

## Uitvoeringsprogramma inclusief afwegingskader

Behorende bij de Woon-welzijn-zorgvisie 2024-2040

### Inleiding

Dit uitvoeringsprogramma volgt uit de Woon-welzijn-zorg visie van Deurne, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 december 2024. Het uitvoeringsprogramma betreft een concrete uitwerking van deze visie, dat aanzet tot actie. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete acties die zijn gekoppeld aan de speerpunten in de visie en bevat een afwegingskader voor woning- en woonzorginitiatieven.

De **definities** waarvan gebruikt wordt gemaakt in dit stuk zijn conform Begrippenlijst Wonen MRE<sup>1</sup> en **monitoring** vindt plaats via JUNO<sup>2</sup>

## 1. Uitvoeringsprogramma

### 1.1. Inleiding

In de woon-welzijn-zorg visie zijn drie thema's geformuleerd:

1. Een passende woningvoorraad
2. Geschikte woonomgeving
3. Toekomstbestendige ondersteuning

Voor elk van deze thema's is in de woon-welzijn-zorgvisie uiteengezet wat de ambitie en speerpunten van de gemeente zijn. In de hierop volgende pagina's zijn tabellen opgenomen met concrete maatregelen die hieruit volgen. Sommige van deze maatregelen worden op het moment van schrijven al gehandhaafd, anderen zullen om een meer actieve inzet vragen, vanuit de gemeente en/of vanuit corporaties, de markt, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en inwoners. De trekkers, partners, het tijdspad en in welke kernen de actie wordt uitgevoerd wordt per actie in de tabel weergegeven.

### 1.2. Een passende woningvoorraad

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
We bouwen volgens de behoefte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwen van minimaal 1.500 woningen tussen 2022 - 2030 en inzet op extra woningbouw 30% van de nieuwbouw realiseren als</li> </ul>	We stellen een toets-/ afwegingskader vast (door het college) en monitoren via JUNO	Gemeente		Dec 2024	Niet specifiek naar wijk
		Zelfbewoningsverplichting voor nieuwe koopwoningen van 3 naar 5 jaar en geen termijn voor zelfbewoning bij nieuwe huurwoningen	Gemeente		Dec 2024	
		We onderzoeken de mogelijkheden voor (inkomensafhankelijke) erfpacht, wel/niet met mogelijkheid voor aankoop	Gemeente		2025-2026	
		Dynamisch grondbeleid (zie Nota Grondbeleid)	Gemeente		Continu	
		In stedenbouwkundige ontwerpen en omgevingsplannen beperken we kavelen woninggrootte, evenals de uitbreidingsmogelijkheden van een woning (ook in de kerkdorpen). Deze afspraken leggen we	Gemeente		Continu	

1) [Begrippenlijst Wonen \(MRE\)](#)

2)

		<p>sociale huurwoningen</p> <p>(ook vast in anterieure overeenkomsten (voortzetting huidig beleid))</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen van het aandeel betaalbare nieuwbouw met een minimum van 2/3 conform regionale afspraak</li> </ul>	<p>We doen onderzoek naar het vereveningsfonds (Nota Kostenverhaal gekoppeld aan Omgevingsvisie)</p>	Gemeente		Gekoppeld aan traject Omgevingsvisie	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbaar bouwen en betaalbaar houden</li> </ul>	<p>Sociale koop: we onderzoeken de mogelijkheden voor inzet koopconstructies, gericht op lagere inkomens, gericht op de bestaande voorraad van Bergopwaarts (BOW) om evenwichtige gemêleerde wijken te bevorderen. Hierbij wordt er gekeken naar constructies die langdurig (minimaal 20 jaar) de betaalbaarheid van de woning waarborgt, zoals KoopGarant en Slimmerkopen.</p>	BOW	Gemeente	2025-2026	
Bouwen om doorstroming op gang te krijgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdlijn bij nieuwbouw: 'kleinere' koop- en huurwoningen die zowel betaalbaar als nultreden rollatorgeschikt zijn</li> </ul>	<p>In specifieke situaties maken we afspraken met Bergopwaarts over voorrang en/of met ontwikkelaars (eerst lokaal aanbieden)</p>	Gemeente	BOW, ontwikkelaars	Continu	
		<p>We onderzoeken of het wenselijk is, en zo ja, op welke wijze de vereisten van het woningbouwprogramma (percentages, definities sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur, doelgroep en instandhoudingstermijn) publiekrechtelijk verankerd worden onder de Omgevingswet (voorheen Doelgroepenverordening)</p>	Gemeente		Gekoppeld aan traject Omgevingsvisie	
		<p>We onderzoeken de mogelijkheden voor een pilot nieuwbouw middenhuur (nultreden rollatorgeschikt) met specifieke afspraken om de doorstroming van koop naar huur te bevorderen (<i>in eerste instantie gericht op senioren die dat willen, maar wellicht ook andere doelgroepen</i>)</p>	BOW	Gemeente, HBO <sup>3</sup> , KBO <sup>4</sup>	2025-2026	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In specifieke situaties zetten we in op afspraken over</li> </ul>	<p>We faciliteren/informereren zodat nieuwbouw ook leidt tot doorstroming. Dit kan o.a. via van Goed naar Beter (Bergopwaarts) en Mijn Huis Past (LEV, vrijwilligers, financiering gemeente). <i>Toelichting: Mijn Huis Past gaat in eerste instantie om de check van de eigen woning, maar dat kan leiden tot breder gesprek</i></p>	BOW, gemeente, HBO, KBO		Continu	

