

Programma wonen 2024-2030

Bouwen aan vitale dorpen

1 Inleiding

1.1 Een programma wonen voor Asten

Voor u ligt het programma wonen 2023 - 2030 van de gemeente Asten. Hiermee bepalen we de koers voor het woonbeleid in Asten, Heusden en Ommel voor de komende jaren¹. We staan immers voor grote opgaven. Wonen is voor steeds meer mensen moeilijk betaalbaar, waardoor niet iedereen evenveel kans maakt om op de plek te wonen waar ze willen wonen. We zijn trots op ons actieve dorpsleven en vinden het belangrijk dat onze scholen en sportverenigingen blijven bestaan. De groep ouderen wordt groter, ouder, en blijft langer zelfstandig wonen. Om te zorgen dat het ook goed wonen is voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is een passend huis belangrijk. We vinden het belangrijk dat onze dorpen aantrekkelijk zijn om in te wonen, dat mensen betrokken zijn bij ons actieve dorpsleven en dat onze dorpen bijdragen aan een leefbare planeet.

We moeten daarbij realistisch zijn over wat wel en niet kan: de gemeente bouwt zelf geen woningen, maar is daarvoor afhankelijk van (de omstandigheden op) de markt, procedures en wetgeving, en van de partijen met wie we samenwerken. De druk op de woningmarkt is hoog; dat woningtekort is niet eenvoudig op te lossen. Als gemeente werken we adaptief om mee te bewegen met de ontwikkelingen rondom wonen in onze gemeente.

Doel van het programma wonen

Dit programma Wonen is bedoeld om verder richting te geven aan ons woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor hebben we al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en onze Omgevingsvisie. Hier staat onze visie op wonen op hoofdlijnen beschreven. In het programma Wonen wordt onze visie verder uitgewerkt naar thema, gewenste resultaten en acties, waarmee duidelijk wordt welke maatregelen we gaan treffen om onze visie op wonen daadwerkelijk te realiseren. Waar nodig verwerken we de maatregelen in ons omgevingsplan, waarmee uitvoering verder juridisch geborgd wordt. Het programma Wonen vormt de basis voor de inzet van de gemeente bij het sluiten van prestatieafspraken met corporaties en hun huurders. Ook functioneert het programma als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven; voor initiatiefnemers en ontwikkelende partijen maakt het programma vooraf duidelijk waar zij rekening mee moeten houden.

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Daarmee is dit stuk – anders dan voorheen – niet enkel een woonvisie, maar fungeert dit stuk als Programma Wonen als één van de pijlers is onder de lokale Omgevingsvisie. Het volkshuisvestelijk programma biedt de volkshuisvestelijke kaders voor de ruimtelijke ordening in onze gemeente, en moet samen met de Omgevingsvisie en andere programma's leiden tot integrale afwegingen over goed ruimtegebruik in onze gemeente. Bij het vaststellen van dit Programma Wonen wordt de Woonvisie 2015-2024 ingetrokken.

Regionale en landelijke context

Het hebben van een programma Wonen (ook wel volkshuisvestingsprogramma genoemd) is verplicht op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting in 2024 wordt aangenomen. Deze wet heeft als doel de overheid meer sturingsmogelijkheden te geven op de woningmarkt. Ook de provincies en het Rijk stellen vanuit deze context een volkshuisvestingsprogramma op. Daarnaast spelen er op regionaal en landelijk niveau allerlei andere ontwikkelingen rond wonen. In 2021 is de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd door de Minister van Volkshuisvesting. Sindsdien zijn er door het ministerie zes programma's uitgewerkt om het hoofd te bieden aan grote uitdagingen voor de komende jaren, zoals huisvesting voor ouderen en kwetsbare groepen, betaalbare woningen en voldoende sociale huur, voldoende nieuwe woningen realiseren en verduurzaming.

De gemeente Asten maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Eindhoven. Brainport Eindhoven is de grootste broedplaats voor innovatie van Nederland en daardoor is de druk op de woningmarkt in de regio groot. Deze woningbehoefte vraagt een 'evenwichtige schaa sprong'. Met dat motto hebben wij, net als de andere regiogemeenten, in 2023 dan ook de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend, net als de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

1) Over uiterlijk 5 jaar actualiseren we dit programma wonen, of stellen we een nieuw programma wonen vast.

Proces

Het is belangrijk dat de doelstellingen in dit programma wonen breed gedragen worden door onze inwoners en de partners waarmee wij samenwerken rondom het wonen en leven in Asten, nu en in de toekomst. Als vertrekpunt van deze visie hebben we bestaande visiedocumenten gebruikt, waaronder de Toekomstagenda 2030, onze Omgevingsvisie, Ommel 1000+ en de Dorpsvisie Heusden. Daarnaast hebben we een woningmarktonderzoek uitgevoerd om lokale trends en verwachtingen te scherpen. Vervolgens hebben we zowel met de Gemeenteraad als met het College een verkennende sessie gehouden. Een ander belangrijke stap in het proces was het organiseren van een Thema-avond Wonen voor inwoners en partijen die betrokken zijn bij wonen, woningbouw en de (sociale) leefomgeving in de dorpen. Dit was een drukbezochte avond waarin veel thema's en ideeën de revue passeerden. In het vervolg is ook een toetsende vragenlijst uitgezet onder inwoners van de gemeente en zijn individuele gesprekken gevoerd met partijen en organisaties in het werkveld (onder andere makelaars, hypotheekverstrekkers en verenigingen). Bij het uit-werkingsproces van deze visie zijn ook de lokale woningcorporaties betrokken.

1.2 De kracht van Asten, Heusden en Ommel

Het is goed toeven in onze gemeente. Zoals een deelnemer aan de Themabijeenkomst Wonen zei: "Asten heeft alles." Dat is iets waar we trots op zijn. De betrokkenheid van onze inwoners, het rijke verenigingsleven en het genieten van het groen: het zijn kenmerken van het wonen in onze gemeente die we omarmen en willen versterken. Het belang van vitale dorpen voor onze inwoners is groot: daarom is het één van de uitgangspunten in onze Omgevingsvisie. Ook het winkel- en horeca-aanbod is prima en zorgt er voor dat jonge mensen in de omgeving graag kiezen om in Asten te wonen. Draagvlak voor deze voorzieningen en een goede sociale basis voor het verenigingsleven is essentieel. Voldoende aanwas van jonge mensen is van belang. Net als doorstrommogelijkheden voor diegenen die geworteld zijn in de samenleving, bijvoorbeeld wanneer hun gezinssituatie verandert of hun gezondheid minder wordt. Dat betekent dat er genoeg passende woningen nodig zijn voor jong én oud in onze dorpen. Genoeg betaalbare woningen voor jonge mensen, omdat ze al hun hele leven in Asten, Heusden of Ommel wonen óf omdat ze hun leven in onze dorpen juist willen beginnen. Ook genoeg passende woningen voor ouderen zijn van belang. Deze zijn bijvoorbeeld levensloopgeschikt, gelijkvloers en/of in de buurt van voorzieningen. Zo kunnen zij verhuizen naar een woning die bij hun levensfase past. Daarbij laten zij vaak een woning achter waar gezinnen in kunnen trekken. Hun kinderen gaan naar onze scholen en worden vaak lid van een vereniging. Dat houdt de gemeenschap sterk.

Passend kunnen wonen voor jong en oud betekent dat we komende jaren meer betaalbare en passende huisvesting moeten realiseren. Schouders eronder dus. Gelukkig zijn we daar in Asten goed in. In de regionale woondeal van Zuidoost-Brabant hebben we als gemeente afgesproken om minimaal 690 nieuwe woningen te realiseren². In ons coalitieakkoord hebben we afgesproken dat we in de periode 2022 - 2030 500 woningen realiseren, en in de periode daarna breiden we de plancapaciteit uit met nog eens 500 woningen. Bij het realiseren van deze woningen is het van belang dat we de juiste woningen toevoegen. Woningen die bijdragen aan vitale dorpen, met woningen voor mensen die onderdeel zijn of willen worden van het actieve dorpsleven. Die betaalbaar zijn. Die zorgen dat de groter wordende groep ouderen prettig kan wonen. Woningen die nu en in de toekomst de juiste woonkwaliteit bieden, en de juiste woonmilieus bieden voor de doelgroepen die wij voor ogen hebben.

1.3 Onze speerpunten

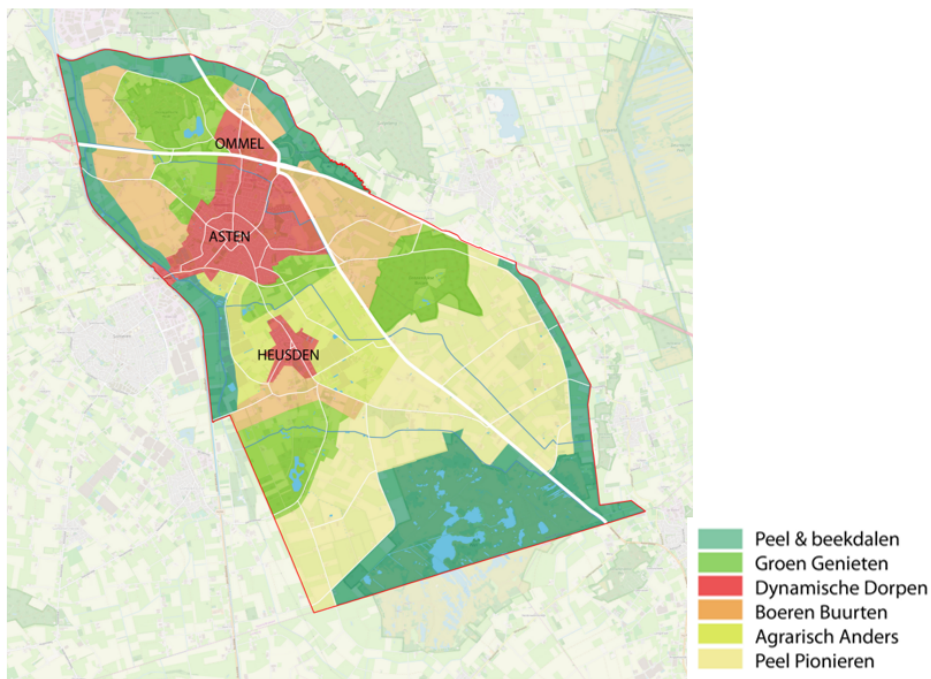
In 2017 is de Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Toekomstagenda zijn onze speerpunten tot en met 2030 uiteengezet. De vier opgaven die hier uit voortkomen zijn 'transformatie buitengebied', 'vitale kernen', 'centrumontwikkeling' en 'klimaatbestendig en energie-neutraal Asten'. Daarnaast zijn in de Omgevingsvisie de hoofdlijnen 'groen genieten', 'dynamische dorpen', 'Peel pionieren', 'agrarisch anders' en 'boeren buurten' uitgewerkt; zie ook figuur 1.1. Deze opgaven uit de Toekomstagenda en de Omgevingsvisie zijn bepalend voor onze Astense werkwijze en zijn daarom de onderleggers voor de thema's in dit programma wonen.

We werken ons programma wonen uit langs speerpunten die belangrijk zijn voor de toekomst van Asten. De opbouw van de hoofdstukken is als volgt:

- | | |
|----|---|
| 1. | Inleiding |
| 2. | Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen |
| 3. | Bouwen met ambitie |
| 4. | Prettig oud worden in onze dorpen |

2) Dit is de bruto bouwopgave: netto betekent dit een toevoeging van 640 woningen.

5. Eerlijke kansen op de woningmarkt



Figuur 1.1: Kaart Omgevingsvisie

2 Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen

Doel: Asten, Heusden en Ommel zijn aantrekkelijke dorpen om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor onze eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod houden we onze voorzieningen op peil en behouden we de kracht van onze gemeenschap.

2.1 Wat speelt er?

Blijvende aandacht voor sociale structuren en voorzieningen

In onze gemeente zijn wij trots op ons voorzieningenniveau en de rijkheid van ons verenigingsleven. Dat is iets wat generaties is gegroeid en het vormt een onderdeel van onze identiteit. Dat willen we graag zo houden in de toekomst. Toch is het niet een vanzelfsprekend iets. Voor een goed functionerend verenigingsleven zijn leden en bovenal vrijwilligers nodig, van jong tot oud. We moeten ons daarvoor blijvend inzetten. En natuurlijk is het dan richting de toekomst vooral nodig te zorgen dat een ‘gezonde aanwas’ in onze dorpen behouden blijft. Daarvoor moeten jonge mensen uit het dorp een start kunnen maken op de woningmarkt en moeten gezinnen en ouderen die dat graag willen de mogelijkheden hebben om door te verhuizen binnen hun eigen sociale omgeving.

