker	Overige partijen betrokken	Wan-neer?	Budget	Draagt bij aan ambi-tie	Sam-enhang met speer-punt
1. 'Toegankelijkheid' en een 'gezonde leefomgeving' die uitnodigt tot bewegen en het ontmoeten van andere buurtbewoners' als aandachtsgebieden toevoegen in de Visie openbare ruimte; vastleggen gewenste hoeveelheid 'groen' en gebruikswaarde 'groen' bij nieuwbouwwontwikkelingen en transformatie bestaande wijken; aansluiten bij principes dementievriendelijke buurten (o.a. duidelijke brede looppaden met voldoende verlichting, voldoende bankjes als uitrustpunten)	G-WE	G-S, G-VE	2023	240 (extra)	1, 4	1, 5
2. Bij (her)inrichting openbare ruimte of aanleg speeltuinen advies vragen aan werkgroepen en initiatieven die opkomen voor de belangen van inwoners met een beperking.	G-WE	G-S, G-VE, M, G-CT	Doorlopend	60/jr (extra)	1	5
3. Met betrokken organisaties een profiel per kern en wijk maken (integrale analyse: o.a. samenstelling woningvoorraad, fysieke	G-WE	G-VE, G-S, M	2023 – 2025	80 per wijk (extra)	1, 2, 3	5

	aspecten, opbouw bevolking, (sociale) problematiek per wijk, aanwezige voorzieningenaanbod) – aanvullend op reeds aanwezige wijkprofielen zoals die van ContourdeTwern en de GGD - om zo prioriteiten te kunnen stellen in de gemeentelijke inzet en aandachtspunten te destilleren voor de ruimtelijke aanpassingen in de wijk					
4.	We stimuleren en faciliteren inwoners, (vrijwilligers)organisaties en sociaal ondernemers om activiteiten en diensten te organiseren die samenredzaamheid in onze dorpen, wijken en buurten bevorderen. Hiervoor passen we (o.a.) onze subsidieregels aan.	G-S		2023 – 2024	120 (extra)	1, 3 5
5.	Beleid ontwikkelen op inwonerparticipatie i.k.v. gemeentelijke Visie op Dienstverlening; wijkgericht werken en de inzet van gebiedsmanagers kunnen hier onderdeel van zijn.	G-WW		2023 – 2024	120 u	1, 2, 3, 4
6.	Inzet gemeentelijke subsidie-adviseur voor initiatieven die gericht zijn op groene wijken die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, inclusie en samenredzaamheid	G-S	G-RO	Doorlopend	160 – 300 u/jr	1, 3, 4 5
7.	Uitwerken en invoeren regeling voor aanleg geveltuintjes en buurtmoestuinen (t.b.v. groene wijken i.k.v. biodiversiteit en klimaatadaptatie en t.b.v. ontmoeting tussen buurtbewoners)	G-RW	G-WE, G-W	2023	120 u	1, 3

Maatregel	Trekker	Overige partijen betrokken	Wanneer?	Budget	Draagt bij aan ambitie	Samenhang met speerpunt
8. Bewustwordingscampagne ontstening particuliere tuinen en schoolpleinen	G-Du	G-C	2024	80 initieel, 200/jr structureel (extra)	4	
9. Afspraken maken met corporaties over ontstening tuinen bij corporatiewoningen	G-Du	G-W		Onderdeel prestatie-afspraken	4	
10. Afspraken maken met onze samenwerkingspartners over ieders rol en bijdrage aan het versterken van sociale cohesie en het verminderen van eenzaamheid	G-S	C, M, W	Doorlopend	Zie speerpunt 5, maatregel 9	3	5
11. Gesprek met zorgaanbieders over hoe zorgvoorzieningen meer dan nu functie kunnen vervullen voor omliggende wijk	G-S	G-WW	2024	160 (extra)	5	5

12. Stimuleren realisatie ontmoetingsruimtes in/bij geclusterde woonvormen en stimuleren dat deze een functie vervullen voor de wijk	G-S	G-W, C	Doorlopend	160 + subsidie-budget (extra)	5	5
--	-----	--------	------------	-------------------------------	---	---

Wat vinden de stakeholders?

De beoogde maatregelen zijn besproken met diverse stakeholders op het gebied van wonen, welzijn en zorg (o.a. woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenorganisaties). Naast dat zij concrete maatregelen hebben aangedragen, hebben zij ook specifieke aandachtspunten bij de uitvoering van een aantal maatregelen aangegeven.

Versterken sociale cohesie en verminderen eenzaamheid (maatregel 10)

'Omzien naar elkaar' gaat niet vanzelf. Het begint ermee dat mensen elkaar moeten kennen en het ook weten als iemand hulp kan gebruiken. Volgens de stakeholders zijn er veel ouderen die thuis wonen, die staan te springen om iets voor - of samen met - een ander te doen. Het is belangrijk dat mensen weten waar ze zich kunnen melden als ze iets voor een ander willen doen of als ze zelf hulp nodig hebben. Er is veel aanbod aan activiteiten (bijvoorbeeld in wijkcentra en in het inlooppunt in Oisterwijk), maar niet iedereen weet het te vinden. De app Nextdoor speelt hier ook al een rol in, maar wellicht is het voor ouderen soms nog wat lastig om gebruik te maken van een digitale tool en juist de mensen die in een sociaal isolement zitten, zijn vaak minder geneigd om zelf online op zoek te gaan naar activiteiten. De mensen die dit het hardste nodig hebben, worden nog niet altijd bereikt. Een buurtondersteuner of wijkverpleegkundige kan een rol spelen in het verbinden van mensen en mensen actief uitnodigen om deel te nemen aan activiteiten. Zij kunnen ook een rol spelen in het vroegtijdig signaleren van problemen achter de voordeur. ContourdeTwern is in een aantal wijken van Oisterwijk begonnen met de inzet van buurtondersteuners, die ook activiteiten opzetten in wijkcentra. In Haaren is een actieve groep vrijwilligers die optreden als 'buurtverbinders' (ondersteund door de gemeente) en in Moergestel bestaat het project Buurtgenoten.

Functie zorgvoorzieningen voor omliggende wijk (maatregel 11)

Zorgaanbieders staan open voor een gesprek over hoe zij nog meer dan nu een functie kunnen vervullen voor de omliggende wijk, en welke vormen van samenwerking er nog meer mogelijk zijn. Er gebeurt ook al veel op dit vlak: cliënten van de Belvertshoeve gaan bijvoorbeeld wandelen met ouderen en onderhouden tuintjes van buurtbewoners, en leerlingen van het ROC zijn actief bij ContourdeTwern. Hoe dit verder uitgebouwd kan worden, kan een thema zijn voor de samenwerkingstafel wonen, welzijn en zorg die bij speerpunt 5 is beschreven. Aanbieders van ouderenzorg geven hierbij wel een aantal aandachtspunten mee:

- Het is van belang om ervoor te zorgen dat de mensen die in een woonzorgcentrum wonen voldoende privacy en rust houden. Als er een 'laagdrempelige inlooffunctie' voor de buurt komt, moet er daarnaast ook een rustige, veilige ruimte blijven voor de bewoners.
- Wlz-middelen zijn geoormerkt voor de zorg aan geïndiceerde cliënten, en mogen dus niet worden gebruikt voor de exploitatie van bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte voor de buurt.
- Binnen woonzorgcentra zijn soms geschikte ruimtes om dagbesteding te bieden aan niet-bewoners. Voor de bemensing hiervan is samenwerking met welzijnsaanbieders en/of vrijwilligers nodig.