3) HBO = Huurderbelangenorganisatie De Peel

4) KBO = Kring Katholieke Bond van Ouderen

		toewij- zing en ver- koop om de door- stro- ming en be- schik- baar- heid voor de be- oogde doel- groep te be- vorde- ren					
Gemengd bou- wen en wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realisatie van veerkrachtige gemeëlerde wijken en buurten</li> <li>Faciliteren van (gerichte) CPO-projecten</li> </ul>	We zorgen voor een combinatie van diverse woningtypen, zoals appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen, allemaal in verschillende prijssegmenten, zodat er een inclusieve omgeving ontstaat die mensen van verschillende achtergronden en inkomensniveaus aantrekt	Gemeen- te	BOW, ontwik- ke- laars, bou- wers	Continu		
		Bij gebiedsontwikkelingen/uitbreidingslocaties reserveren we ruimte voor projecten onder (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO, De Derde Bouwstroom) en/of woonzorgconcepten. De kaders voor deze projecten stellen we per project vast	Gemeen- te		Continu		
		We faciliteren CPO-projecten op basis van initiatieven van bijvoorbeeld Dorps- en wijkraden en/of specifieke doelgroepen	Gemeen- te		Continu		
		Voor bestaande wijken maken we een analyse aan de hand van de wijkvisies (zie prestatieafspraken Bergopwaarts-gemeente-HBO) en op basis daarvan maken we afspraken over aanpassing, verkoop, toevoeging van woningen en woonvormen.	Gemeen- te en BOW	HBO	Doorlo- pend (elk jaar 1-2 wijken)	Alle ker- nen	
Flexibel ge- bruik van de be- staan- de voor- raad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toestaan splitsen van kavels en woningen, meer-generatiewoningen en friends-contracten</li> </ul>	We faciliteren binnen de voorwaarden in het afwegingskader	Gemeen- te		Continu		
		We geven voorlichting over de mogelijkheden	Gemeen- te		Continu		

Inzetten op sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het realiseren van minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huur</li> </ul>	We maken concrete afspraken met Bergopwaarts waarbij er continu overleg plaats vindt over mogelijkheden en locaties	Gemeente en BOW		Continu	
		We sluiten aan bij de regionale verordening mits er voldoende ruimte is voor lokaal maatwerk.	Gemeente	Regio- gemeenten en corporaties	Uitvoering na inwerkingtreding Wet regie volkshuisvesting	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen van een urgentieverordening</li> </ul>	We onderzoeken en pakken onze kansen voor gecombineerde projecten (gemengd sociale huur met koop). Bijvoorbeeld bij CPO.	BOW en gemeente	Ontwikkelaars	Continu	
Een duurzame woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stimuleren en ondersteunen van onze inwoners als het gaat om het verduurzamen van hun woning</li> <li>Geen sociale huurwoningen met een E, F of G-label vanaf 2028, zoals afgesproken met Bergopwaarts</li> </ul>	Dit is belegd in het gemeentelijk beleid (zie: <a href="https://www.deurne.nl/duurzaamdeurne">https://www.deurne.nl/duurzaamdeurne</a> ) en in de prestatieafspraken met Bergopwaarts	Gemeente en BOW		Continu	

### 1.3. Geschikte woonomgeving

Speerpunt	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijds- pad?	In welke kernen?
Stimuleren van ont-	<ul style="list-style-type: none"> <li>In elke kern en wijk is er mogelijk-</li> </ul>	Aan de voorkant van projectontwikkeling geven we 'ontmoeting' mee als richtlijn via een afwegingskader. Hierin houden we rekening met sociale planologie.	Gemeente	BOW, ontwikkelaars, bouwers	Continu	

moeting		heid tot ontmoeting in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten	We onderzoeken waar bestaande ontmoetingsplekken versterkt moeten worden, of nieuwe plekken gecreëerd moeten worden. Hierbij letten we ook op connecties tussen ontmoetingsplekken en verbinden we deze wanneer de connectie ontbreekt.	Ge-meente en BOW	Verenigingen/Wijkraden	Continu o.a. via wijkvisies BOW	
		We versterken initiatieven uit de samenleving gericht op inclusief samenleven/samenredzaamheid. Dit noemen we "het identificeren van vonkjes en deze aanblazen". Dit bereiken we door het hebben van een netwerk van sleutelfiguren, die bijgestaan worden door een aanjager, zoals wijkcoördinatoren, wijkraden en verenigingen.	Ge-meente	Sleutelfiguren, LEV, wijkraden, verenigingen	Continu	Deurne West, Heiakker en Koolhof hebben eerste prioriteit	
		We werven en zetten in op buurtverbinders (algemeen, en bij toewijzing woningen) en op meer butterfly woningen	Ge-meente, BOW	LEV	Continu		
		We communiceren beter over de mogelijkheden tot ontmoeting.	Ge-meente	LEV	Continu		
		De uitwerking van de gemeentelijke gezondheidsvisie vindt ook/o.a. plaats in de wijkagenda's (wijkvisies) van Bergopwaarts. Hierbij worden er knelpunten en oplossingen opgehaald vanuit de inwoners, over onder andere de woonomgeving.	BOW	Gemeente/LEV/wijkraden/verenigingen	2024-2028	Alle kernen	
Behoud en verbetering van voorzieningenniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zetten daarom in op voorzieningen in alle kernen en wijken in slimme combinaties</li> <li>We hebben oog voor de kansen om via woningbouw en gebiedsontwikkeling in het kader van de knooppuntfunctie voorzieningen te behouden, te versterken en toe te voegen</li> </ul>	Dit is belegd in het programma Maatschappelijke Voorzieningen in de buurt. Hierin faciliteert de gemeente.	Ge-meente	Verenigingen	2024-2030	Alle kernen	
		Bij de keuze van woningbouwlocaties en de invulling daarvan houden we, vanuit positieve gezondheid, rekening met de kernwaarden gezonde leefomgeving (GGDGHOR.nl). In het kader van het voorkomen van hittestress leggen we de koppeling naar het Groenstructuurplan en sparen we waar mogelijk bestaande bomen bij nieuwbouwwontwikkeling. Dit betekent: eerst bomeninventarisatie, dan pas tekenen.	Ge-meente	BOW, ontwikkelaars, bouwers	Continu		
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanwezigheid en bereikbaarheid van</li> </ul>	Dit wordt belegd in de omgevingsvisie	Ge-meente		Continu	Alle kernen	