Daarnaast willen we nieuwe bewoners van buitenaf trekken. Zij zorgen voor de groei en voor het behoud van het draagvlak voor de voorzieningen in de dorpen. Zo kunnen de scholen open blijven en houden de middenstanders, winkels en horecaondernemers toekomstperspectief. In de kleine dorpen is de woningvoorraad nog niet ideaal om starters en ouderen te helpen met een eerste of volgende stap op de woonladder. Daar moet dus wat aan gebeuren.

Woon- en leefklimaat in de dorpen: groen en bereikbaar

Daarnaast willen we de woon- en leefkwaliteit in Asten, Heusden en Ommel verder verbeteren. We bouwen aan aantrekkelijke dorpen waar het fijn wonen en leven is, zodat mensen er graag opgroeien en willen blijven. Een deel van de opgaven rondom het werken aan aantrekkelijke dorpen komt terug in de *Omgevingsvisie*. We zien de noodzaak van goede bereikbaarheid van onze dorpen – met fiets, auto én openbaar vervoer, met een goede aansluiting op de A67 en N279.

Voor een fijn woon- en leefklimaat in de toekomst is het van belang dat zowel de woonomgeving klimaatbestendig wordt als de woningen zelf. We hechten waarde aan een schone, veilige en klimaatbestendige leefomgeving. Dat betekent dat we onze groene leefomgeving behouden en verbeteren. We

De isolatiewaarde van woningen is intussen een belangrijker factor geworden bij het zoeken naar een huis. Voor de aantrekkelijkheid van de woonbuurten en voor het waardebehoud van de woningen is investeren in de woningkwaliteit en de duurzaamheid van belang. Het stimuleren en faciliteren ervan dient dus naast een particulier ook een lokaal maatschappelijk belang.

Om de doelstellingen uit het Nationale Klimaatakkoord te halen (CO₂-neutrale woningen en gebouwen in 2050) zijn in de sociale huursector bindende afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken.⁴ De landelijke overheid stelt vanaf 2024 geld beschikbaar aan gemeenten voor de isolatie van de particuliere woningvoorraad⁵.

Daarnaast hebben wij als gemeente Asten een taak om de woningen voor 2050 'van het gas' af te krijgen.⁶ Een belangrijke hindernis is de huidige overbelasting van het stroomnetwerk in onze gemeente. Nieuwe woningen moeten zo gebouwd worden dat zij niet de verduurzaming van de bestaande voorraad in de weg kunnen gaan staan.

Transformatie buitengebied

Wij zien een groot aantal stoppende agrarische ondernemers in onze gemeente. Om het transformatieproces te stimuleren en kans te geven is de mogelijkheid om woningen toe te voegen in het buitengebied een belangrijk instrument. Ook de provincie ziet dat en heeft in juli 2022 de *Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant*⁷ vastgesteld. Dit nieuwe beleid geeft ruimere mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied dan voorheen.

Dit sluit aan bij de doelstellingen uit onze Omgevingsvisie en Toekomstagenda Asten 2030: we willen wonen in het buitengebied graag faciliteren wanneer dat past bij ons landschap, de cultuurhistorische waarden van het buitengebied én het aansluit bij de behoeften van onze inwoners en/of arbeidsmigranten.

2.2 Wat willen we bereiken?

Onze gemeente bestaat uit vitale kernen. We vinden het belangrijk om het voorzieningenniveau op peil te houden in onze dorpen. Daarom zetten we in op groei in alle drie onze dorpen. Onze jongeren hebben voldoende kansen om in onze dorpen hun leven op te bouwen in een fijn en betaalbaar huur- of koophuis. Mensen die dat willen hebben de mogelijkheid om door te stromen naar een andere woning. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn voor starters én voor mensen die van een grotere woning naar een kleine (senioren)woning willen verhuizen. Er zijn voldoende woningen voor mensen van binnen en buiten onze gemeente. Zo zorgen we voor genoeg nieuwe (jonge) inwoners om de voorzieningen in de dorpen levensvatbaar te houden.

Daarbij is het belangrijk dat we blijven investeren in de aantrekkelijkheid van onze gemeente. We zetten in op de bereikbaarheid van onze dorpen door ons hard te maken voor goed openbaar vervoer en veilige fietsroutes. Daarnaast investeren we in de aantrekkelijkheid van onze buurten en onze omgeving. Het groene karakter en de natuur in onze gemeente zijn belangrijk voor onze identiteit en de leefkwaliteit van onze inwoners.

2.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We willen de leefbaarheid in onze buurten versterken op basis van de indicatoren in de Omgevingsvisie. Daarom start Bergopwaarts met een buurtgerichte aanpak. Dit pakken we samen op met Bergopwaarts, woCom, inwoners en andere partners. We betrekken daarbij ook de buurtprofielen uit bijlage 2. We richten onze buurten op zo'n manier in dat we interactie en ontmoeting stimuleren. Bij kwetsbare gebieden in de gemeente zoeken we naar oplossingen om de woningvoorraad te differentiëren, bijvoorbeeld door middenhuur toe te voegen.
- ✓ We stimuleren de aantrekkelijkheid in het buitengebied. Dit doen we door mee te werken aan initiatieven waarbij Vrijkomende Agrarische Bebouwing en/of beeldbepalende boerderijen worden

4) Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting>.

5) Dit geld komt van het landelijke Nationaal Isolatieprogramma en is alleen beschikbaar voor woningen met een G tot en met D-label.

6) Zie ook de Transitievisie Warmte: voor 2030 gaan we nog geen wijken afkoppelen van het gas, maar zetten we vooral in op isolatie.

7) Naast de 'klassieke' Ruimte-voor-Ruimtetoningen geeft de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant nu ook ruimte voor andere woningtypen zoals tweekappers, Tiny Houses, rijtjeshuizen en appartementen in een bouwmassa. Ook is naast het splitsen van een boerderij met cultuurhistorische waarde het splitsen van een beeldbepalende boerderij mogelijk gemaakt. Voorwaarde voor het toevoegen van woningen is dat de omgevingskwaliteit toeneemt. De woning(en) moet(en) passen in de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Er mag geen stedelijke ontwikkeling ontstaan en dat betekent niet meer dan 11 woningen op een locatie. Voor de ontwikkeling moet een fysieke tegenprestatie geleverd worden in de vorm van sloop-nieuwbouw, landschappelijke inpassing en/of aankoop van een maatwerktitel via de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte. Aanvullende voorwaarden zijn ook maximaal twee bouwlagen, exclusief kap en maximaal 1.000m³ per gebouw, etcetera.

- omgezet in woonconcepten of -functies die maatschappelijke meerwaarde hebben voor onze inwoners.
- ✓ We gaan verder met het verduurzamen van onze woningvoorraad volgens de lijnen van het *Programma warmtetransitie*. Zo houden we energielasten laag, en werken we toe aan een CO₂-neutrale energievoorraad. Bij het bouwproces bouwen we bij voorkeur met zo min mogelijk uitstoot door het hergebruiken van materialen te stimuleren.
 - ✓ We streven naar natuurinclusief bouwen. Zo dragen we bij aan een groene woonomgeving die goed is voor de biodiversiteit.
 - ✓ Bij bouwprojecten en aanpassingen houden we rekening met de gevolgen van klimaatverandering. Om hitte- en wateroverlast tegen te gaan hanteren we de *Maatlat Klimaatadaptief Bouwen* als norm voor klimaatadaptief bouwen, bij woningen en onze leefomgeving.
 - ✓ We benutten daken maximaal voor energieopwekking en/of wateropvang en stimuleren dat woningeigenaren hun daken hiervoor inzetten.

3 Bouwen met ambitie

Doel: We bouwen voldoende woningen om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van onze lokale inwoners én om nieuwe inwoners naar Asten, Heusden en Ommel te trekken. Daarbij hebben we oog voor de eigenheid van onze dorpen. Zo werken we aan vitale kernen. We realiseren tot en met 2026 500 nieuwbouwwoningen. In de periode erna komen daar nog eens zeker 500 woningen bij.

3.1 Wat speelt er?

Druk op de woningmarkt, groeiende woningbehoefte

In de afgelopen jaren was er een erg grote druk op de regionale en lokale woningmarkt. De Metropoolregio Eindhoven is een krachtige economische motor die niet alleen zorgt voor een grote groei van de werkgelegenheid, maar ook zorgt voor een grote trek van mensen naar Eindhoven en omliggende gemeenten. Woningbouw heeft in de afgelopen jaren de toename van de woningvraag niet kunnen bijhouden. Veel starters en jonge stellen hebben door de druk op de woningmarkt hun kansen zien slinken. Het heeft geleid tot (ongewenst) langer thuis wonen van jongeren en huishoudens in een niet meer passende woonsituatie of ongewenste noodoplossingen.

Er moet de komende jaren flink worden bijgebouwd. Niet alleen om de opgelopen woningtekorten voor starters en andere groepen in te halen, maar ook om de (spectaculaire) verwachte regionale huishoudensgroei in goede banen te leiden. Ook onze gemeente speelt daarin een wezenlijke rol.

Landelijke eisen voor betaalbare nieuwbouw

Met de sterk opgelopen huur- en koopprijzen in de afgelopen jaren is het voor steeds minder mensen mogelijk om een plek te vinden op de woningmarkt. Ook de vraag zelf verandert; er zijn meer kleine huishoudens en ouderen voor wie andere woningen nodig zijn. Het Rijk heeft gekozen voor een strakke sturing op de realisatie van woningen tot aan 2030 en van betaalbare nieuwbouw daarbij in het bijzonder. Zo moeten er tussen 2021 en 2030 900.000 woningen in Nederland worden gebouwd en toegevoegd. Een forse opgave met hoge aantallen die per provincie en regio inmiddels zijn geconcretiseerd. In het geval van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) zijn die inmiddels ook doorvertaald naar gemeentelijke aantallen. Meer nog dan de ambitie qua aantallen is vanuit het Rijk bepaald dat van alle nieuwbouw en andere woningtoevoegingen tenminste twee derde (67%) betaalbare woningbouw moet zijn. Daarbinnen moet 30% sociale huur zijn. De overige betaalbare bouw kan bestaan uit betaalbare koop (tot € 355.000 in 2023) en betaalbare middenhuur⁸.

Vanuit deze doelstellingen zet het Rijk vooral in op het toevoegen van woningen voor starters, lage- en middeninkomens, ouderen en alleenstaanden. Voor deze doelgroepen is er te weinig (passend) aanbod en zijn de prijzen op de woningmarkt te hoog opgelopen. Dat geldt ook voor onze gemeente.

De rol van Asten in de Metropoolregio

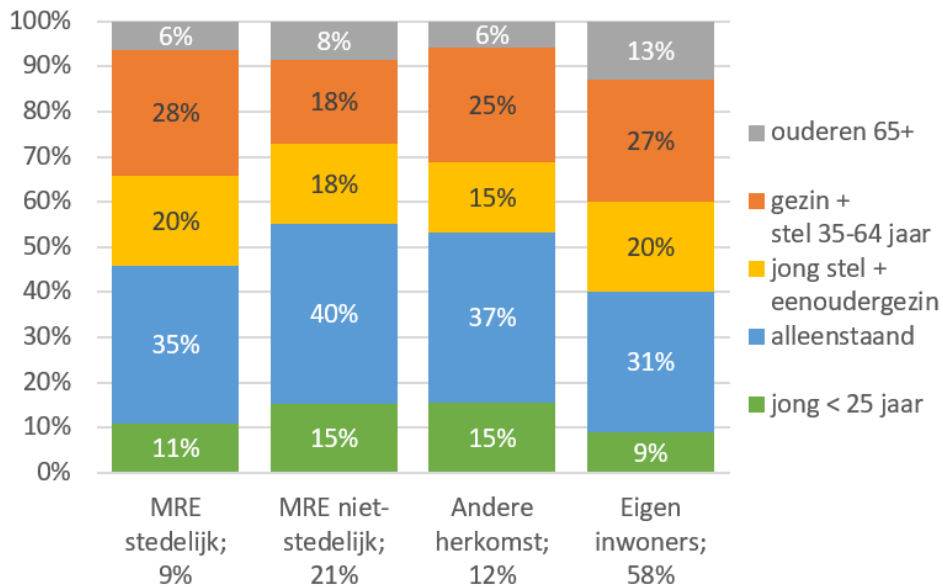
De woningmarkt van Asten is vooral verweven met de direct omliggende gemeenten Someren, Deurne en Helmond. 58% van de mensen die een nieuwe woning betrekken komen uit de gemeente Asten zelf. Het aandeel van nieuwe bewoners uit Someren, Deurne en Helmond is respectievelijk 9%, 7% en 5%. Er is ook een relatie met Eindhoven, maar die is een stuk kleiner. De trek (of terugkeer) vanuit grote steden is in Asten beperkt.

