

Woonbeleid Best 2024-2028

Voorwoord

Wonen is inmiddels één van de belangrijkste thema's op de maatschappelijke agenda, en dus ook op die van de gemeente. We staan voor een serieuze opgave wat betreft het bouwen van nieuwe woningen. Daarnaast willen we ook zo effectief mogelijk omgaan met de bestaande woningvoorraad.

Forse opgave

De tijden vragen daar ook om: er is sprake van een groeiend woningtekort en door demografische ontwikkelingen is er - meer dan voorheen - juist behoefte aan woningen voor huishoudens van één of twee personen. We moeten constateren dat we daar zeker in Best nog een slag in moeten maken. Een forse opgave dus. Dit terwijl de marktomstandigheden niet per se meewerken. Door schaarste van arbeid en bouwmaterialen staat de woningbouw onder druk. Het duurt vaak lang voor de spreekwoordelijke schop de grond in gaat. Daardoor staan we voor weer nieuwe uitdagingen, juist nu de noodzaak om woningen te bouwen in de samenleving zo breed wordt gevoeld. Goed om van deze relatieve eensgezindheid te profiteren en juist nu samen tot afspraken te komen.

Concrete ingrepen

In de in 2022 vastgestelde omgevingsvisie '*Best 2040, dorp van formaat*' is de visie voor de ontwikkeling van Best benoemd, met daarin de kern- en gebiedsopgaven voor de komende jaren. Dit vormt de stip op de horizon, waar we ook met het woonbeleid aan willen bijdragen. Met dit Woonbeleid Best 2028 (volkshuisvestingsprogramma) geven we richting aan dat beleid. We willen die dingen doen, die eraan bijdragen dat Best ruimte blijft bieden aan haar huidige en toekomstige inwoners om aangenaam te wonen en leven. Dat doen we niet met woorden alleen; dit programma is zeer uitvoeringgericht. Ik juich dat toe: juist door duidelijke ingrepen in de woningmarkt maken we beleid effectief.

Betere kansen op de woningmarkt

We maken dus nieuwe keuzes waar we daadwerkelijk mee aan de slag gaan. Zo dragen we eraan bij dat meer en meer inwoners erin slagen om een (geschikte) woning te vinden. Van oudsher ligt er bij gemeenten een volkshuisvestelijke taak voor lage inkomens en specifieke doelgroepen. Dat blijven we uiteraard doen. Maar er zijn steeds meer groepen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken: jongeren die op zichzelf willen gaan; gezinnen die hun eerste huis willen kopen; senioren die graag een passende woning willen in hun eigen buurt. We zetten met dit woonbeleid concrete stappen die de kansen op de woningmarkt ook voor deze groepen verbetert.

Inbreng Bestenaren

Dit woonbeleid beperkt zich niet tot wonen in strikte zin. Prettig wonen betekent ook een duurzaam huis in een leefbare buurt met zorg in de buurt. Ook op die terreinen draagt dit stuk bij aan onze ambities. Dit stuk is met participatie tot stand gekomen: op diverse momenten zijn we in gesprek gegaan met betrokkenen. We hebben zowel naar professionals (woningcorporaties, makelaars en ontwikkelaars) geluisterd als naar inwoners en organisaties die hun belangen behartigen. Denk daarbij onder meer aan huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en het Gehandicaptenplatform. Zo kwamen we tot dit woonbeleid waarvan ik verwacht dat de Bestenaren hun inbreng en de ingeslagen weg zullen herkennen.

Stan van der Heijden
Wethouder woonbeleid

Hoofdstuk 1 Inleiding

In de in 2022 vastgestelde en in mei 2023 herziene Omgevingsvisie '*Best 2040, dorp van formaat*' is de visie voor de ontwikkeling van Best benoemd, met daarin de kern- en gebiedsopgaven voor de komende jaren. Dit vormt de stip op de horizon, waar we ook met het woonbeleid een bijdrage aan willen geven. Een dorp van formaat. Een compleet, toegankelijk, duurzaam en inclusief dorp. Een plaats waar het goed wonen is, in de verschillende wijken.

Voor u ligt het Woonbeleid Best 2024-2028 (volkshuisvestingsprogramma), een themagericht programma in de geest van de Omgevingswet. Vastgesteld in een periode dat de woningbouw onder druk staat en er tegelijkertijd sprake is van een toenemend woningtekort.

We willen richting geven. Die dingen doen, die eraan bijdragen dat Best ruimte blijft bieden aan haar huidige en toekomstige inwoners om aangenaam te wonen en leven.

Op basis van de Woningwet 2022 (artikel 42 lid 1) stelt de gemeenteraad ten minste elke vijf jaar het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vast. Dit beleid heeft een aantal doelstellingen.

- De eerste staat ook beschreven in de Woningwet (artikel 42 lid 2). Namelijk dat de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, te weten de woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf, Wooninc en Woonzorg Nederland, op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- Daarnaast vormt het volkshuisvestingsbeleid een kader voor initiatiefnemers en ontwikkelaars.
- En draagt het woonbeleid bij aan een integrale benadering van een aantal thema's, namelijk leefbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg.

Eind 2023 is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) in voorbereiding. Deze Wet bevat een aantal wijzigingen van de Algemene Wet Bestuursrecht, Huisvestingswet, Omgevingswet, Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Woningwet. In artikel V lid A is aangegeven dat op basis van de WVRV de term 'woonvisie' wordt vervangen door 'volkshuisvestingsprogramma'. En dat het volkshuisvestingsprogramma een verplicht programma wordt, op basis van de Omgevingswet (artikel 3.6, lid 3 Ow).

Eind 2024 is de WVRV nog niet vastgesteld, waarmee het onderliggende volkshuisvestingsprogramma kan worden aangemerkt als een programma in de geest van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

1.1 Terugblik op afgelopen jaren

Woonvisie 'Wonen met visie' 2017

Begin 2017 is de Woningwet 2015 bijna anderhalf jaar van kracht. Met deze 'nieuwe Woningwet' komt de focus van de woningcorporaties op hun kerntaak, namelijk het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Er komt meer toezicht op de corporaties. De rol van de gemeenten en huurdersorganisaties wordt vergroot. Onder invloed van de in 2013 ingestelde verhuurdersheffing wordt het investeringsvermogen van de corporaties ingeperkt. We hebben de crisis, die als kredietcrisis in 2008 begon en voor de woningmarkt vooral tussen 2008 en 2013 speelde, bij het opstellen van de woonvisie 2017 duidelijk achter ons gelaten. Het consumentenvertrouwen is groot en de rente laag.

Kwantitatieve resultaten

Terugkijkend op de afgelopen jaren zien we dat de woningbouwproductie in Best van gemiddeld 117 woningen per jaar over de periode 2013-2017 naar 196 woningen per jaar over de periode 2018-2022 is toegenomen. Daarmee is de in de woonvisie 2017 aangegeven ambitie, om het woningbestand tussen 2013-2022 met 1.600 woningen uit te breiden, behaald.

Kwalitatieve resultaten

Betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid met betrekking tot de bestaande bouw en nieuwbouweisen (GPR¹ > 7,5), een klimaatbestendige woonomgeving, leefbaarheid en specifieke doelgroepen, zoals statushouders en internationale arbeidskrachten, zijn thema's die aan de orde komen in de Woonvisie 2017. In de Woonvisie 2017 wordt gesteld dat het aandeel kleinere huishoudens toeneemt.

Dat zijn de huishoudens met de hoogste woonquote². In de woonvisie is gesteld dat anno 2017 de bestaande woningvoorraad voor 38% van de woningen uit sociale woningbouw bestaat, 21% sociale huurwoningen en 17% sociale koopwoningen. Er zijn voor de nieuwbouwontwikkelingen geen duidelijke kaders gesteld met betrekking tot de differentiatie en de sociale koopwoningen zijn door prijsontwikkelingen inmiddels niet meer als zodanig aan te merken. Starters worden als aandacht groep benoemd, waarvoor instrumenten, zoals starterslening en het stimuleren van CPO-trajecten de doelgroep kunnen ondersteunen bij het verkrijgen van een woning. Geconstateerd wordt dat het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt. En dat deze groei met name komt door de toename 75-plussers. De groei van deze leeftijdscategorie, die langer zelfstandig wonen, leidt tot extra aandacht voor het thema wonen & zorg.

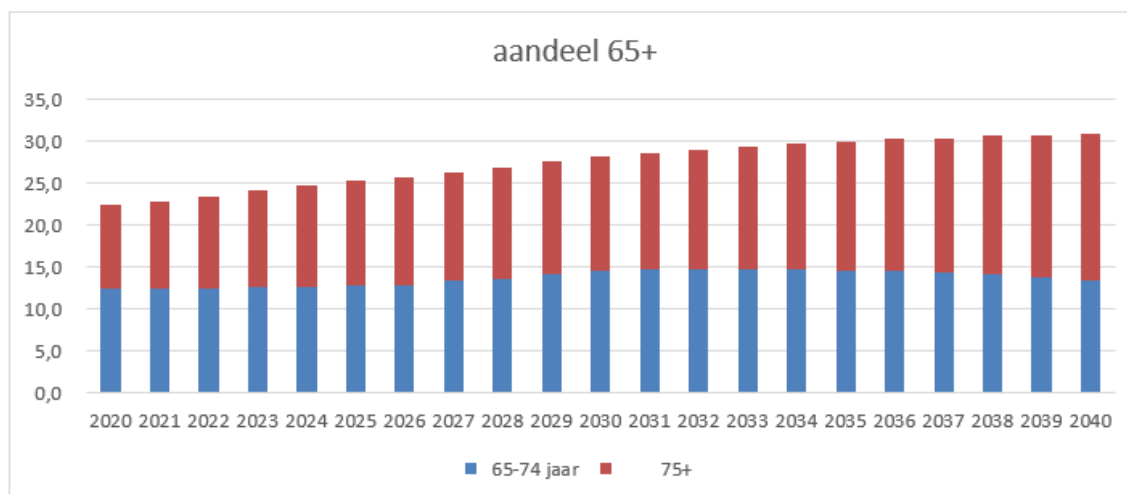
Op basis van het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014 wordt gesteld dat er een grote vraag is naar meergezinswoningen (appartementen) en -in mindere mate- naar gelijkvloerse grondgebonden woningen, zoals bungalows en patio-woningen in verschillende huursegmenten.