	<p>het (basis)voorzieningsniveau maximaal op peil te houden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede OV-verbinding en goed en veilig fietsnetwerk en wandelroutes</li> <li>• Stimuleren van het onderzoek naar mogelijkheden deelmobiliteit</li> </ul>					
--	--	--	--	--	--	--

#### 1.4. Toekomstbestendige ondersteuning

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke ker- nen?
Inzetten op preventie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliteren van ontmoeting (op pantoffelafstand)</li> <li>• Zorgen dat inwoners meer gebruik maken van de fiets/intercitystation in plaats van de auto</li> <li>• Wandelen bevorderen (stoe- pen be- ter be- gaan-</li> </ul>	We zetten in op inrichting van de openbare ruimte en straatmeubilair dat uitnodigt tot ontmoeten en bewegen <sup>5</sup>	Gemeente	BOW, ontwikkelaars, bouwers, LEV	Continu	
		We maken slimme combinaties van voorzieningen zoals multifunctionele accommodaties (MFA's) met zorg, welzijn, sport, ontmoeten en een openbaar toilet.	Gemeente		Continu	
		We zetten in op inwoner participatie bij bijvoorbeeld het onderhoud van straten.	Gemeente	LEV, BOW	Continu	

5) Denk ook aan beweegvoorzieningen, bankjes met een afdakje (schaduw/droog)

		baar maken en toegankelijkheid)					
Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>We stimuleren, samen met onze partners, inwoners om vroegtijdig na te denken over de toekomst, over het eigen netwerk, woonmogelijkheden, doorstroming (als dat passend is), behoud van zelfregie</li> <li>We stimuleren mensen van middelbare leeftijd en jonger om gebruik te maken van hun eigen kracht en hun netwerk te versterken.</li> </ul>	We communiceren over MijnHuisPast. Via MijnHuisPast kunnen er woonchecks worden aangevraagd om zo lang mogelijk passend en veilig in de eigen woning te kunnen blijven wonen	Gemeente	LEV, vrijwilligers	Evaluatie, actualisatie afspraken 2025		
		We zetten in op zelf- en samenredzaamheid via de campagne: Wat kun jij, wat doen wij	Gemeente		Start 2025		
		We spelen in op sleutelfiguren en de al aanwezige energie in een wijk	Gemeente	LEV, BOW	Continu		
		We onderzoeken in hoeverre 'Zorgsamenbuurt' (burgerinitiatief Centrum) kansen biedt voor andere wijken/buurtten	Gemeente	BOW, KBO <sup>6</sup> , HBO <sup>7</sup> , zorgpartijen, ...	2026		
		We onderzoeken de mogelijkheden om niet alleen wijkraden subsidie te geven, maar ook wijkactiviteiten.	Gemeente		2025		
		We leggen en behouden de koppeling met Peel Duurzaam Gezond, de koersagenda Peelgemeenten en de gemeentelijke gezondheidsvisie.	Gemeente	Peelgemeenten, zorgverleners, ...	2025 e.v.		

6) KBO = Kring Katholieke Bond van Ouderen

7) HBO = Huurderbelangenorganisatie De Peel

Faciliteren van mantelzorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coulant omgaan met indicatie, zodat een makkelijke overgang ontstaat van pré-mantelzorg naar mantelzorg</li> </ul>	We gaan door met mantelzorgondersteuning en blijven onderzoeken waar behoefte aan is bij mantelzorgers	Gemeente	LEV	Continu	
		We hebben aandacht voor/faciliteren pre-mantelzorg	Gemeente		Continu	
		We faciliteren initiatieven waarbij jongeren bij ouderen inwonen (kamers met aandacht, samen in 1 huis)	Gemeente		Continu	
Beschikbaarheid van medische zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik maken van technologie in de zorg</li> <li>• Clusters van voorzieningen, Faciliteren bij huisvestingsbehoeften van zorgaanbieders</li> <li>• Passende ruimtelijke inrichting (wonen nabij voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid)</li> </ul>	We hebben aandacht voor spoedgevallen die geen netwerk hebben.	Zorgverleners		Continu	
		We brengen de medisch zorg naar de zorgvragers.	Zorgverleners		Continu	
Meer passende woningen voor mensen met	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwijken creëren waar wonen, zorg en welzijn op elkaar</li> </ul>	We realiseren 50 tot 100 zorggeschikte woningen/zorgplaatsen PG en somatisch tot 2040	Gemeente	BOW, zorginstellingen, ontwikkelaars, bouwers	2024-2040	
		We realiseren 300 tot 1.060 geclusterd woningen tot 2040	Gemeente	BOW, ontwikkelaars, bouwers	2024-2040	