8) Als grens voor middenhuur is door het Rijk nog geen bedrag genoemd. Momenteel wordt in de MRE een grens van € 1.000 (in 2023) gehanteerd. Wel is er wetgeving in de maak die de middenhuur scherper en landelijk zal vaststellen. Dat gebeurt via regels rond huurbescherming voor woningen tot 187 kwaliteitspunten uit het woningwaarderingstelsel (WWS). De maximale huurprijs die aan dat aantal punten is gekoppeld is € 1.129,39 (tijdvak juli 2023 - juni 2024).

Figuur 3.1 laat het profiel van de nieuwe bewonersgroepen in Asten zien, per herkomstregio. Daarin valt op dat vestigers in onze gemeente vaker alleenstaand zijn dan de lokale verhuizers. Vooral uit de niet-stedelijke MRE-gemeenten komen veel alleenstaanden naar Asten. Dat komt mogelijk door het wat lagere prijspeil in de gemeente⁹. Uit de stedelijke MRE-gemeenten (Helmond en Eindhoven) komen veel gezinnen, van buiten de regio komen relatief veel stellen van 35+ jaar. Asten lijkt vooral in trek bij stedelijke gezinnen in de regio die op zoek zijn naar dorps wonen met de stad of het werk op korte reisafstand. En bij jonge mensen en alleenstaanden uit de regio die gaan voor de gunstigere (of haalbare) woningprijzen.

Het profiel van de huidige vestigersgroepen helpt bij het herkennen van groepen mensen die zich graag in Asten vestigen en waar we op in kunnen spelen bij onze toekomstige woningbouwplannen.

Figuur 3.1. Profiel nieuwe bewoners bij verhuizing in Asten, naar herkomstregio¹⁾



¹⁾ Herkomst vanuit MRE stedelijk: Eindhoven 3%, Helmond 5% en Valkenswaard < 1%), 'Andere herkomst': vooral herkomst vanuit Limburg en overig Noord-Brabant
Bron: CBS Microdata 2022.

Vertrekkers vanuit Asten zijn voor een belangrijk deel jonge mensen < 25 jaar die vertrekken naar studentensteden in Zuid-Nederland (32%). Een andere belangrijke groep vertrekkers zijn jonge alleenstaanden tussen 25 en 35 jaar (20%). Deze groep vertrekt naar de omliggende regio en naar steden als Eindhoven en Helmond. Onder de vertrekkers is de groep jonge stellen 25-35 jaar niet zo groot (10%). Als zij vertrekken gaan ze relatief vaak naar omliggende gemeenten (Deurne, Someren, Helmond).

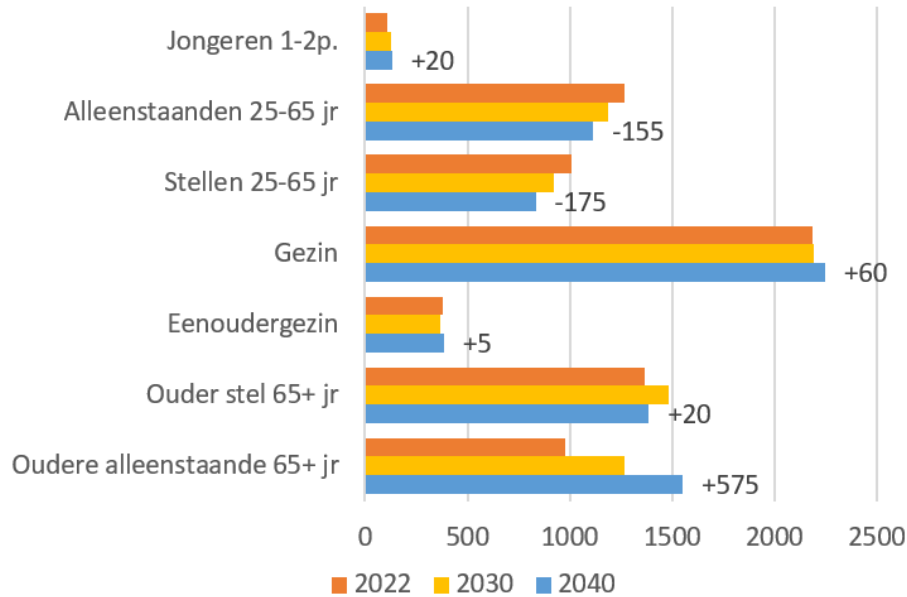
Lokale huishoudensgroei tot 2040

Het aantal huishoudens in Asten neemt de komende jaren toe. Volgens de Primos-huishoudensprognose uit 2022 groeit het aantal huishoudens in Asten tot 2030 met + 240 en in de periode 2030 – 2040 met ongeveer +100. Het gaat hier om de *trendmatige prognose*, waarbij alleen wordt gekeken naar de lokale behoefte en met de huidige rol die Asten heeft binnen de regio. Dit is nog zonder een groei door het inhalen van de huidige lokale woningtekorten en met de benodigde woningbouwopgave in de regio om de verwachte boventrendmatige groei in de MRE op te vangen.

Als we inzoomen op de verschillende groepen dan zien we dat de groei vooral komt door het ouder worden van de bevolking (zie figuur 3.2). Voor een deel van de ouderen zijn straks andere woningen nodig. Als die er niet komen, dan komen er onvoldoende woningen vrij voor jongeren, doorstromende huishoudens en vestigers van buitenaf. Uit de trendprognose zien we dat het aantal (jonge) alleenstaanden en stellen wat daalt. We moeten dus zorgen dat we ook voor jonge mensen en voor de groeiende vraag uit de regio woningen bijbouwen.

Figuur 3.2. Ontwikkeling huishoudens in Asten op basis van lokale trendprognose

⁹⁾ Bron: woningmarkt cijfers.nl Rapportage Asten 4^e kwartaal 2022.



Bron: Primos 2022.

Vanuit de doorrekeningen van de trendprognose en de door Companen ingeschatte verwachte verhuisdynamiek¹⁰ is een kwalitatieve woningbehoefte berekend (zie Bijlage 1). Hieruit komt naar voren dat er tot 2030 vooral tekorten zijn in de volgende segmenten:

1. Goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen
2. Particuliere huur/middenhuur (levensloopgeschikte) appartementen
3. Sociale huur (levensloopgeschikte) appartementen
4. Betaalbare koopappartementen
5. Duurdere koopappartementen

Naast nieuwbouw zou een deel van deze woningen ook gecreëerd kunnen worden door transformatie van bestaand vastgoed. Dat kan een duurzame oplossing bieden voor leegstaande of (mogelijk) vrijkomende bedrijfsgebouwen, winkelpanden, beeldbepalende gebouwen en (woon)boerderijen.

Boventrendmatige lokale woningbehoefte

Naast de woningbehoefte vanuit de verwachte (trendmatige) huishoudens-ontwikkelingen voorzien we op de korte termijn 2023 - 2026 een aanvullende behoefte aan woningen vanuit de opgelopen tekorten van de voorbije jaren (inhaalvraag) en van een piek in de huisvestingsvraag van migrantengroepen in Asten. Concreet gaat het om:

- ongewenst thuiswonende jongeren op latere leeftijd in Asten (alleenstaand en stellen);
- spoedzoekers in knellende woonsituaties (eenoudergezinnen, mensen zonder vast/eigen woonadres);
- arbeidsmigranten (onder meer in de landbouw, bouw, industrie);
- een verwachte piek van huisvestingsvraag van statushouders (alleenstaand, duo's en gezinnen na hereniging);
- permanent te huisvesten vluchtelingen uit Oekraïne (gezinnen).

Vaak gaat het bij deze doelgroepen om een acute woonvraag. Flexwoningen (op tijdelijke woonlocaties of toekomstige bouwlocaties) kunnen helpen om de nood te lenigen in afwachting van permanente voorraauditbreiding via nieuwbouw en transformatie van vastgoed. Het realiseren van tijdelijke woningen voorkomt ook dat de concurrentie voor het aanbod op de sociale huurmarkt verder toeneemt.

Regionale woningbouwafspraken

Voor de Metropoolregio is de verwachte huishoudensgroei (in Primos2022) ruim 30.000 tot 2030 en voor de periode tussen 2030 en 2040 nog eens 21.000. Maar ook bij deze prognose geldt dat er nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de schaa sprong die de regionale gemeenten voor zich zien en waarvoor zij in de Woondeal Zuidoost Brabant woningbouwafspraken hebben gemaakt. In deze Woondeal heeft men de ambitie vastgelegd om 45.000 woningen te bouwen, inclusief een vervangings-

¹⁰Inschatting toekomstige verhuisdynamiek is gebaseerd op een combinatie van verwachte verhuizingen vanuit de huishoudensgroepen, woonwensen van groepen en lokaal zoekgedrag van binnenverhuizers en vestigers.

opgave van ongeveer 4.000 woningen. Voor Asten zijn de woningbouwafspraken vertaald naar minimaal +690 woningen tot en met 2030, inclusief een vervangingsopgave voor 50 woningen. Daarmee zou de huishoudensgroei uitkomen op +640 huishoudens in Asten tot en met 2030. Over de aard, het type en doelgroepen voor de woningbouw zijn lokaal nog keuzes te maken. Over de verdere toekomst zijn vooralsnog geen afspraken gemaakt. Maar het is nu al duidelijk dat de groei van de regio en ook voor Asten ook na 2030 verder gaat. Hierop willen we ons voorbereiden.

Toenemende bouwkosten

De bouwsector heeft na een aantal zeer succesvolle jaren nu te maken met lastige uitdagingen. De marktvaart zakt terug door stijgende hypotheekrente, maar de bouwkosten lopen verder op. De redenen hiervan zijn onder meer de stijgende arbeidskosten (personeelstekorten), stijgende kosten van bouwmaterialen en hoge energieprijzen. Ook heeft de stijgende rente grote invloed op de financiering van de sector. In de voorbije jaren stegen de verkoopprijzen jaarlijks harder dan de ontwikkelkosten. Die tijd is voorlopig voorbij, nu de koopprijzen dalen (lagere leenmogelijkheden voor starters, het inzakken van de (doorstromers)vraag en het lagere consumentenvertrouwen in het algemeen). Rendementen van ontwikkelaars staan onder druk. Een aantal zit in een spagaat omdat zij in de recente jaren grond duur hebben aangekocht (strijd om bouwlocaties, gunstige prijsverwachtingen).

Dat maakt het realiseren van voldoende woningen met de juiste prijs-kwaliteitverhouding erg lastig. Steeds vaker worden projecten in de ijskast gezet en lopende projecten uit verkoop gehaald. Soms wordt aan corporaties gevraagd om in te springen bij het overnemen van posities of deelprojecten. Om de betaalbaarheid van bouwen in de toekomst te bevorderen is het zaak om in de regio kennis op te doen over het bouwen met secundaire en circulaire grondstoffen.

Kansen voor aanvullende nieuwbouw

De groeiperspectieven van Asten zijn gunstig door de regionale druk op de woningmarkt. Asten profiteert van de groei van de Brainportregio en dan vooral aan de ondersteunende sectoren in de (kennisintensieve) Brainport-regio, zoals de (maak)industrie, de bouw, de zorg en het MKB.

Doelgroepen waar kansen voor de aanvullende (bovenlokale) woningbouw liggen zijn:

- Jonge stellen uit de (directe) regio
- Alleenstaanden uit de bredere MRE (laag-middelhoog opgeleid)
- Gezinnen en stellen vanaf 35 jaar, werkzaam in de stad, op zoek naar meer landelijk wonen (middelhoog-, hoger opgeleide auto-forenzen).

Voor de bovenstaande regionale vestigersgroepen is bereikbaarheid een belangrijke zoekfactor. Woningbouw op goed gelegen uitleglocaties vormen voor deze doelgroepen een goed woonmilieu. Asten kan zich in de regio profileren als achtertuin van het stedelijk gebied; een suburbaan woonmilieu in een gemoedelijke en dorpse setting. Daarbij is goede infrastructuur ook van belang.