Actuele (kwalitatieve) thema's uit 2017, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en specifieke doelgroepen, zijn nog steeds actueel. Hoewel in 2017 al gesteld is dat het aandeel kleine huishoudens toeneemt, is de behoefte aan passende woningen voor jongeren en starters en vooral voor senioren niet minder geworden. Daarbij is betaalbaarheid en ook de mogelijkheid voor ontmoeting en het omzien naar elkaar een aspect dat, in navolging van het thema gezondheid in brede zin vanuit de Omgevings-

1) Gemeentelijke PraktijkRichtlijn. Een methode om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen aan de hand van gemaakte ontwerpkeuzes. Je kijkt naar vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

2) Woonquote is het percentage van het inkomen aan woonlasten: huur/aflossing en rente, energie, water, heffingen en belastingen

visie, als onderdeel van het compleet en comfortabel wonen aandacht behoeft. In dit volkshuisvestingsprogramma werken we deze kwalitatieve thema's uit met doelstellingen en keuzes voor de komende jaren.



Figuur 1: aandeel 65+ in bevolking Best (bron : provinciale prognose 2023)

1.2 Impact regionale en landelijke ontwikkelingen op het woonbeleid

De kwalitatieve thema's binnen het nieuwe woonbeleid blijven in hoofdlijnen vergelijkbaar met de thema's in het eerder woonbeleid. De omgeving (het speelveld), waarin we het woonbeleid opstellen en tot uitvoering brengen, verandert voortdurend onder invloed van verschillende regionale en landelijke ontwikkelingen en gebeurtenissen.

Eind 2016 is de regio Zuidoost-Brabant, door de regio zelfbenoemd als Brainport Eindhoven, door het Rijk naast de Rotterdamse Haven en Schiphol als mainport erkend. Dit draagt bij aan een extra versnelling van de economische groei. In de regionale visie op wonen (april 2019) wordt geconstateerd dat deze economische groei in de regio groter is dan het landelijk gemiddelde. Dit leidt tot meer werkgelegenheid en een positief migratiesaldo, zowel binnenlandse migratie als buitenlandse migratie. Dit leidt vervolgens tot een sterke huishoudensgroei en grotere krapte op de woningmarkt. De regionale visie is een uitnodiging aan de gemeenten in de woningmarktregio om de woningbouwplannen af te stemmen en deze regionale visie door te vertalen naar een lokaal woonbeleid.

De afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken³ gedaan en verschillende afspraken en akkoorden⁴ opgesteld over de opgave voor de Stedelijke Gebied Eindhoven en de Metropool Regio Eindhoven. De uitkomsten hiervan zijn niet altijd eenduidig en leiden tot verschillende lokale scenario's met betrekking tot de kwantitatieve woningbouwopgave.

In dit volkshuisvestingsprogramma geven we duidelijkheid over het lokale scenario (gebaseerd op regionale perspectieven), waar wij als gemeente Best voor staan en waar we ons met onze woningbouwplannen op kunnen en willen richten, namelijk de kwantitatieve opgave: voldoende en betaalbare woningen. Hierbij houden we rekening met de gemaakte afspraken, reële kansen en mogelijkheden en kwalitatieve ambities.

1.3 Totstandkomingsproces en participatie

Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen met input van verschillende woonpartners, belangenorganisaties en inwoners. In 2022 traptten we het totstandkomingsproces af met verschillende participatiebijeenkomsten: de participatie bruisdag, een gesprek met stakeholders, een informatieavond voor de raad en een enquête voor inwoners (via het inwonerspanel en breder). Daarna hebben we al deze, en onze regionale en lokale afwegingen, verwerkt in doelstellingen en keuzes, vormgegeven in een matrix. Deze matrix hebben we voorgelegd in een stakeholdersbijeenkomst, waarbij partners ook de mogelijkheid hadden om nog schriftelijk te reageren. Vervolgens organiseerden we een informatieve avond met de gemeenteraad over de voorgenomen doelstellingen en keuzes. Dit alles heeft geleid tot het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma dat voor ligt. Het concept legden we ter inzage en is tegelijk besproken met verschillende woonpartners. Hun reacties en eventuele aanpassingen, die we daarop in het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma maakten, zijn integraal benoemd in bijlage 3. Begin 2024 hebben we de gemeenteraad gevraagd of zij wensen of bedenkingen hadden met betrekking

3) Stec, woningbehoefteonderzoek 2021, provinciale prognose 2023,

4) Woondeal 2019, Verstedelijkingsakkoord 2022, Afsprakenkader Wonen SGE 20223, Regionale Woondeal ZOB 2023

dit door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Zij hebben geen wensen en bedenkingen aangegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de context voor het lokale woonbeleid. We gaan hiervoor in op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal beleid. In hoofdstuk 3 geven we aan de hand van het vertrekpunt van de Omgevingsvisie een beeld van de actuele doelen en oplossingsrichtingen. Deze hebben we samengevat in een matrix. De doelen en keuzes in de matrix worden in hoofdstuk 4 per thema uitgewerkt en daarbij leggen we de verbinding met aanpalende beleidsthema's. In hoofdstuk 5 geven we in een uitvoeringsprogramma aan wanneer we bepaalde acties en maatregelen uitgebreid bij de kop pakken. En geven we aan hoe we het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma en de realisatie ervan monitoren en evalueren. In de bijlages geven we extra toelichting op kengetallen (bijlage 1), opbrengsten van de bijeenkomsten met stakeholders (bijlage 2) en ingekomen reacties op het concept woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma (bijlage 3).

Hoofdstuk 2 – Vertrekpunt, kaders en ontwikkelingen

Voor het woonbeleid in Best sluiten we aan bij landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen in beleid en wetgeving. Als gevolg hiervan worden een aantal uitgangspunten van beleid zoals deze in de Woonvisie 2017 opgenomen waren, aangepast.

In dit hoofdstuk wordt een selectie van de kaders en uitgangspunten weergegeven.

2.1 Rijksoverheid

Met het vierde kabinet Rutte was er sinds begin 2022 weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Tussen 2010 en 2022 was Volkshuisvesting als onderwerp zonder minister ondergebracht bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Met de komst van de minister van VRO is ook sprake van een koerswijziging vanuit het Rijk. Waar er lange tijd gedacht is dat de woningmarkt zelfregulerend zou kunnen zijn, neemt het Rijk nu nadrukkelijk weer regie.

2.1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)

Het woningtekort in 2023 is groot en neemt nog steeds verder toe. De betaalbaarheid voor veel groepen staat onder druk. Belangrijkste nationale doelstelling is om tot en met 2030 landelijk 900.000 woningen toe te voegen. Daarbij wordt van alle gemeenten verwacht dat ze een gelijkwaardige bijdrage leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeenten met minder dan 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad moeten bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur toevoegen. Daarnaast moet twee derde van de nieuwbouw betaalbaar zijn, dit betekent middeldure huurwoningen (tot € 1184,82, prijspeil 2025) en koopwoningen (tot € 405.000, prijspeil 2025). Daarnaast zijn de doelstellingen betaalbaarheid (betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen) en kwaliteit (voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare groepen en duurzame huisvesting) voor iedereen bereikbaar. Deze doelstellingen zijn begin 2023 door het Rijk, met de provincie en de gemeenten vertaald in regionale woondeals.

2.1.2 ontwerp -Wet versterking regie volkshuisvesting

Met de wet Versterking Regie Volkshuisvesting zorgt het ministerie van VRO ervoor dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Het kabinet heeft als doel 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Om die landelijke bouwopgave te realiseren, schrijft de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor aan het Rijk, provincies en gemeenten.

2.2 Provincie

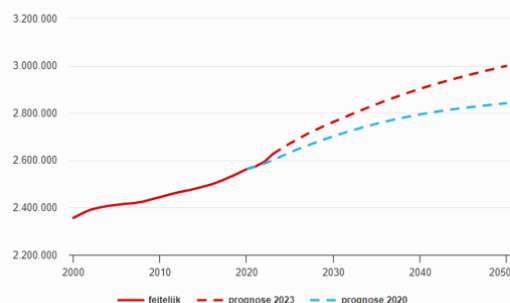
2.2.1. Provinciale Bevolkings- & Woningbehoefteprognoses (november 2023)

Periodiek stelt de provincie Noord-Brabant een bevolkings- en woningbehoefteprognose op. Eind 2023 is de prognose 2023 gepubliceerd. Ten opzichte van de prognose 2020 en 2017 komt de bevolkings- en huishoudensomvang hoger uit en daarmee het benodigd aantal woningen. Daarnaast is er sprake van een toenemend woningtekort, omdat de bevolkings- en huishoudensgroei, met name door (buitenlandse) migratie in Noord-Brabant zich sneller ontwikkelde dan de toename van het aantal woningen. Het woningtekort (verschil aantal huishoudens versus aantal woningen) bedraagt in Noord-Brabant in 2023 ca. 3 tot 3,5%⁵. In een gezonde woningmarkt is het woningtekort ca. 2%.