een zorg- en on- der- steu- nings- vraag	aanslui- ten	We zorgen voor 30 woningen per jaar voor uitstroom uit zorg (niet senioren)	Gemeente, BOW		2024-2040	
		We hebben aandacht voor draagkracht. Dit moet in balans zijn.	Gemeente, BOW, zorginstellingen		Continu	
		We integreren zorginstellingen in de wijk (vb. Oro)	Gemeente, zorginstellingen		Continu	

## 2. Afwegingskader

### 2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk begint met het schetsen van de randvoorwaarden. Hierbij bespreken we eerst het totale woningbouwprogramma en gaan we nader in op de voorwaarden naar grootte van een project. Hierna volgt een afwegingskader voor nieuwe initiatieven rondom wonen en wonen met zorg. Het schematische stappenplan op pagina 19 wordt in de daaropvolgende pagina's verder uitgelegd.

### 2.2. Randvoorwaarden

#### Totale woningbouwprogramma

Het totale woningbouwprogramma van de gemeente voldoet aan de volgende uitgangspunten:

**Tabel 1: Totale woningbouwprogramma, gemeente Deurne** <sup>8</sup>

Woningtype	Percentage
Sociale huur	minimaal 30%
Middenhuur	5-10%
Dure huur	0-5%
Sociale koop	minimaal 10%
Lage middeldure koop	minimaal 10%
Midden middeldure koop	10-15%
Hoge middeldure koop	15-20%
Dure koop	maximaal 20%
Maximaal 50% appartementen	
Minimaal 50% nultreden rollatorgeschikt	

Deurne kiest voor een gedetailleerd overzicht, zodat het wenselijk programma helder is en afwijkingen van het onderstaand afwegingskader (de uitgangspunten per project) eenduidig te motiveren zijn.

#### **Toelichting**

Het woningbouwprogramma wijkt af van het 'gewenst woningbouwprogramma' zoals opgenomen in bijlage 2 van de woon-welzijn-zorgvisie.

We kijken op 2 punten af. Dit heeft ook gevolgen voor de rest van het programma:

Het percentage **dure sector**. Deze afwijking is noodzakelijk omdat we het van belang vinden een reële basis te hebben voor de realisatie van gemêleerde woonwijken en wooncomplexen. Daarbij hoort ook het duurdere segment. Daarnaast draagt aanbod voor 'wensverhuizers' bij aan een gezonde woningmarkt. Wensverhuizers zorgen (ook) voor doorstroming en een dynamische(re) woningmarkt.

Op basis van de Regionale Woondeal 'mag' maximaal 1/3 van de nieuwbouw in het dure segment worden gerealiseerd. Het percentage dure sector (huur en koop) houden we wel (ruim) onder de afspraken uit de Regionale Woondeal.

- Het percentage **sociale huur**. Voor de sociale huur hanteren we de 30% zoals afgesproken in de Regionale Woondeal.

<sup>8</sup> ) Voor definities, zie [Begrippenlijst Wonen \(MRE\)](#)