Wel zien we dat Asten te weinig inbreidingslocaties heeft om genoeg woningen te bouwen voor de eigen en de regionale bouwopgave. Waar inbreiding mogelijk is doen we dat graag en richten we ons op een divers aanbod voor senioren dat aansluit bij de verschillende behoeften. Bij het zoeken naar uitbreidingslocaties houden we rekening met de criteria uit de Omgevingsvisie. Daar willen we diverse woonvormen realiseren gericht op mogelijkheden voor doorstroming: kwantitatief én kwalitatief het juiste aanbod.

3.2 Wat willen we bereiken?

In de voorbije jaren is er te weinig gebouwd in onze gemeente. Dit droeg bij aan een vertrek van jongeren naar naburige gemeenten en aan het langer thuis blijven wonen van jongeren bij hun ouders. In de toekomst zal onnodig lang wachten of ongewenst vertrek niet meer voor hoeven komen. Onze woningvoorraad is in 2030 divers en gevarieerd en bovenal toegankelijk voor starters en huishoudens die (nog) wat minder te besteden hebben. Woningbouw is daarin de belangrijkste sleutel, doorstroming is het beoogde effect. De gemeente kan echter niet alles; we zijn daarin afhankelijk van de omstandigheden. Voor doelgroepen die (nog) geen koopwoning kunnen betalen is er in de toekomst voldoende huuraanbod.

We zetten in op groei en het vergroten van jonge aanwas in de dorpen. We houden rekening met ruimere aantallen voor woningbouw dan we hebben afgesproken in de regionale Woondeal Zuidoost Brabant. Dit doen we in afstemming met de regio, waarbij we het 'tempo van de markt' nadrukkelijk monitoren. Zo houden we optimaal balans in de lokale woningmarkt.

Onze woningvoorraad past bij de behoeften van onze inwoners nu én in de toekomst. We willen dat woningbouwplannen rekening houden met de veranderende bevolkingssamenstelling van onze gemeente. Daarbij zijn de woonbehoeften van de groeiende groep ouderen én voldoende aanbod voor jongeren cruciaal. Uitbreidingslocaties (als Loverbosch 3) zijn gevarieerd ontwikkeld, met een accent op betaalbare woningbouw.

We streven er naar dat woonwijken gedifferentieerd zijn qua woonmogelijkheden. Dat betekent dat ook bij mogelijkheden voor vernieuwing of inbreiding het accent ligt op start- of doorstroommogelijkheden binnen de wijk .

We willen zorgen voor een duurzame betaalbaarheid van nieuwe en nieuw te bouwen woningen in de gemeente. Onze filosofie is dat dit het beste kan door goede samenwerking met bijvoorbeeld ontwikkelende partijen, verhuurders en ook zorgpartijen. Dat vraagt om blijvend investeren in goede netwerken, en wederzijds begrip voor elkaars doelen, wensen en belangen en zorgen. We maken duidelijke afspraken en gaan (samen) op zoek naar oplossingen voor de match van de woningen met onze beoogde doelgroepen.

3.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We gaan als gemeente actiever sturen op het kwalitatieve programma van de nieuwbouw (zie bijlage 3). Het programma komt nadrukkelijker tot stand aan de hand van een doelgroepenbenadering. Zo krijgen we niet alleen de goede producten op de juiste plek, maar werken we actief aan betere woonperspectieven van onze (volkshuisvestelijke) doelgroepen.
- ✓ We zetten in op onze lokale behoefte, en die van de regio. Doelgroepen die in het woningbouwbeleid accent krijgen zijn:
 - lokale oudere (vitale) stellen;
 - lokale jongeren;
 - startende stellen;
 - oudere alleenstaanden (op hogere leeftijd);
 - vestigende gezinnen; uit de (stedelijke) regio en buitenlandse kenniswerkers.
- ✓ Woningbouw zal plaatsvinden in alle kernen. We stellen een kwalitatief woningbouwprogramma op waarin we laten zien: welke typen woningen we bouwen, op welke locaties en in welke segmenten. Ook geven we aan of woningen onderdeel (kunnen of moeten) zijn van woon-zorgclusters en of woningen geschikt moeten zijn voor ouderen.
- ✓ We gaan voor een woningprogramma van 500 woningen tot 2026. In de periode tussen 2026 en 2030 maken we concrete plannen voor de bouw van nog eens 500 woningen. Ons streven is om conform Woondeal ten minste 690 woningen te realiseren. Voor de periode na 2030 gaan we op zoek naar zoeklocaties (voor inbreiding en uitbreiding), zodat we in potentie ruimte hebben voor nog eens 800 woningen tot 2040 voor uitbreiding en waar nodig vervangende bouw. Dit is afhankelijk van de woningmarktvrage en omstandigheden in die periode.¹¹
- ✓ Het woningbouwprogramma tot 2030 krijgt een accent in de betaalbare marktsegmenten. Hierbij huldigen we het principe van het Rijk (twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. De overige betaalbare klassen krijgen nadruk in de koopsector (grondgebonden en appartementen). Een deel van de middenhuur bouwen we, gelet op de marktbehoefte en de brede inzetbaarheid, in principe als levensloopgeschikte appartementen. In dit programma wonen is het programmakader voor nieuwbouw verder uitgewerkt. Wat betreft de prijsgrenzen haken we aan bij de gestelde prijsgrenzen uit het rijksbeleid en de afspraken binnen de regio MRE. In ons programmakader is het wegwerken van de tekorten uit de trendraming is het vertrekpunt. Zo gaan we via nieuwbouw en overige woningtoevoegingen 455 woningen voor de lokale tekorten realiseren. In bijlage 3 is ons programmakader kwalitatief uitgewerkt.
- ✓ Het programma is door de jaren heen adaptief aan de marktomstandigheden en veranderingen in de woningbehoefte. Die zullen we periodiek herijken, waarna andere accenten in het programma mogelijk zijn.
- ✓ We zijn ons bewust dat grondprijzen een grote invloed hebben op de kostprijzen van nieuwe woningen. In ons (nieuwe) grondbeleid krijgt sturing op de grondprijzen nadere aandacht. Maatregelen om prijs-speculatie tegen te gaan zijn daar ook onderdeel van.
- ✓ We focussen niet alleen op grote ontwikkellocaties, maar gaan nadrukkelijk op zoek naar kleinere locaties voor vernieuwing en inbreiding.
- ✓ Wanneer er initiatiefnemers komen met geschikte locaties voor flex-woningen werken we graag mee, mits deze voldoende woon- en leef-kwaliteit bieden. Hierbij maken we gebruik van de stimuleringsregelingen van het Rijk en de Provincie.
- ✓ Initiatieven van onze inwoners blijven wij van harte stimuleren en faciliteren. Wij zijn hierbij vanaf het begin helder in de (financiële) mogelijkheden die er zijn.
- ✓ We geven ruimte aan particuliere initiatieven voor bijzondere woon-concepten. Dat kan bijvoorbeeld gaan over initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), voor zelfbouw, wooneenheden op eigen erf (zoals (pre-)mantelzorg-, meergeneratie- en kangoeroe-woningen) of creatieve oplossingen in het bestaande bezit (woon-oplossingen voor starters of ouderen). We

¹¹)Deze aantallen zijn exclusief short- en midstay wooneenheden voor arbeidsmigranten.

- dragen actief bij om de eerste initiatieven van de grond te krijgen en verwachten dat dit inspirerend zal werken op nieuwe initiatieven. "Zien doet volgen."
- ✓ Als we (omwille van de gemeentelijke capaciteit) bouwaanvragen moeten prioriteren, dan geven we voorrang aan plannen die voorzien in de lokale behoefte. Ook snel realiseerbare woningen op inbreidingslocaties krijgen voorrang. Daarmee voegen we snel woningen toe die een aanvulling zijn op het aanbod en stimuleren we doorstroming.
 - ✓ Het woningbouwprogramma legt de komende tijd meer nadruk op betaalbare woningbouw. Dat is met de hoge kostprijzen lastig te realiseren. Om betaalbare woningbouw realiseerbaar te houden stimuleren we compacte woningbouw in de betaalbare prijscategorieën. Een doelgroep benadering helpt daarbij: een afgemeten kwaliteit voor de beoogde doelgroep voor een haalbare prijs. We staan prefab-concepten toe, waarbij eenheidsworst in uitstraling moet worden voorkomen. Door middel van pilots rondom circulair bouwen stimuleren we de betaalbaarheid van bouwkosten in de toekomst. Ook kijken we naar een goede balans tussen gemeentelijke kwaliteitseisen en de programmatische eisen rond betaalbaarheid. Kwalitatieve ambities wegen we per locatie/situatie af. We willen voldoende kwaliteit, maar ook dat projecten ontwikkelbaar blijven. We denken dan ook graag mee in het laag houden van ontwikkelkosten.
 - ✓ Het uitbreiden van het woningaanbod met levensloopbestendige woningen is belangrijk. We stimuleren het bouwen van woningen die aanpasbaar en/of geschikt zijn voor bewoning door zorgbehoevenden. We denken bijvoorbeeld aan deurbreedtes, draaicirkels en een 'luie' trapopgang. Deze woningen realiseren we bij voorkeur in en rond het centrum, nabij zorgvoorzieningen.

4 Prettig oud worden in onze dorpen

Doel: Mensen kunnen prettig ouder worden in Asten, Heusen en Ommel. Zij kunnen een fijne oudere dag beleven in een passende woning met sociale contacten, in verbinding met de omgeving.

4.1 Wat speelt er?

We worden met zijn allen steeds ouder, in heel Nederland, maar ook in Asten. Waar momenteel 15,7% van de huishoudens in onze gemeente ouder is dan 75 jaar, loopt dat aandeel in 2040 op tot meer dan een kwart; zie tabel 4.1. Ook wordt deze groep steeds ouder; zie figuur 4.2 (pagina 21). Dit heet dubbele vergrijzing. Tegelijkertijd neemt het tekort aan zorgpersoneel ook toe. De Rijksoverheid heeft mede daarom het Rijksprogramma *Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)* gepubliceerd.

Tabel 4.1: Ontwikkeling 75+ huishoudens in gemeente Asten

	2022	2030	2035	2040
Aantal 75+ huishoudens	1.150	1.594	1.725	1.908
Aandeel 75+ huishoudens	15,7	21,1	22,6	24,9

Bron: Primos2022.

Dit programma richt zich op de toekomst van wonen en zorg voor ouderen en het beperkt houden van de druk op de zorg. De hoofdlijn uit dit programma is 'zelf als het kan, thuis als het kan, en digitaal als het kan'. Dat houdt in dat ouderen de dingen die ze zelf kunnen doen blijven doen, met ondersteuning of zorg op de vlakken waar het niet meer gaat. Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, eventueel in een aangepaste of geclusterde woonvorm. Zorg en ondersteuning wordt vervangen of aangevuld door innovatieve oplossingen en technologieën zoals domotica. Om dit mogelijk te maken moeten we anders gaan nadenken over de toekomst van de zorg. Ook is er passende huisvesting nodig en moet er in de buurt voldoende voorzieningen en ondersteuning zijn. En we zullen meer voor elkaar moeten zorgen.

Opgave woonvormen voor ouderen

'Oud worden' is een breed begrip: mensen worden op verschillende manieren oud. Een aanzienlijk deel van mensen ouder dan 65 voelt zich fit en vitaal, een ander deel krijgt last van gebreken. Ook ouderen hebben verschillende woonwensen en -behoeften, en de woningen die gebouwd worden voor ouderen dienen ook te voldoen aan die verschillende wensen.

De kans dat mensen zorg nodig hebben neemt toe naarmate mensen ouder worden. Daarom is het belangrijk om voldoende woonvormen te hebben voor mensen met een zorgvraag. Uit de regionale woonzorganalyse van ABF Research blijkt dat er een opgave ligt rondom voldoende passende woonvormen voor ouderen tot en met 2030.

Tabel 4.2: Tekorten woonvormen ouderen gemeente Asten

Opgave aanvullende woonvormen voor ouderen tot en met 2030

Nultredenwoningen	100
Aangepaste ouderenwoning	40
Geclusterde ouderenwoning	20
Extramuraal wonen met Wlz	30

Bron: ABF Research.

Bij de nieuwe woonvormen als de bestaande woningen moeten we er voor zorgen dat de zorg voor ouderen goed kan worden geleverd en efficiënt kan worden georganiseerd.

Definities woonvormen voor ouderen

Geclusterde woningen

Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen, vaak speciaal bestemd voor ouderen of mensen met een zorgvraag. Hiertoe behoren onder andere woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen, serviceflats en hofjeswoningen.