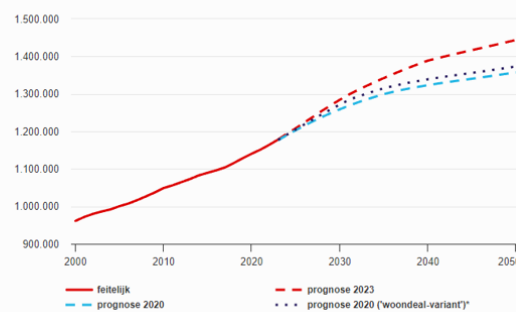
5) <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose wordt gekeken hoeveel woningen nodig zijn om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Figuur 1.1
Bevolkingsomvang
Noord-Brabant, 2000-2050



Figuur 1.2
Woningvoorraad
Noord-Brabant, 2000-2050



2.3 Regio

2.3.1 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 ‘bouwen aan de toekomst’

Het afsprakenkader biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor woningbouw in de SGE. In de Woondeal 2019 en de MIRT is met Rijk en Provincie afgesproken om 62.000 woningen te bouwen in de SGE. 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. En 22.500 tot 35.000 woningen in de periode tussen 2024 en 2040. Op grond van de matrix is er een planvoorraad van 74.000 woningen. Deze planvoorraad van 120% t.o.v. de woondeal en de MIRT ambitie geeft voldoende zekerheid op het daadwerkelijk realiseren van de afgesproken woningbouwopgave. Het coördinatieteam wonen toetst plannen in de SGE aan de Brainport principes.

2.3.2 Verstedelijkingsakkoord SGE, juni 2022

In opdracht van het BO MIRT⁶ heeft de regio het Verstedelijkingsakkoord opgesteld. Hierin is opgenomen dat het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de SGE de realisatie van 74.000 woningen tussen 2020 en 2040 is.

Daarvan komen er 4.100 voor rekening van Best. Daarbij is tevens in een adaptieve programmering aangegeven waar en in welke periode deze woningen binnenstedelijk en buitenstedelijk gerealiseerd worden.

2.3.3 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (9 maart 2023)

Op 9 maart 2023 ondertekenden de Rijksoverheid, Provincie Noord-Brabant, de 13 woningbouwcorporaties en de 21 gemeenten in de MRE de Woondeal Zuidoost-Brabant. De bruto woningbouwopgave hierin bedraagt voor Best 1765 woningen tussen 2022 tot en met 2030. De in de Woondeal aangegeven opgave is een minimale opgave per gemeente. Meer realiseren mag. Uitgangspunt in de Woondeal is dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, 16% middenhuur en 20% betaalbare koopwoningen bestaan.

2.4 Lokaal

2.4.1 Omgevingsvisie ‘Best 2040: dorp van formaat’

Vanuit de beschrijving van de ontwikkeling van Best van agrarische gemeenschap naar compleet dorp wordt Best van toen naar 2040 beschreven. Vandaaruit worden de kernopgaven geformuleerd: 1) ruimte voor comfortabel wonen, 2) versterken van de groene leefomgeving en 3) accommoderen van een vitale en schone economie. De Omgevingsvisie ‘Best 2040: dorp van formaat’ beschrijft de visie, welke het uitgangspunt vormt voor het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma. Dit vertrekpunt wordt in hoofdstuk 3 nader beschreven.

2.4.2 Raadsbrede beleidsakkoord 2022-2026 ‘We doen het Samen!’

Naast de Omgevingsvisie vormt het raadsbrede beleidsakkoord 2022-2026 ‘we doen het samen’ het belangrijkste kader voor het woonbeleid Best 2024-2028 (volkshuisvestingsprogramma). Hierin heeft de raad haar speerpunten op wonen voor de lopende raadsperiode aangegeven. Ze benoemen zowel de kwantitatieve opgave (4.100 woningen tot 2040) als kwalitatieve opgave. Dit betekent bevorderen doorstroming, aandacht voor passende woningen en woonvormen van combinaties van wonen en

6) Bestuurlijk overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport, november 2020

zorg, verduurzaming bestaande woningvoorraad en bevorderen van leefbaarheid, zorg voor voldoende, blijvend betaalbare woningen en meer woningen voor kleine huishoudens.

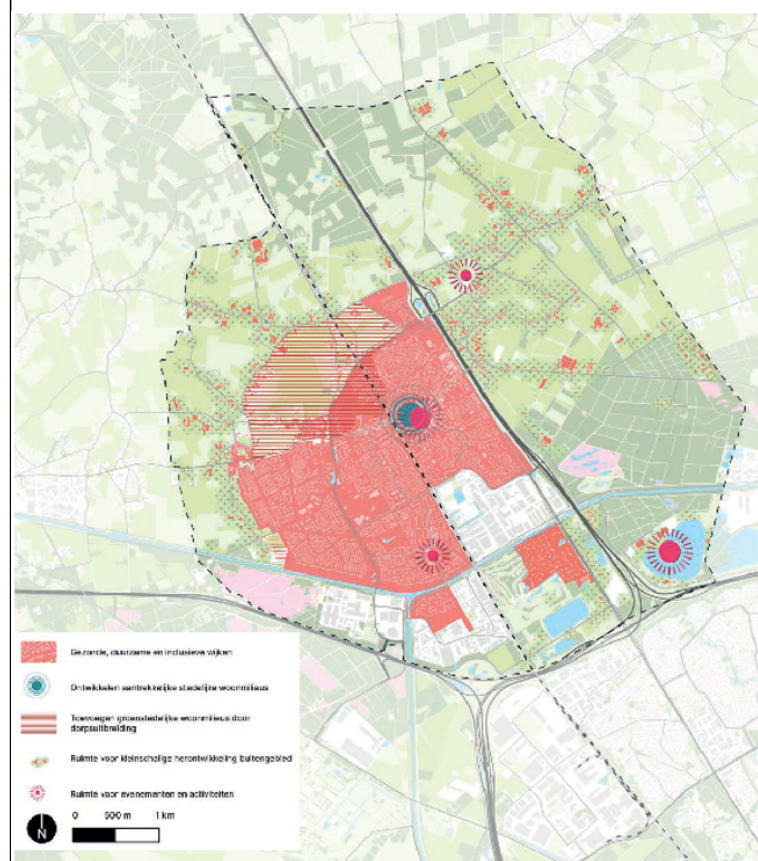
Hoofdstuk 3 – Ambities en thema's

De gemeente Best heeft in de Omgevingsvisie de volgende ambities richting 2040 bepaald:

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele en inclusieve woongemeente met in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod.
- Inwoners kunnen dicht bij huis bewegen en ontmoeten.
- Woningen en leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie.
- Best breidt niet uit door landbouwgrond voor woningbouw te gebruiken, maar zet in op herontwikkeling van bestaande gebieden binnen de bebouwde kom en in het buitengebied.

Toelichting bouwen in het buitengebied

In de Omgevingsvisie heeft Best uitgesproken dat zij niet wil uitbreiden door landbouwgrond voor woningbouw te gebruiken (4^e bullit hierboven). We focussen op de herontwikkeling van bestaande gebieden in de bebouwde kom. Maar dit betekent niet dat we helemaal geen nieuwbouw ontwikkelingen toestaan buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit uitgangspunt vertaalt zich op twee manieren. Ten eerste ligt onze prioriteit bij het ontwikkelen van inbreidingsgebieden, boven uitbreidingsgebieden. De uitbreiding moet in verhouding zijn tot de inbreidingsprojecten. Zo zijn we bezig met het herontwikkelen van het stationsgebied, en staat het project Steegsche Velden pas voor na 2030 op de agenda. Ten tweede betekent dit uitgangspunt dat we alleen uitbreiden in gebieden die inmiddels bestemd zijn voor stedelijke ontwikkeling of waar dit voorstelbaar is. Dit zijn gebieden in de zogenaamde rafelranden rondom de kern Best. De uitgangspunten en de kaders voor initiatieven worden beschreven in het gebiedsgerichte programma Buitengebied, wat momenteel opgesteld wordt: 'Buitengebied in Balans'.



Figuur 10 Ruimtelijke vertaling van de kernopgave: 'Ruimte voor comfortabel wonen'.

Bron : Omgevingsvisie

Dit zijn de ambities waarop het woonbeleid/volkshuisvestingsprogramma is gebaseerd. Het woonbeleid/volkshuisvestingsprogramma draagt bij aan deze ambities. Het woonbeleid/volkshuisvestingsprogramma

draagt ook bij aan andere doelstellingen uit de Omgevingsvisie, bijvoorbeeld het versterken van de groene leefomgeving of het accommoderen van een vitale en schone economie. Zoals bedoelt onder de Omgevingswet draagt het programma integraal bij aan andere doelstellingen. Wonen, of volkshuisvesting, heeft ook relatie met andere thema's, zoals duurzaamheid, groen en blauw, gezondheid, leefbaarheid en zorg. Het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma stoelt daarom ook op de onderliggende waarden uit de Omgevingsvisie: klimaatadaptief, groene belevingswaarden, realisatie van nieuwe energie, circulariteit, afvalvrij werken, duurzame en veerkrachtige economie, bewegen en ontmoeten, inclusie, diversiteit, voorzieningen, groen en aantrekkelijk, buitengebied behouden, ecologische waarde en gezonde groenstructuur. De keuzes uit dit programma dragen bij aan deze waarden, en in elk geval deze waarden niet schaden.

3.1 Thema's in het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma

Op basis van bovenstaande waarden en volkshuisvestelijke kaders, waaronder de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten⁷ worden in het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma keuzes gemaakt.

We hebben het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma uitgewerkt in 4 thema's:

1. Voldoende en betaalbare woningen
2. Leefbare en gezonde wijken
3. Duurzame woning en woonomgeving
4. Zorgzame samenleving

Per thema beschrijven we doelstellingen, die vooral ingaan op de opgaven van het betreffende thema. Onder elke thema beschrijven we ook welke keuzes we concreet maken om deze doelstellingen te realiseren en welke instrumenten we hiervoor inzetten. Omdat we inzetten op een integrale opstelling van beleid, waarmee we door middel van de inzet op wonen ook werken aan doelstellingen op andere thema's zoals duurzaamheid, leefbaarheid, wonen & zorg, grijpen de verschillende thema's op elkaar in. Dat wil zeggen keuzes die we maken om een bepaalde doelstelling te realiseren werken ook mee aan de realisatie van andere doelstellingen. Bijvoorbeeld, het realiseren van een woning die betaalbaar is, draagt ook bij aan positieve gezondheid (het kunnen dragen van je woonlasten) en zorg (de mogelijkheid om te kunnen doorstromen vanuit een zorginstelling). De keuzes en instrumenten grijpen dus op elkaar in.