## Voorwaarden naar grootte project

### Algemene voorwaarden

- Zelfstandige woningen/studio's zijn minimaal 40m<sup>2</sup> GBO<sup>9</sup>.
- Wonen achter wonen is niet toegestaan. Dit betekent dat alle woningen een directe relatie (zicht) moeten hebben op de openbare ruimte
- Zelfbewoningsverplichting van 5 jaar wordt doorgelegd aan koper.
- Start van de bouw moet binnen 3 jaar na afronding van de planologische procedure en binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning
- Woningen in het huursegment moeten minimaal 15 jaar in hetzelfde prijssegment blijven, voor sociale huur is dit 25 jaar
- Voor projecten met 10 woningen of meer is het verplicht om in het voortraject in gesprek te gaan met woningbouwvereniging Bergopwaarts over de realisatie van sociale huur. Indien dit niet leidt tot overeenstemming moet dit schriftelijk gemotiveerd worden. Bij projecten van 30 of meer woningen moet vervolgens onderzocht worden of met een andere woningbouwcorporatie wel overeenstemming bereikt kan worden.
- Woningssplitsing binnen bestaand stedelijk gebied is alleen toegestaan als beide woningen minimaal 40m<sup>2</sup> GBO zijn, beide een directe relatie (zicht) hebben op de openbare ruimte en voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Na woningssplitsing (splitsing van een bestaand pand) is kadastrale splitsing van het perceel toegestaan. Een woning mag maximaal 1x betrokken zijn bij een woning- of kavelsplitsing.
- Aan kavelsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied wordt alleen medewerking verleend als de kavels van beide woningen (de bestaande en de nieuwe) minimaal 350m<sup>2</sup> zijn, beide kavels aan de openbare weg liggen, het bebouwingspercentage per kavel maximaal 50% bedraagt en voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Kavelsplitsing betreft aanvragen waarbij een bestaande woning gehandhaafd blijft en een gedeelte van de tuin kadastraal is of wordt afgesplitst ter realisatie van één nieuwe woning op het afgesplitste perceel. Een woning of kavel mag maximaal 1x betrokken zijn bij een woning- of kavelsplitsing.
- Aan de realisatie één nieuwe woning op 'losse' kadastrale kavels binnen bestaand stedelijk gebied wordt alleen medewerking verleend als het kavel minimaal 350m<sup>2</sup> is en aan de openbare weg ligt, het bebouwingspercentage van het kavel maximaal 50% bedraagt en voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.
- Aan woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied wordt alleen medewerking verleend indien:
  - Het een stedelijke ontwikkeling betreft aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant of Helenaveen, en past binnen het beleid van de gemeente Deurne, of
  - Het een woningbouwontwikkeling betreft waarbij er op de ontwikkellocatie sprake is van substantiële/aanzienlijke ruimtelijk-planologische kwaliteitswinst (maatwerk). Woningbouw kan alleen worden gerealiseerd op of aansluitend aan de betreffende saneringslocatie en passend binnen provinciaal beleid, zoals lintbebouwing of binnen bebouwingscluster, of
  - Het een splitsing of transformatie naar wonen van een monumentaal of beeldbepalend pand betreft. De voorwaarden zijn daarbij gelijk aan het splitsen van een woning binnen bestaand stedelijk gebied
- *Gezien de beperkte capaciteit binnen de ambtelijke organisatie, is besloten een tijdelijke maatregel in te stellen. Deze maatregel houdt in dat projecten waarbij vijf of minder woningen worden gerealiseerd en waarvoor een planologische procedure noodzakelijk is, niet in behandeling worden genomen. Er zijn enkele uitzonderingen op deze regel:*
  - (Pre)mantelzorgwoningen;
  - Bedrijfswoningen;
  - Woonzorginitiatieven;
  - Transformatie en/of splitsing van een bestaand pand /bestaande woning;
  - Sloop-nieuwbouwprojecten;
  - Projecten waarbij de betreffende woning(en) een ondergeschikt onderdeel vormen van het totale project.

### Voorwaarden projecten 1-3 woningen

- Hieraan worden geen voorwaarden opgelegd naar prijscategorie

9) GBO: De gebruiksoppervlakte is de oppervlakte van de woning waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De GBO is het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang zoals dragende binnen wanden en vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter.

- Prijssegment en huur/koop moet wel bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente

#### **Voorwaarden projecten 4-9 woningen**

- Minimaal 30% sociale sector (huur of koop)
- Maximaal 20% dure sector (huur of koop)
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente

#### **Voorwaarden projecten 10-29 woningen**

- Minimaal 30% sociale huur (bij geen belangstelling vanuit de woningcorporatie zijn deze om te zetten in sociale koop en/of lage middeldure koop)
- Minimaal 10% sociale koop en/of lage middeldure koop
- Maximaal 20% dure koop
- Minimaal 50% nultredenwoning rollatorgeschikt
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente
- De koopsegmenten kunnen in overleg met de gemeente omgezet worden in huur in hetzelfde prijssegment, mits het percentage huur in het betreffende segment in het totale woningbouwprogramma niet wordt overschreden

#### **Voorwaarden projecten 30 woningen of meer**

- Sociale huur: minimaal 30%
- Sociale koop: minimaal 10%
- Lage middeldure koop: minimaal 10%
- Midden middeldure koop: 10-15%
- Hoge middeldure koop: 15-20%
- Dure koop: maximaal 20%
- Minimaal 50% nultredenwoning rollatorgeschikt
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente
- De koopsegmenten kunnen in overleg met de gemeente omgezet worden in huur in hetzelfde prijssegment, mits het percentage huur in het betreffende segment in het totale woningbouwprogramma niet wordt overschreden

#### ***Afwijken, extra voorwaarden en prioriteit***

Het college behoudt de mogelijkheid om, op gemotiveerde basis, af te wijken van de gestelde voorwaarden. Deze afwijking kan worden onderbouwd door verschillende overwegingen, waaronder (maar niet beperkt tot):

- De passendheid binnen het totale woningbouwprogramma en de gevolgen hiervan
- Specifieke kenmerken van het project, zoals de beoogde doelgroep of de locatie.

Daarnaast kan het college gemotiveerd extra voorwaarden opleggen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het aandeel appartementen in het totale woningbouwprogramma te hoog wordt, of wanneer het percentage nultredenwoningen te laag is.

Met oog op de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen in zowel de koop- als vrije sector huursector, kan het college tevens vaststellen dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden voor geclusterd wonen.

Indien er keuzes moeten worden gemaakt bij de behandeling van woningbouwprojecten, worden de volgende aspecten als leidend beschouwd voor een hogere prioriteit:

- Projecten met biobased en houtskeletbouw;
- Woonzorgprojecten, mits deze aansluiten bij de lokale behoeften (zoals omschreven in het afwegingskader);
- Nultredenloopgeschikte, geclusterde of zorggeschikte woningen<sup>10</sup>;
- Woon- en samenleefconcepten gericht op inclusief samenleven/ samenredzaamheid