Aangepaste woningen

Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning, of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

Nultredenwoningen

Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid). Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning ook intern toegankelijk.

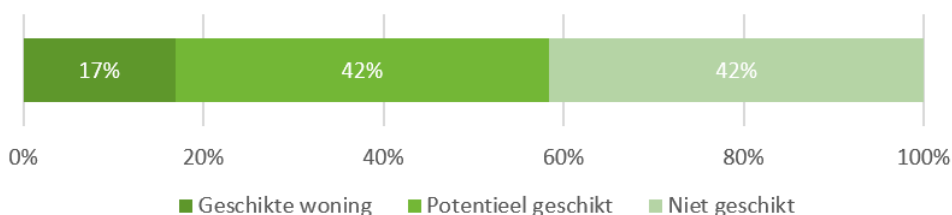
Wonen met Wlz

Voor woonvormen met Wlz is een indicatie nodig op basis van de Wet langdurige zorg.

De opgave voor nultredenwoningen en aangepaste ouderenwoningen zit grotendeels al in de huidige woningbouwplannen van onze gemeente, met een klein tekort van 7 woningen. Daarbij is wel de kanttekening dat nultredenwoningen niet enkel voor 65-plussers beschikbaar zijn, dus bij nieuwe plannen is het ook belangrijk om voldoende gelijkvloerse woningen toe te voegen. Figuur 4.1 laat het aandeel geschikte en geschikt te maken woningen zien. Om de zorg toekomstbestendig te houden is het belangrijk om meer in te zetten op woonzorgcomplexen. Voor een deel zijn dit geclusterde woonvormen (zie hieronder) maar voor een deel gaat het ook over zelfstandige woonvormen waar ouderen vlakbij elkaar wonen. Dit vergemakkelijkt het leveren van zorg aan huis. Daarnaast kan het wonen met gelijkgestemden de sociale cohesie verbeteren.

Voor geclusterde woningen (inclusief extramurale Wlz) schat de woonzorg-analyse van ABF Research in dat er een tekort is van 14 woningen. Voor deze woningen is het belangrijk dat deze in de buurt van zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. In de woonzorganalyse komt ook naar voren dat er in onze gemeente een overschot ontstaat aan intramurale woningen. Daarmee zou het tekort aan geclusterde woonvormen opgelost kunnen worden. We monitoren de vraag naar intramurale wooneenheden. Mocht er inderdaad een overschot ontstaan kunnen we de intramurale woningen omvormen naar geclusterde wooneenheden.

Figuur 4.1: Aandeel geschikte woningen in de woningvoorraad van Asten



Bron: Gemeente Asten, bewerking Companen.

Met voldoende woningen voor ouderen zijn we er echter nog niet. Niet iedereen wil verhuizen. Anderen lopen tegen praktische belemmeringen aan. Om ervoor te zorgen dat ouderen kunnen wonen in een huis dat bij ze past én om de doorstroming op gang te helpen vinden we het belangrijk om waar het kan belemmeringen weg te nemen bij ouderen.

Woonomgeving

In het kader van langer zelfstandig wonen is het belangrijk dat ouderen op loopafstand wonen van voorzieningen als een huisarts, een apotheek en een supermarkt. Deze zijn echter geconcentreerd in de kern Asten. In Ommel en Heusden zijn dergelijke voorzieningen nauwelijks aanwezig. Wel is er een intramuraal wooncomplex voor ouderen met zorg in Heusden. Uit de vragenlijst blijkt dat inwoners de supermarkt (71%) de belangrijkste voorziening vinden om in de buurt van huisvesting voor ouderen. Daarna volgen medische voorzieningen (63%).

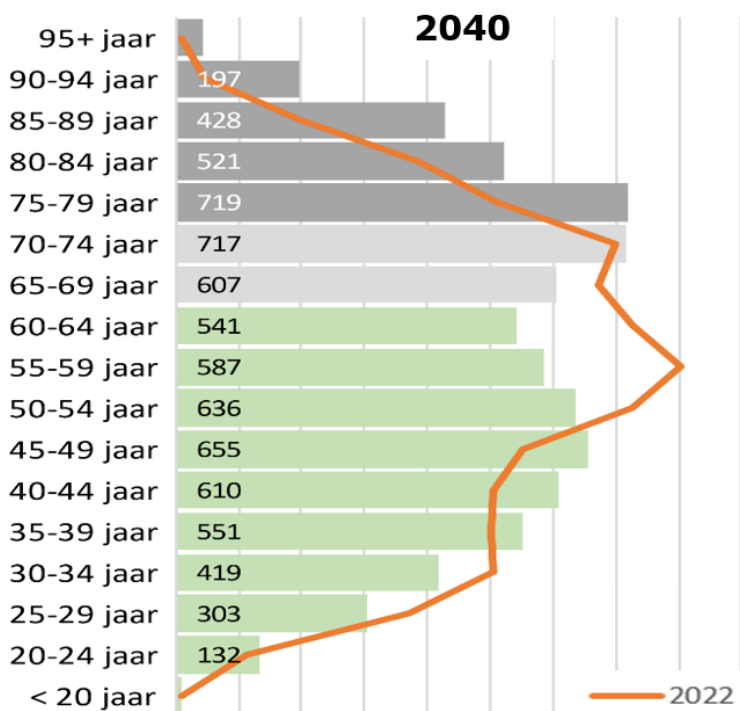
Dit soort voorzieningen zijn niet alleen belangrijk voor de dagelijkse behoeften, ook de wandeling naar de winkel en het praatje met de buurman of de cassière zijn waardevol en zijn goed voor de sociale cohesie. Daarbij zorgt het voor ontmoeting en kan het zo eenzaamheid voorkomen. In de buurtgerichte aanpak (zie hoofdstuk 2) is het belangrijk om ook oog te hebben voor het stimuleren van ontmoeting. Die sociale cohesie zien we ook terug in het feit dat veel ouderen in hun eigen dorp willen blijven wonen, dichtbij familie, vrienden en kennissen.

Zorgen voor elkaar

In onze gemeente staan we voor elkaar klaar. Veel van onze bewoners zijn mantelzorger of vrijwilliger. Daar zijn we trots op. Het wordt de komende jaren ook steeds belangrijker. In de toekomst wordt de druk op formele zorg steeds groter. Daardoor zullen we in de toekomst nog meer voor elkaar moeten klaarstaan.

Figuur 4.2 laat de demografische ontwikkeling van 2022 - 2040 in onze gemeente zien. Bovenop de eerdergenoemde vergrijzing zien we ook dat de groep mensen tussen de 50 en de 69 jaar afneemt. Dit wordt ook wel de groep ‘potentiële mantelzorgers’ genoemd, omdat het doorgaans de kinderen zijn van de groep 75-plussers. Hierdoor neemt de druk op mantelzorgers toe.

Figuur 4.2: Demografische ontwikkeling Astén 2022 - 2040 per leeftijdsklasse



Bron: Primos.

4.2 Wat willen we bereiken?

We spelen in op de dubbele vergrijzing. Daarbij volgen we de landelijke lijn ‘zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan’. Het is belangrijk dat mensen die dat willen zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. In alle drie de dorpen is voldoende passende huisvesting voor ouderen. Dat doen we door flexibel om te gaan met aanpassingen in en rond woningen. In onze gemeente zijn

we er voor elkaar. We zorgen daarom ook daar waar het kan voor elkaar. Om dat te faciliteren bieden we ruimte voor nieuwe woonvormen met een gemeenschappelijk karakter en ondersteunen we mantelzorgers. Momenteel is in iedere kern een ontmoetingspunt; daar zijn we blij mee en dat willen we op peil houden.

We zorgen voor voldoende passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren. Deze bouwen we in Asten zoveel mogelijk op plekken nabij voorzieningen. Ook in Heusden en Ommel voegen we seniorenwoningen toe: een mix van appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze woningen bouwen we zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt om de zorg te ontlasten. Ook bieden we ruimte voor nieuwe woonvormen zoals seniorenhofjes.

Niet iedereen wil verhuizen: een deel van de ouderen in onze gemeente wil graag zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Dat betekent soms wel dat de woning aangepast moet worden aan een nieuwe levensfase. Het is belangrijk om dat op tijd te doen. De gemeente wil bijdragen aan die bewustwording.

De directe woonomgeving zal ook steeds meer moeten voldoen aan de praktische behoeften van ouderen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de toegankelijkheid maar ook om groene en prettige verblijfsplekken.

Om mantelzorg goed te kunnen leveren is het belangrijk dat de woonomstandigheden en de nabijheid van mantelzorgers goed is geregeld. Dat vraagt van de gemeente om een flexibele opstelling richting mantelzorgers en mensen met zorgbehoefte. Denk bijvoorbeeld aan benodigde woningaanpassingen, (tijdelijke) inwoning of wooneenheden op eigen erf.

4.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We zorgen voor passend aanbod voor regulier/geschikt wonen. Dit doen we door het toevoegen van tenminste 160 levensloopgeschikte woningen, verspreid over alle drie de kernen.¹² Daarbij hebben we oog voor de diverse wensen en behoeften van medioren en senioren.¹³
- ✓ Voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag voegen we geclusterde woonvormen toe (al dan niet door het transformeren van intramurale wooneenheden¹⁴). Woonvormen met 24-uurszorg¹⁵ clusteren we, omwille van de haalbaarheid, in Asten. We gaan actief met zorgpartijen, corporaties en vastgoedpartijen op zoek naar geschikte locaties voor het vergroten van bestaande woonzorgclusters. Dat doen we bij voorkeur rondom (zorg)voorzieningen in en rond het centrum van Asten en op centrale plekken in de Astense wijken. In Heusden en Ommel onderzoeken we met onze partners op het gebied van wonen en zorg de mogelijkheden voor het efficiënt inzetten van ouderenzorg in de hele kern. In Ommel verkennen we de mogelijkheden voor een passende en haalbare combinatie van wonen met zorg en voorzieningen (zoals vrijwilligersvervoer of een bushalte). Bij voorkeur wordt zorg in onze gemeente geleverd door partners met wie we langdurig samenwerken.
- ✓ We verruimen de mogelijkheden om (pre-)mantelzorg, meergeneratie- en kangoeroewoningen te bouwen.
- ✓ We faciliteren particuliere zorg- en oudereninitiatieven en kijken wat er mogelijk is.¹⁶
- ✓ We verkennen de mogelijkheden tot het verbouwen van vrijkomende (woon)boerderijen voor woon(zorg)eenheden voor ouderen en (andere) mensen met een zorgbehoefte.
- ✓ De gemeente gaat inwoners proactief informeren over tijdsige woningaanpassingen. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden om ouderen met een verhuishwens financieel of praktisch te ondersteunen.

5 Eerlijke kansen op de woningmarkt

Doel: Iedereen moet een huis kunnen vinden dat bij ze past in onze dorpen. Jong en oud. We streven naar eerlijke kansen op de woningmarkt in Asten, Heusden en Ommel. Voor de vitaliteit van onze dorpen hebben de extra aandacht voor de woonkansen van jongeren en voor doorstroming.

12) Voor een overzicht van de woonzorgbehoefte, zie de regionale woonzorganalyse MRE (2022).

13) Voor het volledige programmakader nieuwbouw, zie bijlage 3.

14) Zie 4.1 en de regionale woonzorganalyse van ABF Research. Intramurale wooneenheden zijn woonvormen waar 24 uur per dag zorg en begeleiding aanwezig is. Geclusterde woonvormen zijn in principe zelfstandige woningen waar ook zorg geleverd kan worden. De genoemde 'transformatie' zit hem daarmee hoofdzakelijk in het type zorg dat geleverd wordt, alsmede mogelijk voorzieningen zoals een zelfstandige keuken.

15) Woonvormen waar 24 uur per dag zorg en begeleiding aanwezig is.

16) Zie ook hoofdstuk 5.

Wij zijn trots op ons actieve dorpsleven. Met vrijwilligers van jong tot oud, een bruisend verenigingsleven en een gemoedelijke sfeer is het goed wonen in Asten. Om onze dorpen vitaal te houden is het belangrijk dat mensen die willen bijdragen aan het dorpsleven ook een huis kunnen vinden dat bij ze past in alle dorpen.