In de onderstaande matrix hebben we per thema de doelstellingen en keuzes aangegeven. Hiermee dragen we ook bij aan de ambities van de Omgevingsvisie.

	Voldoende en betaalbare woningen	Leefbare en gezonde wijken	Duurzame woning en woonomgeving	Zorgzame samenleving
Wel en waarom	Omgevingsvisie, doelen op wonen: • Best ontwikkelt zich verder als comfortabele en inclusieve woongemeente met in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod. • Inwoners kunnen dicht bij huis bewegen en ontmoeten. • Woningen en leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie.			
Doelen	1. Er zijn voldoende betaalbare koop- en huurwoningen voor huishoudens met inkomen tot ca 1,5-2x modaal 2. Er zijn voldoende betaalbare koopwoningen die blijvend beschikbaar blijven 3. Er zijn voldoende passende woonruimten voor verschillende type huishoudens	4. Onze woonomgeving is (positief) gezond 5. Er is een sterke cohesie in de wijken 6. Er zijn passende doorstromingsmogelijkheden binnen de wijken 7. Er zijn passende woonruimten en -vormen voor doel- en aandachtsgroepen	8. Onze woningen zijn duurzaam 9. We (ver)bouwen duurzaam 10. Onze woonwijken zijn goed bestand tegen de gevolgen van het veranderende klimaat	11. Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen 12. Er is een balans tussen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermde wonen) en MO (maatschappelijke opvang) 13. Er zijn passende huisvestingsmogelijkheden met passende zorg voor aandachtsgroepen
Hoe	A. We bouwen voor lokale en regionale behoefte en realiseren tot 2040 in totaal 4.100 nieuwe woningen B. Minimaal 30% van alle nieuwbouwwoningen bestaan uit sociale huurwoningen C. Minimaal 70 % van alle nieuwbouwwoningen valt in het betaalbare segment, <€ 355.000,= (inclusief sociale & middeldure huurwoningen) D. We zetten extra in op de bouw van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens E. We zetten in op realisatie van koopondersteunende maatregelen, zoals met name Koopgarant. F. We leggen een zelfbewoningsplicht op voor nieuwe woningen tot de betaalbaarheidsgrens en een opkoopbescherming voor bestaande woningen met WOZ tot € 355.000 G. We comitteren ons aan het Afsprakenkader Wonen van de Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) en sluiten aan bij de Brainport Principes omtrent kwaliteit van bouwen H. We benutten de bestaande woningvoorraad beter	I. We beoordelen alle nieuwe initiatieven op heldere uitgangspunten m.b.t. de bijdrage aan positieve gezondheid in de wijk J. We bouwen gedifferentieerd, met een mix van prijsklassen K. We stimuleren collectieve zelfbouw en collectieve wooninitiatieven L. Vrijkomend maatschappelijke vastgoed of gemeentelijke grondposities worden maximaal ingezet voor de ontwikkeling van betaalbare woningen M. In overleg met corporaties onderzoeken we hoe we ouderen met voorrang kunnen laten doorstromen N. We voeren in regionaal verband een urgentieregeling O. We initiëren en faciliteren flexwoningen P. We herijken lokaal en regionaal het beleid mbt shortstay en midstay huisvesting voor internationale arbeidskrachten	Q. We stimuleren corporaties, verhuurders en particuliere eigenaren om te investeren in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad R. We stimuleren dat corporaties en particuliere verhuurders hun bezit binnen 10 jaar verduurzaamd hebben tot label B en maken afspraken hoe ze bijdragen om CO2 neutraal te worden S. We stellen klimaatadaptief ontwerpen van de leefomgeving met heldere kaders en randvoorwaarden centraal bij transformatie, herontwikkelingen en nieuwbouw T. Elk project moet een bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsdoelstellingen (gasloos, CO2 neutraal, energieleverend etc) U. We gaan ons hard maken voor klimaatadaptief en circulair bouwen V. We werken er naartoe dat over 10 jaar biobased bouwen standaard is	W. We bouwen levensloopbestendige woningen X. We werken aan een pallet van woningen en woonvormen voor senioren in een voor hen passende omgeving, inclusief passende combinaties van wonen en zorg Y. We stemmen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermde wonen) en MO (maatschappelijke opvang) op elkaar af Z. We maken lokaal afspraken met corporaties en zorgpartijen om vorm en inhoud te geven aan de uitgangspunten van het programma 'een thuis voor iedereen'

Hoofdstuk 4 – Thema's, doelen en keuzes

4.1 Thema: Voldoende en betaalbare woningen

De gemeente Best wil, zo is in de Omgevingsvisie omschreven, in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod. Dat betekent behalve het realiseren van voldoende aanbod, dat wonen betaalbaar is en blijft, en dat doorstroming mogelijk is.

7) https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2023Z11139&did=2023D26656;

De regio Zuidoost-Brabant heeft als Brainportregio grote aantrekkingskracht op bedrijven. Dat gaat gepaard met de aantrekking van personeel. En daaruit volgt een groei van het aantal huishoudens in de regio. Door migratie, van mensen uit andere delen van Nederland en mensen uit het buitenland. Daarnaast komt de groei van het aantal huishoudens door verdere huishoudensverdunning en vergrijzing. De nieuwe huishoudens zorgen voor een forse behoefte aan extra woningen.

We realiseren tot 2040 in totaal 4.100 nieuwe woningen

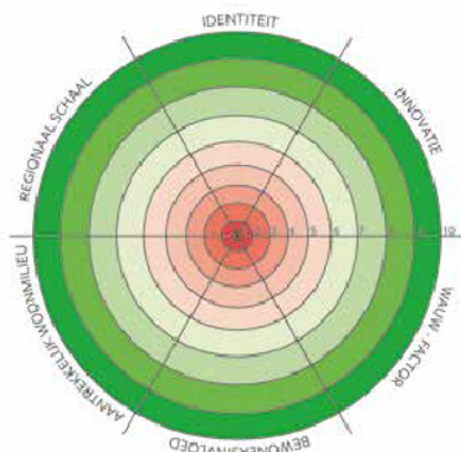
Vanuit het afsprakenkader wonen SGE 2022 en verstedelijkingsakkoord SGE 2022 volgt voor de gemeente Best een woningbouwopgave tot 2040 van 4.100 woningen, gerekend vanaf 2020. Hiermee kan zowel worden voorzien in de lokale behoefte als een bijdrage geleverd worden aan de regionale behoefte. Deze opgave betekent dat de komende jaren meer woningen gerealiseerd moeten worden, als de afgelopen 10 jaar gemiddeld gerealiseerd zijn. Bovendien willen we, om het woningtekort in te lopen en gezien de forse vraag, zoveel mogelijk woningen van de woningbouwopgave van 4.100 woningen voor 2030 realiseren. Op basis van de Woondeal Zuidoost-Brabant 2023 hebben we van 2022 tot en met 2030 een bruto opgave om tenminste 1765 woningen te realiseren.

Om de woningbouwopgave te realiseren voeren we een strakke regie op het woningbouwprogramma, waarin we alle woningbouwontwikkelingen, die bijdragen aan de behoefte, een plek geven. Welke woningbouwplannen bijdragen aan de behoefte wegen we af via een helder afwegingskader in een duidelijk proces. Dit proces leidt tot prioritering. Met deze prioritering zorgen we dat we binnen onze mogelijkheden de juiste kansrijke plannen met voorrang behandelen en voorbereiden om tot realisatie te komen.

We monitoren de voortgang van de woningbouwplannen en nemen de raad hier periodiek in mee.

We sluiten aan bij de Brainport Principes

In het afsprakenkader wonen SGE 2022 zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt voor woningbouw in de SGE. Als basis voor de kwaliteit gelden de Brainport Principes. Deze principes zijn leidend voor alle woningbouwplannen, zowel inbreiding als uitbreiding. De zeven Brainport Principes gaan over belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, programmering sociale huur en middenhuur, duurzaamheid en innovatie. De 'SGE-woningmarkt aquarel' inspireert ons om met woningbouwprojecten aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Zo creëren we diversiteit en kwalitatieve samenhang in woonmilieus. En wordt ingezet op het onderscheidend vermogen van de verschillende woningbouwplannen. De Brainport Principes zijn in SGE-verband uitgedacht en uitgewerkt. Nieuwe woningbouwplannen worden door het regionale Coördinatieteam Wonen aan de uitgangspunten getoetst.



Koesteren van identiteit

Ruimte voor innovatie

Wauw-factor

Invloed voor bewoners

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

Benutting regionaal schaalniveau

Gezonde verstedelijking

We benutten de bestaande woningvoorraad beter

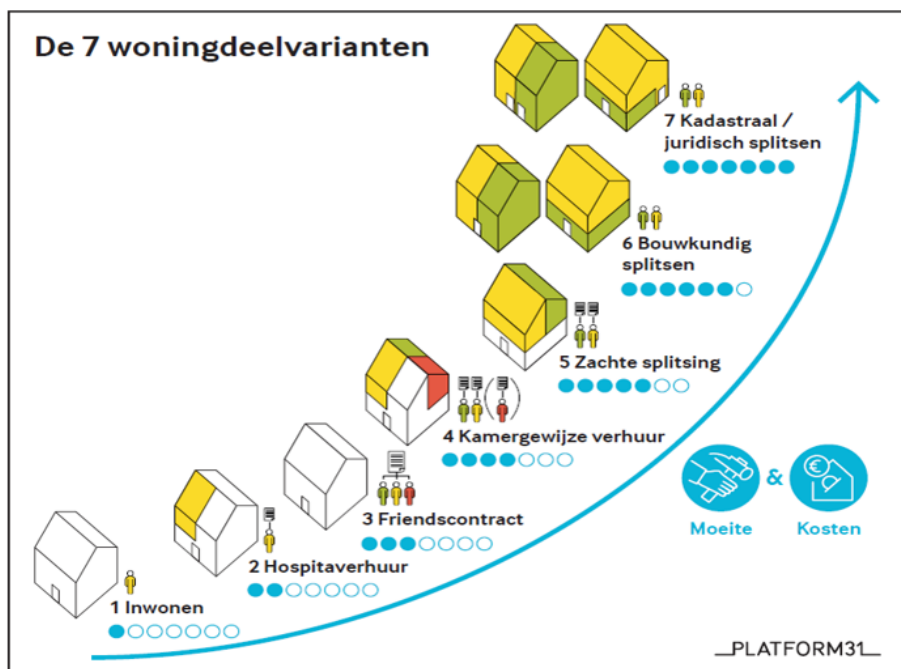
Naast het bouwen van nieuwe woningen stimuleren en faciliteren we ook de mogelijkheden om meer woonruimten in de bestaande woningvoorraad te realiseren.