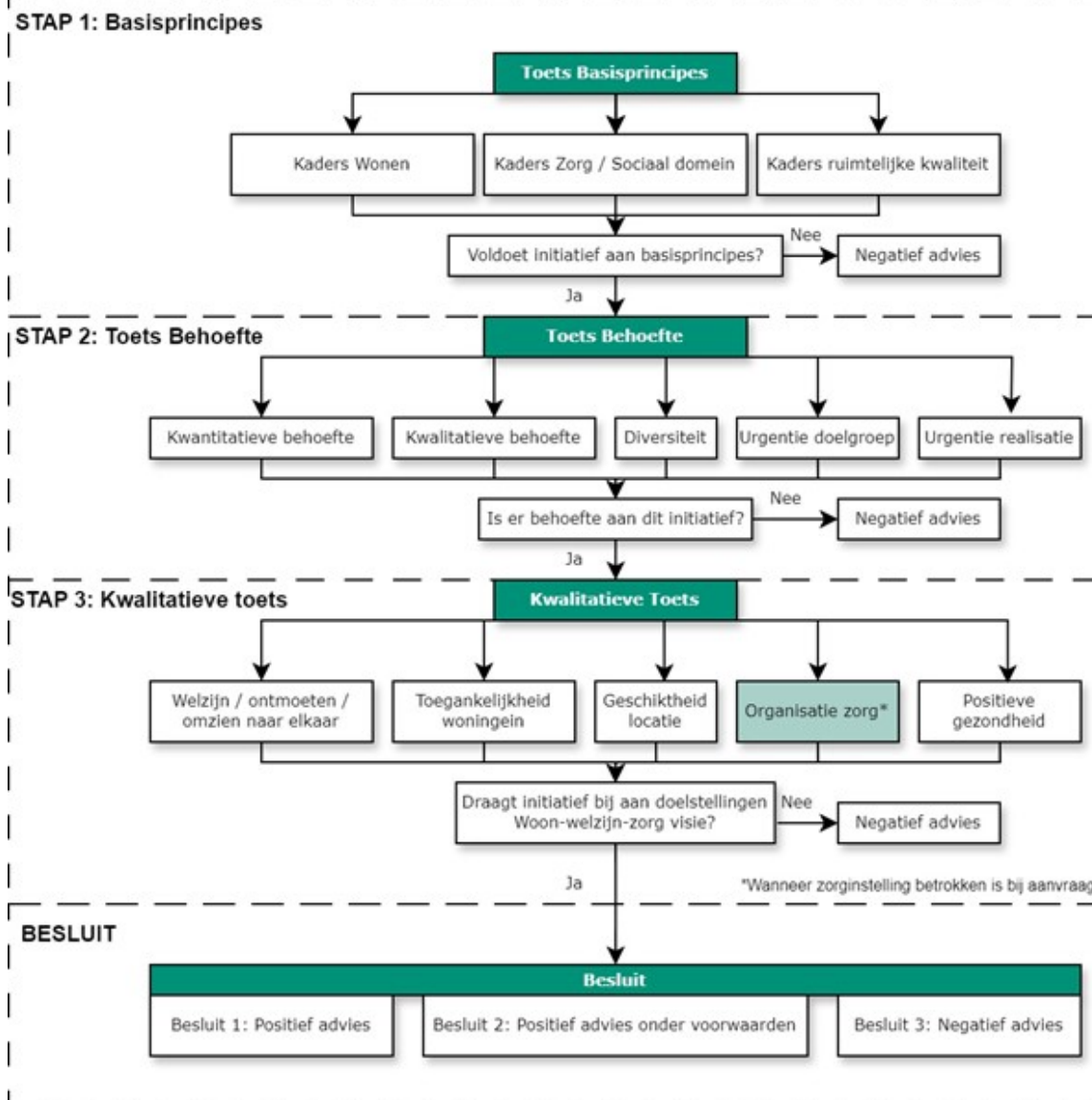
#### ***Gebiedsontwikkelingen, CPO, woonzorgconcepten***

Bij gebiedsontwikkelingen zijn de voorwaarden 'projecten 30 woningen of meer' van toepassing. Het college kan besluiten dat bij gebiedsontwikkelingen/uitbreidingslocaties een door het college te bepalen gedeelte gereserveerd wordt voor projecten onder (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO, De Derde Bouwstroom) en/of woonzorgconcepten. De kaders voor deze projecten worden per project door het college vooraf vastgesteld.

<sup>10</sup>Voor definities, zie [Begrippenlijst Wonen \(MRE\)](#)

Het college kan daarnaast besluiten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten op basis van initiatieven van bijvoorbeeld Dorps- en wijkraden en/of specifieke doelgroepen te faciliteren, indien zij aanvullend zijn op het voorgaande en een meerwaarde hebben voor het dorp of de wijk. Dit kan zijn op gemeentelijke grond, maar het kan ook betekenen dat aan initiatiefnemers/ontwikkelaars wordt gevraagd projecten in overleg-samenwerking met potentiële gegadigden te ontwikkelen.

### 2.3. Afwegingskader



#### **Toelichting:**

Het afwegingskader heeft betrekking op zowel woon- als woonzorginitiatieven. Dit heeft te maken met het algemene beleid dat gericht is op het brengen van zorg achter de voordeur (met een 'vrije' keuze van betrokkenen voor de zorg verlenende instantie). Hierdoor verwachten we steeds meer **wooninitiatieven** die wel geschikt moeten zijn voor het verlenen van zorg, maar waarbij de zorg niet aan de voorkant is betrokken. Bij **woonzorginitiatieven** is een zorginstelling initiatiefnemer of mede-initiatiefnemer. In dat geval moet de zorg aan de voorkant beoordeeld worden en toetsen we ook "Organisatie zorg" in Stap 3. Bij wooninitiatieven is dit niet het geval.