5.1 Wat speelt er?

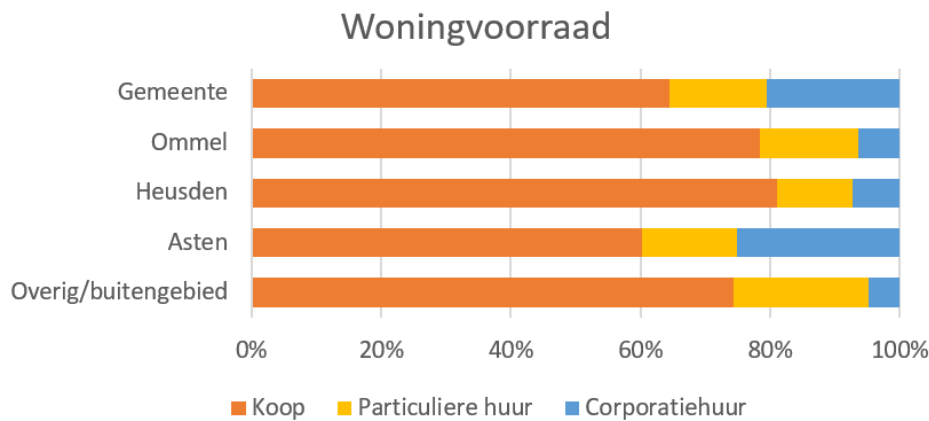
Betaalbaarheid

De woningmarkt staat onder druk in Nederland. Ook in onze gemeente merken we daar de gevolgen van, zowel in de huursector als de koopsector. Van de mensen die de vragenlijst Wonen in Asten invulden gaf meer dan de helft aan dat de betaalbaarheid van het wonen de grootste prioriteit zou moeten hebben de komende jaren.

Ongelijke verdeling sociale huur

Landelijke wet- en regelgeving schrijft voor dat gemeenten moeten toewerken naar 30% sociale huurwoningen per gemeente. In Asten is dat momenteel 21%. Ook zijn de sociale huurwoningen niet gelijk verdeeld over onze dorpen; zie figuur 5.1. Er staan er relatief veel meer in Asten (25%) dan in Ommel (6%) en Heusden (7%). Dat maakt Ommel en Heusden ontoegankelijker voor mensen met een laag inkomen. Bijna tweederde van de mensen die de bewonersvragenlijst invulden vinden dat er in de gemeente meer huurwoningen bijgebouwd moeten worden.

Figuur 5.1: Woningvoorraad 1-1-2023



Bron: CBS Statline, 2023.

Gestegen verkooprijzen

Ook in de koopsector zien we verschillen in betaalbaarheid. Ommel is relatief duurder dan de andere kernen. Dat geldt voor zowel de gemiddelde verkoopprijs in de afgelopen jaren (zie figuur 5.2), als de woningvoorraad in zijn geheel (zie figuur 5.2). Waar Asten en Heusden respectievelijk 20% en 9,5% woningvoorraad hebben met een WOZ-voorraad tot € 265.000, is dat aanbod in Ommel nagenoeg afwezig. In de loop van 2022/2023 kwam aan de trend van sterk stijgende verkoopprijzen een eind. Maar van een daling van de verkoopprijzen die werd verwacht door de sterk stijgende (hypotheek)rente is vooraan geen sprake.

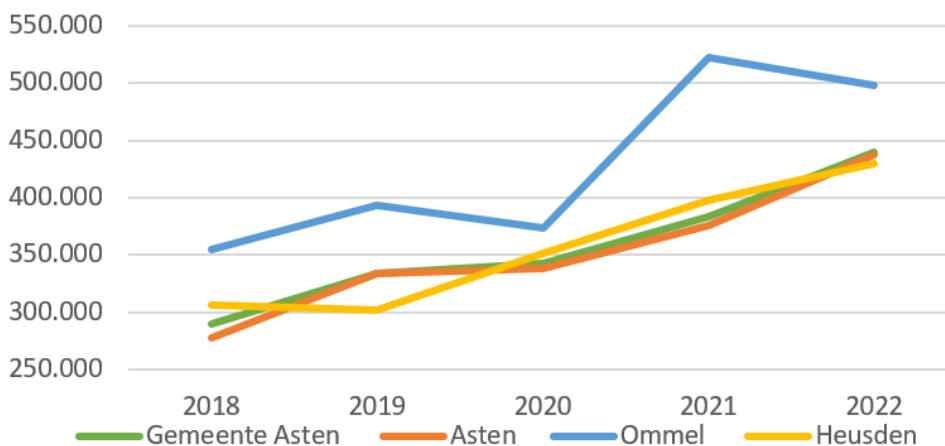
Woningen voor starters en alleenverdieners onbereikbaar

De mogelijkheden op onze woningmarkt zijn gering, tenzij iemand al een koopwoning bezit en graag wil doorstromen. Er worden sinds 2019 bijna geen woningen onder de € 200.000 meer verkocht in Asten en ook woningen onder de € 300.000 zijn bijna niet meer te vinden de laatste jaren.¹⁷ Ter illustratie: een alleenstaande die met een jaarinkomen van € 44.000 net te veel verdient voor een sociale huurwoning kan een hypotheek krijgen van € 183.000. Een tweepersoonshuishouden met een gezamenlijk jaarinkomen van € 56.000 kan een hypotheek krijgen van € 283.000 en een tweepersoonshuishouden dat twee keer modaal verdient kan € 378.000 lenen.¹⁸ De gemiddelde verkoopprijs in 2022 was ongeveer € 437.000 euro. Dit alles maakt het voor alleenstaande koopstarters of stellen met één inkomen vrijwel onmogelijk om een koophuis te vinden in onze gemeente.

Figuur 5.2: Gemiddelde koopsom per jaar

¹⁷Bron: woningmarkt cijfers.nl.

¹⁸Op het moment van schrijven, d.d. 8 mei 2023.



Bron: woningmarktcijfers.nl.

De gestegen hypotheekrente en het eind van de stijgende woningwaarde heeft een positief bijeffect; het aantal koopwoningen dat wordt opgekocht voor verhuur wordt daardoor kleiner. Het is simpelweg minder aantrekkelijk geworden om woningen op te kopen. Ook overheidsmaatregelen om opkopen en verhuren te ontmoedigen, zoals het verhogen van de overdrachtsbelasting voor kopers die er niet zelf in gaan wonen en de ophanden zijnde prijsregulering in het middenhuursegment¹⁹, dragen daaraan bij.

Doorstroming

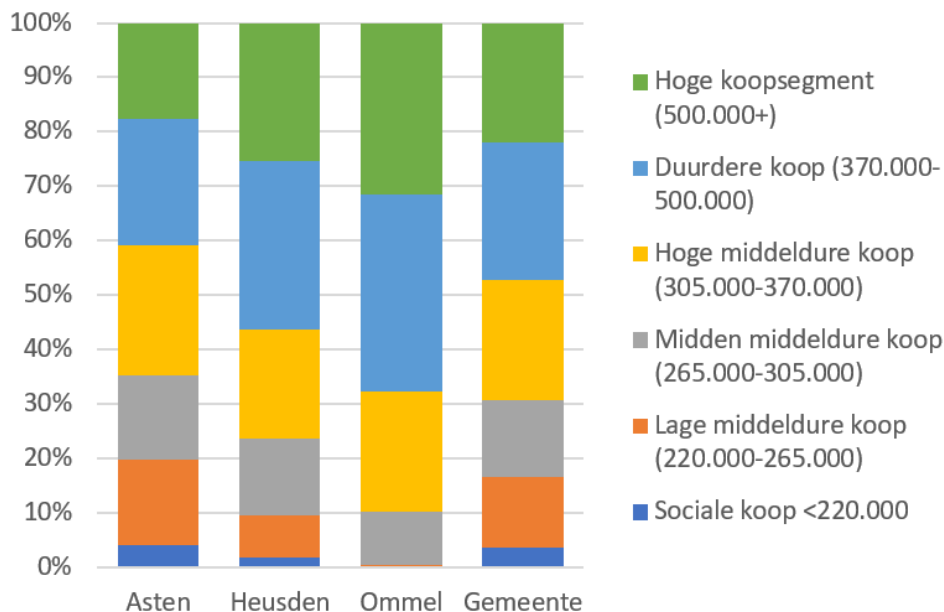
Voor een goede doorstroming is het belangrijk om verschillende woningtypen in de dorpen te hebben. Zo kan bijvoorbeeld een starter op de woningmarkt een huis vinden, om vervolgens door te stromen naar een eengezinswoning, om wanneer de kinderen het huis uit zijn door te verhuizen naar een seniorenwoning. Wanneer er gaten zijn in het aanbod stopt de doorstroming. In figuur 5.4 zien we dat er in Ommel en Heusden bijna geen appartementen zijn. Dit beperkt de doorstroming. Er staan wel een aantal gelijkvloerse woningen in Ommel en Heusden. Deze zijn in trek bij ouderen: ook daaruit blijkt dat er behoefte is aan passende huisvesting voor ouderen in Ommel en Heusden. Die huisvesting willen we dan wel op centrale plekken nabij voorzieningen.

Nieuwe woonvormen en zelfbouw

Steeds meer mensen zijn geïnteresseerd in zogenoemde nieuwe woonvormen. Dit zijn woonvormen die afwijken van traditionele woonvormen. Bijvoorbeeld omdat ze zich richten op vormen van gemeenschappelijkheid, door het delen van de tuin of het wonen in een hofje. Met generatiegenoten, of juist met een mix van jonge en oude mensen door elkaar. Ook zijn er mensen met interesse in zelfbouw, vaak met een duurzaamheids- of zorgcomponent, bijvoorbeeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De provincie Noord-Brabant wil dergelijke woonvormen stimuleren. Wij faciliteren innovatieve wooninitiatieven die bijdragen aan de maatschappelijke opgaven uit de Omgevingsvisie, de Toekomstagenda Asten 2030 en dit programma wonen. Daarbij zien we met name kansen voor woonvormen die betaalbaar zijn of zich richten op specifieke doelgroepen die momenteel minder kansen hebben op de woningmarkt, zoals ouderen of jongeren. Daar willen we graag op inzetten. Wel zien we dat dit slechts een woonvormen zijn die een gedeelte van onze inwoners in overweging zouden nemen. Driekwart van de respondenten geeft aan nooit in een Tiny House te willen wonen. Gemeenschappelijke woonvormen zijn populairder: de helft heeft aan dat te overwegen.

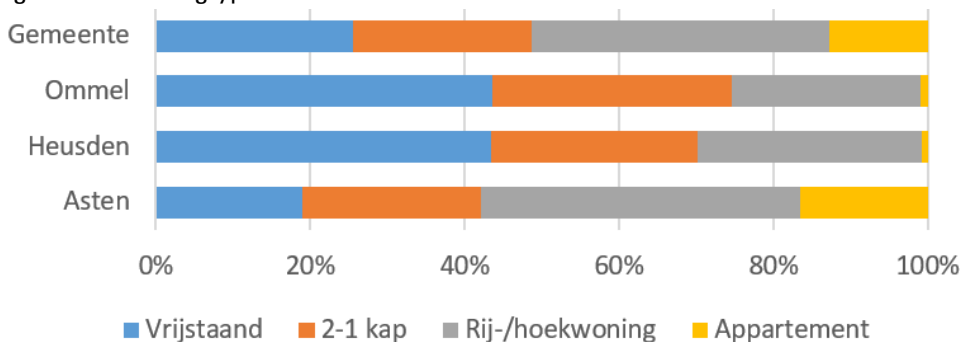
Figuur 5.3: WOZ-waarde koopwoningen naar kern

¹⁹Onderdeel wetsvoorstel Wet betaalbare huur die naar verwachting in 2024 in werking treedt. Over onder meer de regulering van huurprijzen voor woningen tot circa 187 kwaliteitspunten.



Bron: WOZ-bestand gemeente Asten.

Figuur 5.4: Woningtype naar kern



Bron: WOZ-bestand gemeente Asten.

Aandachtsgroepen

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* zijn er een aantal groepen benoemd als aandachtsgroepen. Dit zijn groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.

- Kwetsbaren met een woon- én zorg/ondersteuningsvraag
 - o Dak- en thuislozen
 - o Sociaal en medisch urgenten
 - o Uitstromers uit intramurale instellingen (BW, MO, jeugdzorg, detentie)
 - o Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners

Een aanzienlijk deel van de mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag heeft een lager inkomen en komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een deel van deze groepen heeft een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Daarmee komen deze mensen vaak in aanmerking voor een sociale huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens. Per 2025 is een Huisvestingsverordening met daarin in ieder geval een urgentieverordening verplicht vanuit het Rijk.