We willen met name meer oplossingen voor kleinere huishoudens. We staan daarom in principe positief tegenover initiatieven van inwonen en hospitaverhuur tot bouwkundig en kadastraal splitsen van woningen.

Het is van belang om een kwalitatieve afweging te maken voor welke woningen welke deelvarianten mogelijk zijn.

We stellen een afwegingskader op om deze kwalitatieve afweging van deelvarianten voor verschillende woningtypologieën en woningsegmenten te kunnen maken.

Het is van belang om bij de inzet van de woningdeelvarianten de effecten hiervan op een gezonde en veilige woon- en leefomgeving goed in het oog te houden.



4.1.1 Voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met inkomen tot ca. 1,5-2x modaal

De betaalbaarheid van woningen staat, met name sinds najaar 2022 onder druk. Door stijgende materiaalprijzen zijn de bouwkosten en daarmee de nieuwbouwprijzen fors gestegen. Daarbij zorgen stijgende rentes in 2022 voor beperktere mogelijkheden voor kopers, met name koopstarters. Dit leidt vanaf medio 2022 tot een stagnerende verkoop. Vooral in de nieuwbouw, maar ook bij bestaande woningen. Het leidt najaar 2022 tot een lichte prijsdaling bij bestaande woningen. Sinds medio 2023 is alweer een opgaande lijn zichtbaar bij de woningbouwprijzen. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen is sinds eind 2023 weer verbeterd, waarbij het wel duidelijk is dat betaalbare woningen beter verkopen dan de duurdere tweekappers en vrijstaande woningen.

Onze ambitie is om in aansluiting op de Woondeal ZOB 2023 voldoende betaalbare woningen te realiseren voor de lagere- en middeninkomens. Dit betekent dat we een passend aanbod sociale huurwoningen mogelijk maken, maar ook dat we de bouw van woningen in de middenhuur en koop stimuleren. We stimuleren dat een betaalbare woning bewoond kan worden door een huishouden met een inkomen van 1,5 tot 2x modaal.

In het woningbehoefteonderzoek 'quickscan woningmarkt Best, 2020' geeft Companen de volgende inkomensdifferentiatie van de huishoudens in Best:

Corporatiedoelgroep (huishoudensinkomen < € 39.055)	37%
Lagere middeninkomens (€ 39.055 - € 45.000)	4%
Hogere middeninkomens (€ 45.000 - € 55.000)	31%
Hogere inkomens (> € 55.000)	28%

peildatum 2020

Minimaal 30% van alle nieuwbouwwoningen bestaan uit sociale huurwoningen en minimaal 2/3 deel valt in het betaalbare segment, <€ 405.000 (inclusief sociale huurwoningen)

De bovenstaande inkomensdifferentiatie vormt een belangrijk argument om in de nieuwbouw, in aansluiting op de woondeal ZOB 2023 30% sociale huurwoningen te realiseren en voor het betaalbare segment in te zetten op 70% (inclusief sociale huurwoningen).

Bij nieuwe ontwikkelingen van hanteren we daarom onderstaande differentiatie als vertrekpunt (prijsspeel 2025)

Betaalbaar			Duur	
Sociale huur	lage middeldure koop	midden en hoge middeldure koop	Duur, laag	Duur, hoog

	<€ 285.000	>€ 285.000 & <€ 405.000	>€ 405.000 & <€ 650.000	>€ 650.000
minimaal 30%	15%	25%	15%	15%
	waarvan max. 10% middenhuur < € 1184,82		waarvan max. 5% dure huur > € 1184,82	

Om de differentiatie voor een initiatief uiteindelijk te bepalen kijken we daarnaast naar de locatie. Om recht te doen aan het gegeven dat alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod krijgen. En kijken we naar de bijdrage van het plan in relatie tot de totale differentiatie in het woningbouwprogramma.

Sociale huurwoningen

Volgens de afspraken in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023) is minimaal 30% van de woningen in nieuwbouwplannen sociale huur, die in beheer komen bij een toegelaten instelling. Als aan de realisatie van sociale huurwoningen op gemeentegronden een sociale grondprijs gekoppeld wordt, wordt daar een instandhoudingstermijn aangekoppeld van tenminste 25 jaar. Sociale huurwoningen, die op gronden van derden gerealiseerd worden, worden alleen als zodanig gezien, wanneer ook deze woningen in beheer komen bij een toegelaten instelling. En ook hier een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar aangekoppeld is. Uitgangspunt daarbij is ook dat de ontwikkelaar van de sociale huurwoningen bij de toegelaten instelling een grondprijs analoog aan de gemeentelijke sociale grondprijs hanteert.

Een sociale huurwoning kan in overleg met de gemeente binnen de termijn van 25 jaar worden omgezet naar een koopgarant woning. Dan dient de instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning te worden gelezen als een instandhoudingstermijn van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE).

We realiseren het percentage van 30% sociale huurwoningen over het totaal van de nieuwe woningen tussen 2022 en 2040. Daarbij streven we erna om bij elk project minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daardoor ontstaat een gevarieerd aanbod en nemen alle ontwikkelaars een 'faire share' bij de realisatie van de verschillende segmenten.

Daarnaast realiseren we in aansluiting op de afspraken in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023) minimaal 40% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (middenhuur <€1184,82 of koop <€ 405.000).

Per plan bepalen we vooraf de differentiatie

Bij het bepalen van de woningdifferentiatie per plan, project, locatie kijken we primair naar bovenstaande differentiatie. Omdat dit aangemerkt moet worden als nieuw beleid is de aangegeven differentiatie alleen toepasbaar, waar het programma nog ingevuld moet worden of aan te passen is. Dat geldt voor ca de helft van de opgave van 4.100 woningen.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de opgave (70% betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen) vraagt om een duidelijke sturing. Ook voor wat het betekent voor de te realiseren woningtypes. Anders vormt de opgave een risico op de haalbaarheid van plannen en projecten in relatie tot de bouwkosten van een ontwikkeling.

Tenslotte houden we ook rekening met de specifieke regionale vraag, die vanuit het roltrapmodel ruimte biedt om woningen in een duurder segment te realiseren. Het roltrapmodel betekent dat mensen hun woon carrière starten in een eengezinswoning of appartement in Eindhoven en doorstromen naar een tweekapper of vrijstaande woning in de plaatsen rondom Eindhoven.

Monitoren totale woningbouwopgave

Bij de monitoring op de opgave van 4.100 woningen houden we tevens de differentiatie van het totale woningbouwprogramma bij. Niet alle plannen voldoen aan de beoogde differentiatie. Dit omdat bij een deel van de lopende plannen de differentiatie al is bepaald op basis van het beleid vanuit de woonvisie 2017 en niet aansluit bij de hiervoor beschreven streefdifferentiatie. Vanuit inzicht in de differentiatie van het totale woningbouwprogramma kunnen we de differentiatie in nieuwe ontwikkelingen bijstellen, zodat we over het totaal in de richting komen van de streefdifferentiatie.

4.1.2 Er zijn voldoende betaalbare koopwoningen die blijvend beschikbaar blijven

Het kopen van een huis wordt steeds lastiger, zeker voor starters of inwoners met een laag- of middeninkomen. Sinds 2015 zijn de huizenprijzen fors gestegen.

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven. We zetten effectief instrumenten in om betaalbare woningen betaalbaar te houden.

We leggen een zelfbewoningsplicht op voor nieuwe woningen tot de betaalbaarheidsgrens

Bij nieuwbouwwoningen tot de betaalbaarheidsgrens spreken we met de initiatiefnemer af dat de eerste kopers een zelfbewoningsplicht met anti-speculatieplicht opgelegd krijgen. Dit betekent dat de koper de woning de eerste vijf jaar zelf dient te bewonen en niet kan doorverkopen.

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden met een boetebeding opgenomen in de koop/verkoopovereenkomst met de initiatiefnemer van het woningbouwproject.

We wegen nut en noodzaak af van een opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een instrument waarmee we erop kunnen sturen dat bestaande woningen met een WOZ tot de betaalbaarheidsgrens (peildatum 2025: € 405.000) alleen gekocht kunnen worden om zelf te bewonen en niet om te verhuren. Het is een ingrijpend instrument en daarom is het van belang vooraf nut en noodzaak af te wegen. De opkoopbescherming wordt gereguleerd via de Huisvestingsverordening. In 2025 bereiden we een nieuwe versie van de op 11 december 2023 vastgestelde Huisvestingsverordening Best 2024-2027 voor. Hierbij nemen we de afweging mee om de opkoopbescherming al dan niet in te voeren.

We ondersteunen de inzet van koopondersteunende maatregelen

We zetten met name in op de Koopstart en de Koopgarant – regeling. Omdat de Koopstart – regeling, waarbij de koper een korting krijgt op de koopsom, die omgezet wordt in een erfpachtregeling, alleen van toepassing is bij de eerste koper, stellen we dat het kortingspercentage beperkt moet blijven, tot maximum 15%, zodat de woning marktconform ook voor een volgende koper betaalbaar is.

Met een Koopgarant regeling kunnen woningen langdurig met korting beschikbaar blijven. We willen Koopgarant bij voorkeur met de in Best werkzame corporaties realiseren. Om de Koopgarant woningen betaalbaar te houden voor koopstarters stellen we dat deze woningen niet uitbreidbaar mogen zijn. Dit leggen we zowel planologisch als in de koop/verkoopovereenkomsten vast.