#### **Stap 1: Toets aan kaders**

Er wordt getoetst op de volgende kaders:

- Woon-welzijn-zorg visie Deurne 2024-2040
- Omgevingsvisie Deurne

- Omgevingsplan Deurne
- Regionale afspraken over woningbouw voor aandachtsgroepen

Getoetst wordt of het initiatief aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#### **Resultaat van de toets**

*Positief:* Past het initiatief binnen de beleidskaders, dan wordt stap 2 getoetst.

*Negatief:* Past het initiatief niet binnen de beleidskaders? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom negatief wordt geadviseerd. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke visie.

#### **Stap 2: Behoeftetoets**

Met deze stap toetst de gemeente in hoeverre een initiatief bijdraagt aan de realisatie van de ambities. In welke mate draagt het initiatief bij aan de behoefte aan (woonzorg)woningen/plekken in de gemeente? Deze opgave (het verschil tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod) is beschreven in de Woon-welzijn-zorg visie Deurne 2024-2040.

#### **Kwantitatieve behoefte**

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte aan woningen voor een specifieke doelgroep op een specifieke plek, nu en in de toekomst. Waarom deze doelgroep? Waarom hier? Hoe ontwikkelt de kwantitatieve behoefte zich en hoe speelt dit initiatief hierop in?

- Kwantiteit algemeen: Hoeveel woningen of plekken worden gerealiseerd in dit plan?
- Kwantitatieve behoefte in gemeente: Is er binnen de gemeente een tekort aan woningen voor de doelgroep waar het initiatief zich op richt?
- Kwantitatieve behoefte in specifieke kern: Is er in deze kern een groot verschil tussen vraag en aanbod voor deze doelgroep (en dus behoefte aan een dergelijk initiatief)?
- Kwalitatieve behoefte
- Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte van (zorg)doelgroepen in Deurne.
- Kwaliteit algemeen: Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd in dit plan? (Intramurale plekken, geschikt maken bestaande woningen, geclusterde woonvormen, e.d.).

#### **Diversiteit**

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente en kernen.

- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in Deurne? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)
- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in deze kern? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)

#### **Urgentie doelgroep ( Aandachtsgroepen )**

Het betreft de toets op hoe het initiatief voorziet in het oplossen van een acuut probleem.

- Op welke doelgroep(en) richt het initiatief zich?
- Wat is de woonbehoefte van de aandachtsgroep? Is er binnen deze doelgroep sprake van een langdurig tekort aan aanbod?
- Valt de doelgroep onder de verplichte urgentiecategorieën in de (concept) Wet versterking regie volkshuisvesting?

#### **Urgentie realisatie**

Het betreft de toets op de snelheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden.

- Kan dit plan snel gerealiseerd worden?

#### **Resultaat van de toets**

*Positief:* Past het initiatief binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonvoorzieningen, dan wordt stap 3 getoetst.

*Negatief:* Past het initiatief niet bij de behoeften die er binnen de gemeente zijn? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom het advies negatief is. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar een initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke behoeften.

### Stap 3: Kwalitatieve toets

In deze stap wordt de vraag beantwoord in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de doelen en ambities uit de Woon-welzijn-zorg visie. Het gaat om de toetsing aan concrete criteria. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de woningen. Maar ook naar de (nabijheid van) zorg, voorzieningen, de buitenruimte en de omgeving.

#### **Welzijn / ontmoeten / omzien naar elkaar**

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het bevorderen van ontmoeten en omzien naar elkaar: tussen de toekomstige bewoners onderling en met de (directe) omgeving.

- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar van bewoners onderling?
- Bijvoorbeeld:
  - Is er een ontmoetingsruimte voor bewoners?
  - Nodigt het ontwerp van het gebouw en de omgeving uit tot ontmoeten en omzien naar elkaar?
  - Kiezen bewoners er bewust voor om te willen omzien naar elkaar op het moment dat ze er komen wonen (wederkerigheid)?
- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar tussen de bewoners en bewoners van de omliggende wijk?
- Bijvoorbeeld:
  - Worden bewoners uit de wijk actief benaderd om te participeren in activiteiten (als deelnemer of vrijwilliger)?
  - Wordt gedacht vanuit het principe van wederkerigheid met de wijk (iedere bewoner heeft iemand anders ook iets te geven)?
  - Is de eventuele ontmoetingsruimte ook bedoeld voor mensen uit de buurt?
  - Is de eventuele tuin openbaar toegankelijk of gesloten?
  - Wordt er dagbesteding en/of logeeropvang geboden voor mensen in de wijk?
  - Heeft het woon(zorg)initiatief een andere buurtfunctie? Of kunnen ruimten gezamenlijk gebruikt worden?

#### **Toegankelijkheid van de woningen**

Het betreft de toets op hoe de mate van toegankelijkheid van de woningen aansluit bij de behoeften van de doelgroep van het initiatief.