Uitstroom uit Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

In het Uitvoeringsplan Thuis in de wijk 2022 - 2025 hebben we samen met de gemeente Helmond en de Peelgemeenten onze inzet afgesproken rondom de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Uitstroom jongeren uit jeugdzorg

In 2021 waren er 40 jongeren met jeugdhulp met verblijf in onze gemeente. Daarvan is ongeveer de helft 12 tot en met 18 jaar oud²⁰. Jaarlijks zullen er een klein aantal sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar moeten zijn om hen te kunnen laten uitstromen uit de jeugdzorg. Ook willen we in samenwerking met corporaties kijken naar de mogelijkheden voor kamerbewoning.

(Dreigend) dak- en thuislozen

Mensen die dak- of thuisloos zijn (of dreigen te worden) kunnen bij SMO in Helmond terecht. We werken samen met de Peelregio om hen op te kunnen vangen. Deze doelgroep hebben we nu nog niet goed in beeld in onze gemeente.

Vluchtelingen en statushouders

De opvang van vluchtelingen en de huisvesting van statushouders vraagt momenteel een extra inspanning van de gemeenten in Nederland. De taakstelling voor statushouders voor 2023 is een stuk hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar²¹. Met het oog op oorlog en onzekerheid in de wereld houden wij er rekening mee dat dit getal de komende jaren hoog blijft. Voor deze groep dienen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te zijn. Ook voor de opvang van vluchtelingen zijn de komende paar jaar waarschijnlijk meer opvangplekken nodig. Het vraagt om extra inzet rond tijdelijke opvang.

Arbeidsmigranten

In de *Beleidsnotitie Arbeidsmigranten* uit 2020 hebben wij de criteria voor huisvesting voor arbeidsmigranten vastgelegd. Hierin zijn de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten verruimd. Ze zijn immers belangrijk voor onze agrarische economie. Ook in de Omgevingsvisie hebben we opgenomen dat we adequate huisvesting voor arbeidsmigranten belangrijk vinden. Vanwege de dynamiek op de arbeids- en woningmarkt is afgesproken dat er dynamisch beleid gevoerd wordt ten opzichte van de huisvesting voor arbeidsmigranten, waarbij we onderscheid maken tussen short- & midstay enerzijds en longstay anderzijds. In 2023 wordt het beleid voor arbeidsmigranten geactualiseerd. Deze actualisatie richt zich op short- en midstay arbeidsmigranten, omdat zij doorgaans gehuisvest worden in wooneenheden speciaal bedoeld voor arbeidsmigranten. Hierbij betrekken we de nieuwe mogelijkheden die de *Wet goed verhuurderschap* biedt en richten we ons op leefbaarheid in zowel de kernen als het buitengebied. Longstay arbeidsmigranten zijn vanwege hun langere verblijf aangewezen op de reguliere huursector (sociaal en particulier). In het woningbehoefteonderzoek wordt deze groep meegenomen, maar is er nog geen rekening gehouden met de verwachte groei van de groep arbeidsmigranten.²² Om de toenemende druk op de huursector op te vangen zullen er meer huurwoningen moeten worden toegevoegd.

Woonwagengewoners

Er zijn momenteel 21 standplaatsen in Asten²³. In 2021 heeft het college besloten om ons standplaatsenbeleid te herzien. Momenteel zijn we bezig met een herijking van het woonwagendstandplaatsbeleid; hieruit blijkt een aanvullende behoefte aan standplaatsen.

5.2 Wat willen we bereiken?

We vinden het belangrijk dat mensen een leven kunnen opbouwen in alle drie de kernen en in alle fasen van hun leven, ongeacht hun portemonnee. We zorgen voor een gelijk spelveld over de drie kernen en realiseren extra betaalbare huur en koop in Ommel en Heusden. Ook voegen we op kleine schaal appartementen toe in deze kernen. Voor de doelgroep die niet in de sociale huursector terecht kan, willen we ook inzetten op aanvullende middenhuur. Daarover willen we afspraken maken met woningcorporaties en marktpartijen.

Om gelijke woonkansen voor iedereen te bevorderen voorkomen we dat mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt zoals jongeren, mensen met een lager- of middeninkomen en aandachtsgroepen elkaar verdringen. Daarom staan we open voor het toevoegen van flexwoningen.

In Asten zien we de kracht van samenwerking, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen. Daarom werken we op het gebied van huisvesting, zorg en preventie voor deze groepen samen met Helmond, de Peelgemeenten, woCom, Bergopwaarts en met zorg- en welzijnsorganisaties. We zorgen dat er

20)Bron: CBS Statline.

21)Het gemiddelde van de taakstelling voor Asten in de periode 2013 – 2023 lag iets hoger dan elf mensen per halfjaar.

22)Zie Toekomstbeeld huisvesting arbeidsmigranten Asten.

23)Herhaalmeting Woonwagendstandplaatsen in Nederland, Companen 2021.

voldoende sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zijn voor deze doelgroepen en om aan de woningbehoefte van 'reguliere' woningzoekenden met een lager inkomen te voldoen.

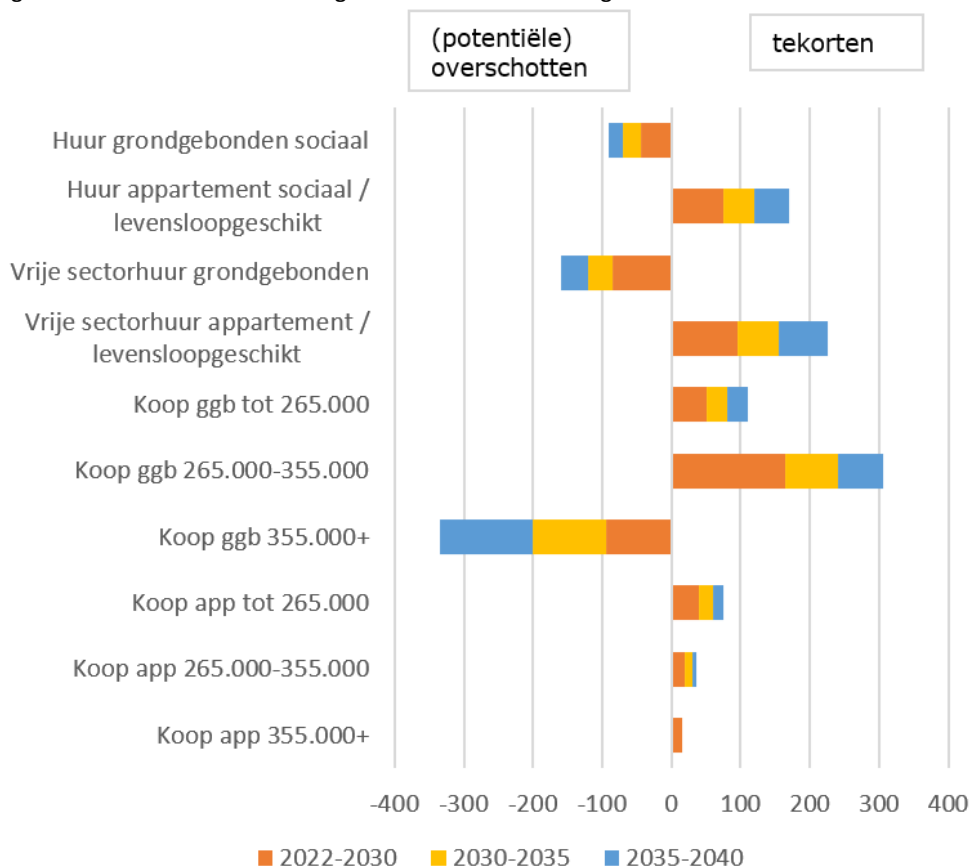
5.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ Om ervoor te zorgen dat de groep die nu tussen wal en schip valt óók kan wonen in onze dorpen zetten we in op betaalbare middenhuur. Hierover willen we ook in gesprek met de corporaties, om te kijken of zij een deel van dat segment kunnen en willen bedienen.
- ✓ Om de hoge kooprijzen van nieuwbouwwoningen bereikbaarder te maken voor koopstarters stimuleren we de inzet van koopconstructies door ontwikkelaars zodat zij (nieuwe) woningen met een verlaagde koopprijs kunnen aanbieden. Denk hierbij aan beproefde concepten als Koopgarant, Slimmer Kopen en KOOPstart.
- ✓ We bieden graag planologische ruimte aan nieuwe woonvormen met een gemeenschappelijke factor, zoals seniorenhofjes of gemengde gezamenlijke woonvormen waar jong en oud elkaar kunnen ondersteunen. Daarbij bieden we ruimte aan zelfbouwinitiatieven, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Zelf de handen uit de mouwen steken en pionieren: dat past bij onze gemeente.
- ✓ Wanneer er kansen zijn om leegstaand vastgoed in het centrum van Asten te transformeren naar woningen willen we die graag benutten.
- ✓ We staan in beperkte mate de mogelijkheden tot het splitsen van woningen en kavels in het centrum en het buitengebied toe. Hier werken we aan mee wanneer er een transformatie- of herstructureeringsopgave ligt, of wanneer er een behoefte ligt vanuit de huidige bewoners wanneer het gaat over (pre)mantelzorg- of meergeneratiewonen.
- ✓ We werken samen met Helmond en de andere Peelgemeenten om bijzondere doelgroepen goed te kunnen huisvesten, onder andere met de aanpak Thuis in de wijk.
- ✓ Om te zorgen dat er voldoende huisvesting is voor kwetsbare groepen en longstay arbeidsmigranten leggen we bij het toevoegen van sociale huurwoningen accent op betaalbare sociale huur, woningen onder de eerste aftoppingsgrens. We maken volgens een buurtgerichte aanpak afspraken met Bergopwaarts en woCom over waar deze woningen gerealiseerd worden om deze doelgroepen te spreiden over de gemeente. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting voor kwetsbare doelgroepen die snel gehuisvest dienen te worden, zoals dak- en thuislozen. Om te kijken of er aanvullend beleid nodig is brengen we de omvang en de ondersteuningsvraag van de groep dak- en thuislozen in 2025 in beeld, eventueel samen met de regio.
- ✓ De Rijksoverheid verplicht gemeenten vanaf 1 januari 2025 een (regionale) urgentieverordening op te stellen. Om aan deze eisen te voldoen stellen we vóór 1 januari 2025 een Huisvestingsverordening met urgentieverordening op, ten behoeve van de huisvesting van urgente doelgroepen. Hierin werken we samen met de regio.
- ✓ We blijven starters helpen met een starterslening. De voorwaarden houden we actueel en doeltreffend. Ook onderzoeken we mogelijkheden om betaalbare woningen voor starters te behouden voor de doelgroep (zie ook de Nota Grondbeleid, 2023).
- ✓ We onderzoeken samen met Bergopwaarts en woCom de mogelijkheden voor kamerverhuur om jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg en (andere) mensen met een begeleidingsvraag te kunnen huisvesten.
- ✓ We stellen een meldpunt Goed Verhuurderschap op.
- ✓ We actualiseren het beleid rondom arbeidsmigrantenhuisvesting. Daar nemen we nieuwe wet- en regelgeving bij in acht.
- ✓ We actualiseren het woonwagendstandplaatsenbeleid in 2025 - 2026.

6 Bijlagen

Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte (trendraming)

Figuur B.1. Kwalitatieve woningbehoefte Asten richting 2040*



*Volgens trendraming huishoudensontwikkeling Primos 2022.

Toelichting potentiële overschotten: deze zullen in Astens voor een groot deel kunnen worden ingezet voor boventrendmatige huishoudensaanwas (inhalen lokale tekorten, piek van arbeids-)migranten en statushouders en van vestigers vanuit de regio (grote woningvraag).