We zetten de starterslening door

De gemeente Best hanteert sinds 2007 een starterslening, die we in 2024 geëvalueerd en aangepast hebben..

Paraplubestemmingsplan verkamering en wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De gemeente Best kent een aantal bestemmingsplannen waarin de regels over het gebruik van de woning verschillen. Er is een paraplubestemmingsplan vastgesteld, waarin deze regels voor alle bestemmingsplannen in de gehele bebouwde kom van Best gelijkgetrokken zijn. In het paraplubestemmingsplan wordt omschreven dat een woning bedoeld is voor het huisvesten van één huishouden. Daarbij wordt het direct toegestaan om maximaal twee personen, die niet tot het huishouden behoren in de woning huisvesting te bieden. Ofwel hospitaverhuur. Voor andere samenstellingen in een woning is een binnenplanse afwijking van het gebruik nodig. Hiermee kunnen we reguleren wanneer woningen ingezet worden voor kamergewijze verhuur. In het afwegingskader bestaande voorraad wordt het verschil tussen hospitaverhuur en kamergewijze verhuur nader geduid.

Daarbij overwegen we of we bij het aanpassen van de Huisvestingsverordening Best 2024-2027 ook het hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' toevoegen. Daarmee wordt gereguleerd dat voor het onttrekken, samenvoegen, splitsen, omzetten en vormen van een woning in de bestaande woningvoorraad een vergunning nodig is. Ook dit geeft mogelijkheden om de woningvoorraad en dan met name de bestaande voorraad te reguleren en te behouden en waar mogelijk uit te breiden.

Leegstandsverordening

Leegstand van woningen en ander vastgoed is maatschappelijk ongewenst. Zeker met de druk op de woningmarkt is het niet gewenst dat met name woningen leeg blijven staan. Met een Leegstandsverordening heb je als gemeente een hulpmiddel voor de aanpak van leegstand. Een Leegstandsverordening regelt dat er een meldingsplicht is als woningen langer dan 6 tot 12 maanden leegstaan en dat er vervolgens overleg plaats vindt over de mogelijkheden van het betreffende vastgoed met de gemeente. Uiteindelijk beschikt de gemeente over een sanctie-instrumentarium om de inzet van het vastgoed af te dwingen.

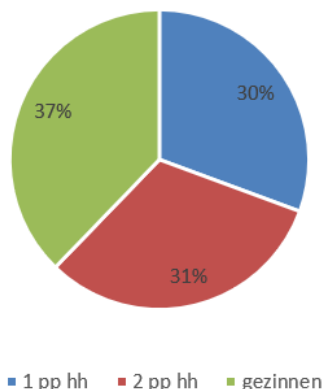
We onderzoeken of het zinvol is om een Leegstandsverordening in te stellen om leegstand aan te pakken. Afweging daarbij is of de regeldruk, die het inzetten van dit instrument vraagt, opweegt tegen de opbrengst, namelijk de aanpak van de leegstand.

4.1.3 Er zijn voldoende passende woonruimten voor verschillende typen huishoudens

Onze huidige woonvoorraad bestaat voor ongeveer 80% uit eengezinswoningen. Om perspectief te bieden op doorstroming van senioren, iets toe te voegen aan de betaalbare voorraad en aansluiting te bieden op de vraag van jongeren en starters, sturen we op een divers aanbod van woningen en woonvormen.

Dit betekent dat we inzetten op meer compacte grondgebonden woningen en meer appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor passende woningen voor senioren met mogelijkheden voor ontmoeting binnen het complex of in de directe omgeving.

Huishoudenssamenstelling gemeente Best 2023



Bron : De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

We zetten extra in op de bouw van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens

Zowel in de koop als de (sociale) huur is behoefte aan de realisatie van appartementen voor kleinere huishoudens. Voor jongeren en starters om een start te kunnen maken op de woningmarkt. Voor senioren om door te kunnen stromen vanuit hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning, waar ze langer thuis kunnen wonen. Als senioren kunnen doorstromen komen er 'verhuistrentjes' op gang, waarbij gezinnen kunnen doorstromen van een starterswoning naar een gezinswoning en starters naar een starterswoning kunnen instromen. Senioren, die vanuit een grotere eengezinswoning komen zijn kritische woonconsumenten. Dat geldt in de huur en in de koop. De woning, waar ze naar toe verhuizen moet passend zijn. Zowel qua grootte (minimaal twee slaapkamers), locatie en nabijheid van voorzieningen. Daarbij geldt tegelijkertijd zoveel mensen zoveel (woon)wensen.

We stimuleren de ontwikkeling en realisatie van nieuwe woonvormen

Het aandeel eenpersoonshuishoudens is groot en neemt nog verder toe. Deze groep groeit door de vergrijzing. Maar door verder individualisering neemt ook in andere leeftijdscategorieën het aantal 1-persoonshuishoudens toe. Dit betekent dat we inzetten op woonruimten voor kleinere huishoudens. Tegelijkertijd zien we allerlei nevenverschijnselen van de verdere individualisering, zoals vereenzaming. Daarom stimuleren we in woningbouwplannen de mogelijkheden voor ontmoeting en omzien naar elkaar. Dit is met name van belang voor ouderen, maar ook voor andere leeftijdscategorieën, doel- en aandachtsgroepen. Bij vernieuwende woonvormen kunnen bijvoorbeeld ook gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke tuinen gerealiseerd worden.. In paragraaf 4.2, leefbare en gezonde wijken wordt dit onderwerp verder beschreven.

4.2 Thema: Leefbare en gezonde wijken

Best wil zich verder ontwikkelen als woongemeente met leefbare en gezonde wijken. Dat betekent dat we inzetten op een veilige woonomgeving, waar ruimte is voor groen en blauw, voor ontmoeten en bewegen.

4.2.1. Onze woonomgeving is positief gezond

Onze leefomgeving heeft veel invloed op onze gezondheid. De leefomgeving kan gezond gedrag stimuleren en bijdragen aan het gevoel van welbevinden. Maar de leefomgeving kan de gezondheid ook schaden. Aan de hand van een quickscan gezonde leefomgeving⁸ kunnen we de leefomgeving per wijk kwantificeren en de kwaliteiten en verbeterpunten in beeld brengen. Hiermee willen we de in de Omgevingsvisie genoemde ambitie nastreven om gezonde, duurzame en vitale wijken te realiseren en te behouden.

We beoordelen nieuwe initiatieven op wat ze bijdragen aan positieve gezondheid in de wijk

8) <https://professionals.ggdgm.nl/voor-professionals/quickscan-gezonde-leefomgeving> & <https://www.gezondeleefomgeving.nl/instrumenten/quickscan-gezonde-leefomgeving>

Er zijn veel ontwikkelingen en projecten op het gebied van woningbouw in de gemeente Best. Hierin sturen we op kwantiteit en kwaliteit. Voor toekomstige projecten gaan we meer sturen op de bijdrage van het initiatieven aan de positieve gezondheid in de wijk. Dit geldt voor initiatieven van derden, maar ook voor initiatieven en projecten van de gemeente zelf. We beoordelen initiatieven en projecten op waarden voor samenleven, gemeenschap en zorg voor elkaar, bijvoorbeeld door te kijken naar de mogelijkheden om te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent niet dat elk initiatief een sociaal concept in zich moet dragen of alternatieve woonvormen moet bieden, maar we willen in gesprek met initiatiefnemers en ontwikkelaars deze waarden scherper naar voren brengen. Het zal een onderdeel zijn van de afweging voor medewerking vanuit de gemeente en past in de uitgangspunten van de Omgevingswet. Daarbij speelt ook de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol.

4.2.2 Er is een sterke verbinding in de wijken

Comfortabel wonen is meer dan een woning. We staan ook voor verschillende maatschappelijke opgaven zoals gezondheid, veiligheid, bestrijden van eenzaamheid en zorg voor elkaar. Je thuis voelen is belangrijk en reikt verder dan de eigen woning. De woonomgeving, de buurt en de wijk spelen een belangrijke rol.

Best wil daarom de nadruk leggen op waarden als gemeenschap, samenleving en zorg voor elkaar.

Een sterke sociale verbinding (sociale cohesie) zorgt voor een hogere kwaliteit van het dagelijks leven.

We bouwen gedifferentieerd, met een mix van prijsklassen

Voor de leefbaarheid van onze wijken vinden we het belangrijk dat er gedifferentieerd gebouwd wordt. We gaan uit van de differentiatie zoals aangegeven in paragraaf 4.1.1. Daarbij kijken we wat de locatie en de buurt kan dragen en wat het beste aansluit om in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod te krijgen. Het complex 'de Schakel' in Best is een praktisch voorbeeld, waarin gebleken is dat een mix van typologieën en segmenten goed werkt. Bij nieuwe ontwikkelingen willen we inzetten op aanbod voor verschillende huishoudens: 1- 2- en meer persoons huishoudens, koop en huur, voor verschillende doel- en inkomensgroepen en met een passende mix van woningbouwsegmenten.

We stimuleren andere woonvormen en collectieve woningbouwinitiatieven

Mensen willen wonen en samenwonen in een prettige woonomgeving. Vanuit veranderende gezinssamenstellingen, nieuwe ontwikkelingen en tendensen ontstaat de behoefte aan andere woonvormen. Hier willen we vorm en inhoud aan geven. Andere woonvormen ontstaan meestal vanuit initiatieven van particulieren. Zij zoeken naar alternatieve woonvormen, die aansluiten op hun woonbehoeften. Dat kan kleinschalig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van meergeneratiewoningen of grootschaliger in de vorm van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Vaak draagt dit bij aan hechtere gemeenschappen, meer sociale verbindingen en een prettig leefklimaat.