- Voldoet het ontwerp aan het basisniveau van toegankelijkheid (nultredewoning), zodat het eventueel ook inzetbaar is voor gebruikers van loophulpmiddelen? Hanteer hiervoor BAT-score 2 (rollatorgeschikt)<sup>11</sup>.
- Voldoet het ontwerp aan de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep? Gebruik - afhankelijk van de doelgroep - de passende BAT-score 3 (rolstoelgeschikt) of 4 (zorggeschikt).
  - Daarnaast wordt getoetst of is nagedacht over:
    - Voldoende liften i.v.m. brandveiligheid;
    - Berging groot genoeg voor scootmobiel (met oplaadmogelijkheid)/driewiel fiets;
    - Aanpasbaar bouwen vraagt ook: geen leidingen in muur in badkamer die weggehaald moet kunnen worden i.v.m. draaicirkel rolstoel, stevige muur i.v.m. later bevestigingen beugels/douchestoel, etc.

#### **Geschiktheid locatie en omgeving**

Het betreft de toets op in hoeverre de locatie en ligging passend is voor het huisvesten van de doelgroep van het initiatief.

- Directe woonomgeving (*indien initiatief (deels) gericht is op senioren en/of zorgbehoevenden*)
  - Parkeergelegenheid in nabije omgeving (maximaal 100 meter);
  - Ruimte om voor de deur bewoner af te zetten (in- en uitstaplekk);
  - Bestrating in directe omgeving (geen gladde tegels, geen grind etc.);
- Ligging ten opzichte van voorzieningen (*indien initiatief (deels) gericht is op senioren en/of zorgbehoevenden*):
 

Wat is de afstand tot voorzieningen?

  - Beoordeel bijvoorbeeld positief wanneer maatschappelijke en (para)medische voorzieningen zich binnen een afstand van 500 meter van de entree van het initiatief bevinden.

<sup>11</sup>) De BAT-score wordt ook gebruikt door Woningbouwvereniging Bergopwaarts. BAT-score 1 is ongeschikt voor gebruikers van loophulpmiddelen (niet-nultrede). De beslisboom is te vinden in Bijlage 1: Beslisboom BAT.



- Een groter aantal voorzieningen binnen een afstand van 500 meter zorgt voor een positiever advies
- Denk bij de toets aan voorzieningen aan:
  - Ontmoetingsruimte
  - Supermarkt
  - Huisarts
  - Openbaar vervoer
  - Paramedische voorzieningen (fysio, ergotherapeut)
  - Apotheek
  - Kerk
- Ligging in de omgeving: Past de omgeving van de locatie bij de doelgroep van het initiatief?
  - Het is positief wanneer de volgende omgevingskenmerken aanwezig zijn:
    - De aanwezigheid/nabijheid van groen of een park;
    - De omgeving nodigt uit tot gezond gedrag zoals een ommetje te maken;
    - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de hoeveelheid 'prikkelers' in de omgeving?
    - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de afstand tot de voor de doelgroep meest relevante voorzieningen?
  - Is er nagedacht over eventuele risico's voor de wijk/buurt/kern door het huisvesten van deze doelgroep? Hoe gaat de initiatiefnemer hiermee om?
  - Is de locatie geschikt voor de doelgroep/geschikt te maken voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar toegankelijkheid van de openbare ruimte? Zijn hier aanpassingen voor nodig? Zo ja: is het haalbaar en wenselijk voor de gemeente om deze aanpassingen te realiseren (o.a. i.v.m. benodigde budgetten)? Bijvoorbeeld: oversteekplekken, instelling stoplichten, vluchtheuvels, hoogte stoepen, etc.

#### **Organisatie van de zorg**

Het betreft de toets op hoe de organisatie van zorg en ondersteuning in het initiatief vorm krijgt.

- Past de zorg en ondersteuning bij de doelgroep van het initiatief? Mogelijke vragen zijn:
  - Is er een zorgpartij verbonden aan het initiatief en is deze gecontracteerd (professionele zorg voor ADL<sup>12</sup>-zorg, begeleiding en medische zorg)?
  - Bij Wlz<sup>13</sup>-zorg: zijn er afspraken met zorgkantoor?
  - Bij VPT<sup>14</sup>/MPT<sup>15</sup>/pgb<sup>16</sup>: is er een huisarts betrokken bij het initiatief? Is er nagedacht over de organisatie van zorg in de nachtelijke uren?
  - Wordt in het initiatief een verbinding gemaakt tussen formele en informele zorg (bijvoorbeeld t.b.v. ADL-zorg)?
  - Ontvangt men zorg tijdelijk of permanent?

#### **Positieve gezondheid**

Het betreft de toets op of en hoe de brede benadering van positieve gezondheid in het plan is geïntegreerd (*indien initiatief (deels) gericht is op senioren en/of zorgbehoevenden*).

- Wordt binnen het initiatief de positieve gezondheidsbenadering toegepast?
  - Wordt de eigen kracht van de bewoners, hun netwerk en informele zorg gestimuleerd?
  - Is in het ontwerp van het gebouw aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'<sup>17</sup>? Op welke manier?
  - Is in het ontwerp van de buitenruimte aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'? Op welke manier?

12) Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen.

13) Wet langdurige zorg.

14) Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis geleverd kan worden.

15) Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een deilverstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.

16) Persoonsgebonden budget. Een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.

17) Een omgeving die gericht is op het stimuleren van meedoen en dagelijks functioneren

**Eindresultaat toets na doorlopen 3 stappen:**

De mogelijke eindresultaten na het doorlopen van het afwegingskader zijn:

- Een positief advies;
- Een positief advies onder voorwaarden;
- Een negatief advies.



## Bijlage 1: Beslisboom BAT

### Door gemeente Deurne aangepaste BAT-beslisboom