Daarnaast zal sprake kunnen zijn van substitutie en marktwerking, die op hun beurt invloed hebben op de tekorten in andere segmenten. Bijvoorbeeld:

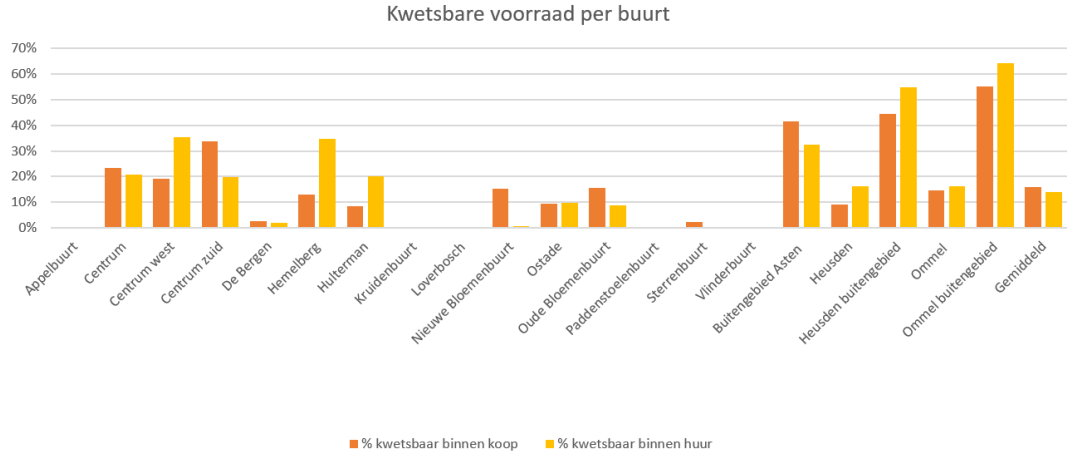
- Vrije sector huur grondgebonden zal worden afgestoten (verkocht) door beleggers als het rendement te laag wordt → toename betaalbare koop.
- Grondgebonden koopwoningen > € 355.000; als er ontspanning in de markt zou komen (te groot aanbod voor de vraag), dan dalen de prijzen, met een mogelijk gunstig effect voor de bereikbaarheid van groepen met een lager woonbudget/leenmogelijkheden. Dalende prijzen doen zich het eerst voor bij de minst courante woningen (verouderde, matig onderhouden woningen met een slechte energieprestatie en/of achteraf gelegen).
- Sociale huur grondgebonden; voor een groot deel van de woningen zal er ook een markt bestaan vanuit de kleinere huishoudens, mits ze betaalbaar geprijsd zijn. Woningen die verouderd zijn bieden mogelijk kansen voor herontwikkeling voor benodigde woontypologieën.

Voor de kwantitatieve opgave, zie Bijlage 3.

Bijlage 2: Buurtprofielen

Deze buurtprofielen zijn samengesteld op basis van de buurtindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Wel zijn de buurten en wijken in het buitengebied samengevoegd tot buitengebied per kern.

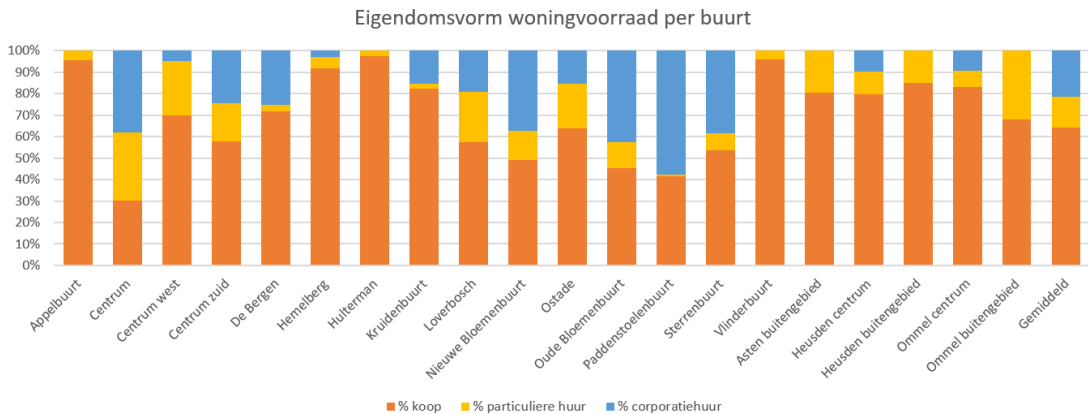
Figuur B.2. Kwetsbare voorraad per buurt



Bron: Gemeente Astén, bewerking Companen.

Onder kwetsbare voorraad verstaan wij woningen met een matig verduurzamingsperspectief: vooroorlogse/ vroeg-naoorlogse woningbouw die hoge kosten met zich meebrengt bij de verduurzaming. De kwetsbare voorraad in de gemeente concentreert zich met name in het buitengebied.

Figuur B.3. Eigendomsvorm woningvoorraad per buurt

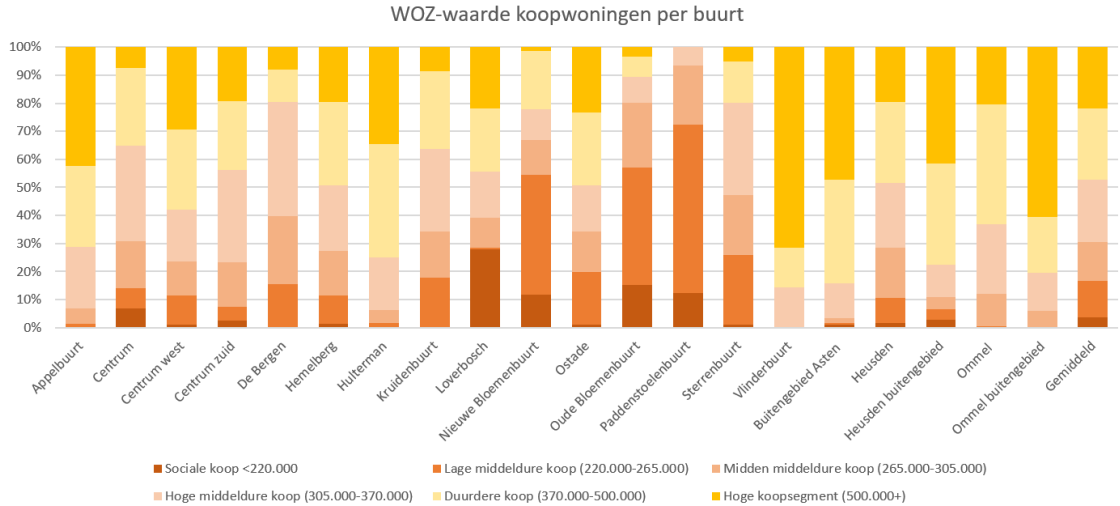


Bron: Gemeente Astén.

In deze figuur zien we de verdeling van woningvoorraad naar type eigendom (koop, particuliere huur of corporatieve huur) per buurt. Een aantal zaken springen eruit. Astén is vooral een koopgeoriënteerde gemeente. Slechts een aantal buurten bestaat overwegend uit huurwoningen.

Dit wordt gecompenseerd door een aantal buurten waar het percentage sociale huur relatief hoog is, zoals de Oude Bloemenbuurt, de Paddenstoelenbuurt, de Sterrenbuurt en het centrum van Astén. Ook zijn er een aantal buurten met relatief veel particuliere huur, met name rondom het centrum.

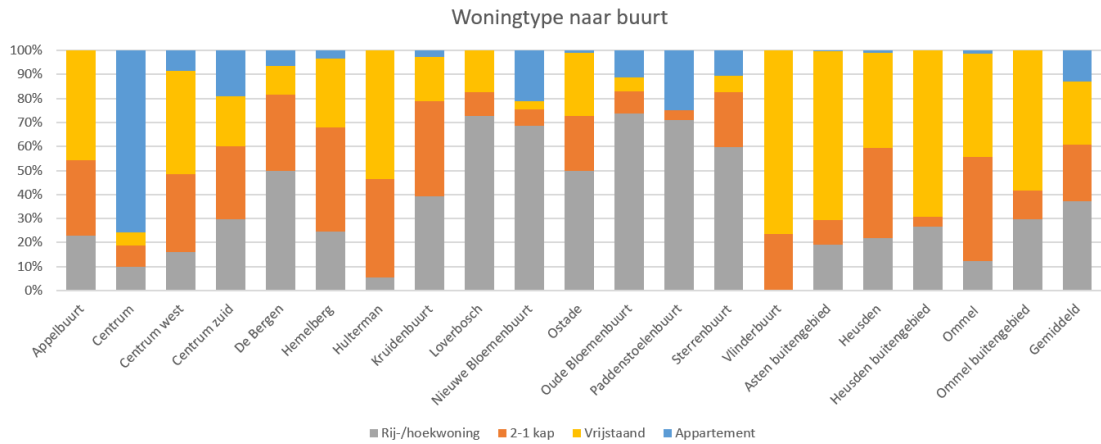
Figuur B.4. Verdeling WOZ-waarden van koopwoningen naar buurt



Bron: Gemeente Asten.

In figuur B.4 is de verdeling van WOZ-waarden naar buurt opgenomen. Des te donkerder rood de staaf, des te meer goedkope koopwoningen er staan in de buurt. De Paddenstoelenbuurt, Sterrenbuurt, Oude en Nieuwe Bloemenbuurt, Loverbosch en De Bergen zijn een aantal buurten die relatief goedkoper zijn. Onder andere Hulterman en de Vlinderbuurt zijn relatief dure buurten om in te wonen. Ook in het buitengebied staan veel dure koopwoningen. Wanneer we figuur B.3 en B.4 over elkaar heen leggen zien we dat er in buurten met veel sociale huur ook vaker goedkope koopwoningen staan, terwijl buurten met weinig huurwoningen vaker bestaan uit veel dure koopwoningen.

Figuur B.5. Woningvoorraad naar woningtype per buurt



Bron: Gemeente Asten.

Figuur B.5 laat de woningvoorraad naar woningtype per buurt zien. Opvallend is dat het overgrote deel van de appartementen in de gemeente zich in en rond het centrum van Asten bevinden. In een aantal buurten zijn vrijwel geen appartementen te vinden. Verder is te zien dat er in een aantal buurten vrijwel alleen vrijstaande woningen te vinden zijn. Andere buurten bestaan overwegend uit rij- en hoekwoningen.

Bijlage 3: Programmakader nieuwbouw

a. Gewenst programma woningbouw in de gemeente Asten

	2022-2030							2031-2040	
	2022-2025	2026-2030		lokale behoefte	boven-trend-matig	kans-gericht en overig	totaal	Doelstelling Rijk	
	woondeal		extra ambitie gemeente					%	vertaald
sociale huur				70	30*	200	300	30%	300
middenhuur				95			95		
goedkope koop				105			105	37%	370
betalbare koop				170			170		
midden-/ duurdere koop				15		315	330	33%	330
Totalen	500	190	310	455	30	515	1.000	100%	
	690								
	1.000								
									500-800**

* snel beschikbare woonunits voor jongeren

** Voor de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant hebben de gemeenten in de Peelregio de ambitie uitgesproken en aan de samenwerkende gemeenten in Zuidoost-Brabant geadviseerd om uit te gaan van een woningbouwomvang van 1.800 woningen voor Asten in de periode 2022-2040. Dat komt voor de periode 2031-2040 neer op maximaal 800 woningen.

b. Programmamix naar doelgroep en locatietype 2023 - 2030

In onderstaand kader is het beoogde woningbouwprogramma opgenomen, uitgewerkt naar de combinaties van doelgroepen – producttypen – marktsegmenten (zogenaamde Product-Markt-Combinaties). De gewenste aantallen per typologie/segment zijn richtinggevend bovenin in de kolommen weergegeven. In de laatste kolommen (Locatie accenten) is aangeduid op welk type ontwikkellocaties wij als gemeente de PMC's het liefst ontwikkeld zien.

Dit kader gebruiken wij bij de planbeoordeling en bij de gesprekken met initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Doelgroep:	Producten/ locaties:	Programmatisch kader (accenten doelgroep-product)							Locatie-accenten										
		30-70	130-200	70-100	95-110	185-215	60-75	280-300	30-50	> 55%	> 15%	> 20%	Asten	Heusden	Ommel	inbreiding centraal	inbreiding - wijken	uitbreiding	% geclusterd (woon-zorgclusters)
	Richtgevende aantallen	30-70	130-200	70-100	95-110	185-215	60-75	280-300	30-50	> 55%	> 15%	> 20%	Asten	Heusden	Ommel	inbreiding centraal	inbreiding - wijken	uitbreiding	% geclusterd (woon-zorgclusters)
	lokale oudere (vitale) stellen			x	X				x	x						x	x		50%
	lokale jongeren	x	X			x	X			x						x			
	startende stellen					X	x						x	x			x	x	
	oude e alleenstaanden (op hogere leeftijd)			X	x					x						x			75%
	vestigende gezinnen uit (stedelijke) regio en buitenlandse kenniswerkers							X					x	x				x	
	overig/ algemeen	x	x	x				X	x								x	x	10%

*bij voorkeur ook levensloopbestendig i.v.m. bredere inzetbaarheid

Ggb =grondgebonden woning

App =appartement

Llb = levensloopbestendig