Best stimuleert initiatieven voor andere woonvormen en collectieve woningbouwinitiatieven in nieuwbouw, maar ook van transformaties en herstructureringen, zoals ombouw van bestaand vastgoed of sloop/nieuwbouw. Vooral plannen voor collectieve wonen-zorg-welzijnsconcepten hebben onze voorkeur. Daarom we willen ruimte scheppen voor wooninitiatieven waar naast het samen bouwen, ook gedeelde waarden rondom gemeenschapszin, zorg en welzijn onderdeel uitmaken van het initiatief. Om plannen succesvol te kunnen begeleiden stellen we voorwaarden aan de initiatieven, zoals een goede, professionele begeleiding en organisatie.

Vrijkomend maatschappelijke vastgoed of gemeentelijke grondposities inzetten voor woningen

Als in een wijk maatschappelijk vastgoed vrijkomt, dat zijn functie verliest, bijvoorbeeld een vrijkomende school, dan onderzoeken we of we deze locatie kunnen herontwikkelen tot woonruimten. De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen binnen bestaande wijken biedt de ruimte om passende woningen te realiseren om doorstroming binnen de wijk te faciliteren. We willen hiermee stimuleren dat woon- en leefnetwerken in de wijken, die bijdragen aan de positieve gezondheid en het langer thuis wonen, behouden blijven en versterkt worden.

4.2.3. Er zijn passende doorstromingsmogelijkheden binnen de wijken

We willen doorstromers binnen de wijk voorrang kunnen geven

Met de toenemende vergrijzing is doorstroming een van de grootste uitdagingen waar we komende jaren voor staan. Het gebeurt nu dat mensen in hun woning blijven wonen, terwijl deze eigenlijk te groot is geworden, bijvoorbeeld omdat kinderen zelfstandig zijn gaan wonen. Hierdoor stremt ook de doorstroming van jonge gezinnen en de instapmogelijkheden voor starters.

In bestaande wijken willen we inbreidingen realiseren met passende woningen voor kleinere huishoudens in de huur. Dan maken we met de corporaties afspraken over het stimuleren dat oudere wijkbewoners vanuit hun eengezinswoning doorstromen naar een kleinere comfortabele, levensloopbestendige woning in de wijk. Ondanks een woonwens naar een compactere woning is de verhuisgeneidheid van ouderen vaak nog beperkt. Bijvoorbeeld omdat er vaak sprake is van een hogere huur voor een kleinere woning en omdat men onzeker is om hun netwerk kwijt te raken. Dit betekent dat we hen met goede begeleiding

en een goed aanbod willen ondersteunen om deze stap te maken. Dit onderwerp zal een prominente plek krijgen in de prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties.

4.2.4 Er zijn passende woonruimten en -vormen voor doel- en aandacht groepen

In de huidige woningmarkt zien we verschillende doel- en aandacht groepen in de knel komen. Doelgroepen als jongeren, starters en ouderen. En aandacht groepen, zoals statushouders, uitstromers uit instellingen, mensen met medische of sociale urgenties, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en studenten en woonwagenbewoners. Deze doel- en aandacht groepen kunnen vaak moeilijk een passende woning vinden. Deze doel- en aandacht groepen willen we ondersteunen om passende woonoplossingen te vinden.

Een lokaal, sociaal netwerk in de wijk draagt bij aan onze positieve gezondheid. Zeker voor ouderen wordt het netwerk dichtbij huis steeds belangrijker. Maar ook voor jongeren, die behoren tot aandacht groepen en op zichzelf willen gaan wonen of die doorstromen vanuit een zorginstelling naar een zelfstandige woning, is het behoud van het sociale netwerk belangrijk. Ook daarom willen we doorstroming binnen de wijk vergroten.

Starters en doorstromers

Doorstroming is een centraal thema in het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma. We willen doorstroming stimuleren door waar mogelijk verschillende woonvormen en woningen in diverse prijssegmenten, zowel dichtbij het centrum als in de verschillende wijken, te realiseren. We willen een divers aanbod waarmee we doorstroming op gang kunnen brengen en daarmee verhuisketens in gang kunnen zetten.

Dit draagt bij aan meer kansen voor starters op de woningmarkt. We zien dat de huidige markt lastig is om te starten op de woningmarkt. Zowel in de huur- als de koopsector. In paragraaf 4.1 beschrijven we een aantal instrumenten die wij willen inzetten om betaalbare woningen te realiseren en blijvend beschikbaar te houden. Behalve dat deze instrumenten en passende nieuwbouw starters kan helpen, zal ook doorstroming uiteindelijk bijdragen aan de kansen voor jongeren en starters.

We voeren in regionaal verband een urgentieregeling

Inwoners in een noodsituatie, die snel een woning nodig hebben, kunnen urgentie krijgen voor een sociale huurwoning. Dit betekent dat zij voorrang kunnen krijgen op een woning, ongeacht hun inschrijftijd. In het Stedelijk Gebied Eindhoven hanteren we één overeenkomstige urgentieregeling voor sociale huurwoningen. De voorwaarden die hiervoor gelden zijn per gemeente vastgelegd in de huisvestingsverordening. Deze zijn regionaal afgestemd tussen gemeenten en met de corporaties. Er is per 1 januari 2024 sprake van één loket voor de aanvraag van een urgentie, met een urgentiecommissie, die de aanvragen beoordeelt.

Statushouders

Een aantal aandacht groepen worden door de corporaties direct bemiddeld. Dat geldt ook voor statushouders.

De corporaties leveren naar rato een bijdrage om de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren. Vanuit de gemeente informeren we de corporaties regelmatig over de samenstelling van de huishoudens, die aan Best gekoppeld zijn. Zodat de corporaties passende woningen kunnen aanbieden.

De gemeentelijke klantmanagers Werk en Inkomen, die ook betrokken zijn bij de koppeling van de huishoudens aan de beschikbare woningen, hebben al in een vroegtijdig stadium contact met de huishoudens die aan Best gekoppeld zijn. Daarmee streven we als gemeente na dat zij zo spoedig mogelijk kunnen starten met inburgeren. Deze combinatie heeft een meerwaarde bij het koppelen van de statushouders aan een woning.

Eind 2024 zijn er overwegend alleenstaanden statushouders gekoppeld aan de gemeente Best. En is de verwachting dat dit de komende tijd ook zo zal blijven. Een deel van deze statushouders zijn alleenstaand, zijn alleen vooruit gereisd en zijn in het kader van gezinshereniging in afwachting van nareizende familieleden. Een deel zijn veelal jonge alleenstaande mannen, onder de 30, zonder na reizigers. Binnen de huidige woningmarkt kunnen we de alleengaanden, behalve als enkel hun partner volgt, niet definitief huisvesten in een voor het hele gezin passende woning. Voor deze groep zijn we op zoek naar een voorziening, waar we deze groep tijdelijk, bijvoorbeeld kamergewijs, kunnen huisvesten in afwachting van de na reizigers. Zo kunnen ze in ieder geval starten met inburgeren. Ook jonge alleenstaanden willen we kamergewijs huisvesten. Bij voorbeeld met friendscontracten, waarbij twee mensen gezamenlijk één huurcontract hebben of kamergewijze verhuur. Vanuit ervaringen uit het verleden met betrekking tot beheer van kamergewijs verhuurde woningen zijn de corporaties enigszins terughoudend met betrekking tot kamergewijze verhuur. Omdat we als gemeente goed zicht hebben op de aan Best gekoppelde statushouders kunnen we eraan bijdragen om de best mogelijke combinaties voor kamergewijze huisvesting te realiseren. Hierover maken we prestatieafspraken.

Woonwagengewoners

De gemeente Best heeft twee woonwagenlocaties. Vogelkers en Terraweg, met respectievelijk 10 en 44 standplaatsen. De locatie Vogelkers is recent vernieuwd en daarbij met 2 standplaatsen uitgebreid. Voor de locatie Terraweg is een onherroepelijk bestemmingsplan, waarmee het aantal standplaatsen op de Terraweg effectief wordt uitgebreid tot 45 standplaatsen.

Op basis van het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid wordt van gemeenten verwacht om aan de hand van een woonbehoefteonderzoek het woonwagenbeleid te actualiseren.

Vanuit het in 2019 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is een integrale woonwagenvisie opgesteld. Uit de woonwagenvisie blijkt dat de bestaande woonwagenlocaties onvoldoende mogelijkheden bieden om binnen een redelijke termijn te voorzien in de vraag van de woonwagengewoners, inclusief spijtoptanten (directe familieleden die in een burgerwoning wonen, maar graag willen terugkeren naar een woonwagenlocatie). Voor een redelijke termijn wordt daarbij verstaan de wachttijd die geldt voor een sociale huurwoning. Op dit moment bedraagt een gemiddelde wachttijd ca 7,6 jaar.

We onderzoeken de komende tijd of er lokaal en/of regionaal een woonwagenlocatie kan worden gerealiseerd, waarmee kan worden ingespeeld op de woningbehoefte van de woonwagengewoners in Best en hun directe families.

We bieden passende ruimte aan internationale arbeidskrachten

Arbeidsmigranten zijn van grote waarde voor onze economie en hebben recht op goede shortstay en midstay huisvesting. Wel moet dat gelet op aard en omvang hiervan passen in de omgeving. Er zijn in Best 3 locaties met complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten en daarnaast nog een groot aantal arbeidsmigranten, die kamergewijs in reguliere woningen in diverse woonomgevingen gehuisvest zijn.

We maken ons sterk om in de SGE concrete en bindende afspraken te maken over het huisvesten van deze doelgroep. Het aantal arbeidsmigranten dat lokaal in shortstay en midstay voorzieningen gehuisvest wordt dient in verhouding te staan tot het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in de gemeente. Onze voorkeur gaat uit naar complexgewijze huisvesting voor shortstay en midstay, waardoor de kamergewijs verhuurde woningen gaandeweg weer beschikbaar komen voor reguliere huishoudens

Voor expats geldt vaak dat zij zelfstandig woningen huren of kopen. Best neemt hierin zijn verantwoordelijkheid door ook voor de regionale woonbehoefte te bouwen. Wij maken ons hard in de regio voor concrete en niet-vrijblijvende afspraken met grote werkgevers uit de regio over hun bijdragen aan woningen, maar ook aan lokale voorzieningen en infrastructuur.

Flexwoningen

In het beleidsakkoord 2022-2026 is de afspraak gemaakt dat de gemeente locaties gaat zoeken waar flexwoningen mogelijk zijn. In het najaar van 2022 nam de gemeenteraad daarnaast een motie aan en droeg het college op voortvarend aan de slag te gaan om locaties te zoeken waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Aan de hand van een quickscan begin 2023 heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden naar een aantal mogelijke locaties. Enkele locaties zijn daarbij afgevalen omdat daar permanente woningbouw kan plaatsvinden en dat de voorkeur heeft. Ook de andere locaties bleken om verschillende redenen niet haalbaar.

We blijven alert op mogelijkheden voor locaties om flexwonen te realiseren, waarbij het zowel kan gaan om beschikbaar vastgoed als beschikbare percelen. Welke doelgroepen voor de flexwoningen in aanmerking komen, is afhankelijk van de beschikbare locatie. Het gaat met name om doelgroepen, die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Denk aan jongeren, spoedzoekers, en andere doelgroepen die snel een woning zoeken, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring.

4.3 Thema: Duurzame woning en woonomgeving

Nederland heeft zich via het Klimaatakkoord van Parijs gecommitteerd aan de omvorming naar een duurzame samenleving. In 2050 zijn woningen duurzaam en aangepast aan het veranderende klimaat. En is de energietransitie gerealiseerd en maken we deel uit van een circulaire economie.

Dit vraagt van ons dat onze woningen, buurten en wijken in Best energieneutraal worden en uitsluitend nog gevoed worden met hernieuwbare energie zoals zon en wind. Maar ook dat onze woonomgevingen klimaatbestendig zijn, bestendig tegen extremer weer, zoals hitte, droogte en hevige regenval.

4.3.1 Onze woningen zijn duurzaam

Onze ambitie is om alle woningen te verduurzamen. Dat wil zeggen: goed isoleren en zoveel mogelijk gebruikmaken van duurzame energie. Zo'n transitie kost tijd. En het goed isoleren en omvormen van onze energiehuishouding is kostbaar. Op de schaal van de samenleving en op de schaal van de individuele huishoudens.

We stimuleren woningeigenaren, zoals corporaties, verhuurders en particuliere eigenaren om te investeren in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

We willen iedereen laten profiteren van het comfort van een duurzame woning. Daarom stimuleren we woningeigenaren om hun woningen eerst zoveel mogelijk te verduurzamen. We willen met name ook particuliere verhuurders uitdagen om hun huurwoningen te verduurzamen. Onze ambitie is dat de gehele woningvoorraad over 10 jaar minimaal gemiddeld label B heeft. Veel verduurzamingsmaatregelen worden vanuit de Rijksoverheid gesubsidieerd. We moedigen particuliere verhuurders en eigenaren aan om van deze maatregelen gebruik te maken.

We bieden goede informatie en wijzen onze inwoners ook op kleine besparingsmogelijkheden. Het verduurzamen van een woning vraagt investeringen maar zal ook de totale woonlasten verlagen. De gemeente stimuleert en ondersteunt Verenigingen van Eigenaren (VvE) om de verduurzaming van hun complex aan te pakken. Daar waar een corporatie deel uitmaakt van een VvE, kunnen zij positief bijdragen aan een verduurzamingsaanpak.

Duurzaam corporatiebezit

Op basis van de landelijke prestatieafspraken worden de woningen van de corporaties met een E-, F- of G- label voor 2028 geïsoleerd.

Wanneer de corporatie een complex wil verbeteren en verduurzamen, waar ook particuliere eigenaren, zowel eigenaar-bewoners als verhuurders eigendom hebben, zetten corporatie, particuliere eigenaren en gemeente zich in om het gehele complex aan te pakken. Dit geldt zowel voor een complex van appartementen als een complex van eengezinswoningen. In de eerste situatie is de uitvoering van de verduurzaming niet mogelijk zonder de particuliere eigenaren. In een complex van eengezinswoningen is het niet wenselijk dat de particuliere woningen wanneer een verbeteringsplan is uitgevoerd een dissonant vormen in het geheel.

Ook wanneer het gaat om versnipperd bezit van de woningcorporatie maken we nadere afspraken met de corporaties over hun rol bij individuele of collectieve verbeterings- en isolatieaanpakken.

De koop van een sociale huurwoning biedt jongeren en starters een mooie kans op een betaalbare koopwoning. Het is dan wel belangrijk dat de betreffende woning geïsoleerd is of dat de koper de middelen heeft om de woning duurzaam te isoleren. Bij de verkoop van de woning wordt daarvoor een plan opgesteld. Het Regionale Energieloket (REL) geeft hierbij een onafhankelijk advies.

4.3.2 We (ver)bouwen duurzaam

We hebben een forse woningbouwopgave. Dat betekent dat de komende jaren veel nieuwe woningen gebouwd worden in de gemeente Best. We vragen initiatiefnemers om bij te dragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. We stimuleren klimaatadaptief en circulair bouwen en moedigen het gebruik van biobased materialen aan.

Elk woningbouwplan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen

Werken aan duurzaamheid doen we niet alleen. Iedereen draagt daarin zijn steentje bij. Wij verwachten daarom dat initiatiefnemers, ontwikkelaars, bouwers, corporaties, en andere betrokkenen allemaal een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Best. In plannen en projecten is de bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen een vereiste. In het voortraject sturen we hier nadrukkelijk op en vormt het een van de criteria waarop de gemeente haar medewerking overweegt. We hebben daarbij ook oog voor het effect die duurzaamheidsmaatregelen op de woonlasten heeft.

We gaan ons hard maken voor klimaatadaptief en circulair bouwen

Om onze leefomgeving bestendig te maken voor het veranderende klimaat wordt klimaatadaptief ontwerpen de standaard voor transformatie-, herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat de omgeving beter bestand is tegen hitte, droogte en wateroverlast. Door ruimte voor waterberging en vergroening van de omgeving. Hiermee wordt de leefomgeving gezond, en nodigt deze uit tot ontmoeting, bewegen, spelen en sporten. Dit wordt helemaal belangrijk wanneer we naar compactere woningen toe gaan. De openbare ruimte wordt dan nog meer een verlengstuk van de woning.

Om onze duurzaamheidsdoelstellingen te halen moeten we niet alleen kijken naar woningen en de woonomgeving, maar ook naar de manier van bouwen. Hier hoort ook het (her)gebruik van materialen en het omgaan met afval bij. We stimuleren initiatiefnemers om hun bouwprocessen te verduurzamen. In de voorbereidingen sturen we hierop en verwachten we van ontwikkelaars en bouwers dat zij actief aan ons laten zien welke maatregelen zijn ondernemen om de bouw zo klimaatadaptief en circulair als mogelijk te laten verlopen.

We werken er naartoe dat over 10 jaar biobased bouwen zoveel mogelijk standaard is

Bij nieuwbouw stimuleren we dat nieuwe woningen worden gerealiseerd met biobased materialen. Hieronder verstaan we: materialen die gemaakt zijn van natuurlijke en hernieuwbare grondstoffen. Het voordeel hiervan is dat deze CO2 opslaan. We zien dat het bouwen met biobased materialen ons

toekomstperspectief is en onze ambitie is om hier over 10 jaar grote stappen in te hebben gemaakt. Tegelijkertijd weten we dat de realisatie hiervan nu niet altijd eenvoudig is. Door landelijke regelgeving, financiering en marktwerking lukt het niet altijd om uiteindelijk biobased woningen te realiseren. Dat weerhoudt ons er echter niet van om deze ambitie te stellen en hier vol op te gaan inzetten. We werken immers aan een duurzame toekomst voor Best. Komende jaren onderzoeken we welke stimulerende maatregelen de gemeente kan nemen om de realisatie van biobased woningen eenvoudiger te maken.

4.3.3 Onze woonwijken zijn goed bestand tegen de gevolgen van het veranderde klimaat

Met het veranderende klimaat moeten we onze leefomgeving bestand maken tegen extremere weersomstandigheden. Vergroening en waterberging zijn hierbij van groot belang. Groenblauwe aders in de wijken zijn ook belangrijk voor de gezondheid. Ze bieden ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen en zorgen voor verkoeling en wateropvang. We zien kansen om de hoofdgroenstructuur als een groen netwerk door heel Best te versterken. We staan open voor bewonersinitiatieven op het gebied van onderhoud of verbetering van het openbaar groen. En we stellen klimaatadaptief ontwerpen van de leefomgeving met heldere kaders en randvoorwaarden centraal bij transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw.

Naast het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte ligt er ook een kans voor bewoners om hun eigen huis en tuin aan te pakken. Meer groen in de tuin en een groen dak zijn maatregelen die ook bijdragen om hittestress te beperken en regen op te vangen. Met de corporaties bekijken we hoe we ook bewoners van een huurwoning hierin kunnen stimuleren.

4.4 Thema: Zorgzame samenleving (Woonzorgvisie)

Over 20 jaar, zijn er in Nederland naar schatting twee keer zoveel 75+'ers als nu, zo'n 2,5 miljoen mensen, waarvan ongeveer 1,6 miljoen 80+'ers. Dat betekent een forse uitdaging om te voorzien in de woon-, welzijn- en zorgbehoeften van deze groeiende groep. Daarnaast hebben we een opgave voor het realiseren van passende woonruimten voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen.

Onze eerste opgave vanuit het woonbeleid/ volkshuisvestingsprogramma is om in 2025 een analyse te maken van de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Voor ouderen en andere mensen met een woon- en zorgbehoefte. Inzicht in de huidige stand van zaken, kwalitatief en kwantitatief en inzicht in de behoefte op termijn (10-20 jaar). Die analyse moet de lokale opgave en urgentie in beeld brengen. Voor het maken van deze analyse betrekken we zowel lokale als regionale woon- en zorgpartners. De analyse moet een voor alle partijen herkenbaar beeld van de actuele en de toekomstige problematiek per doelgroep opleveren en vandaaruit geven we een beeld van de prioriteiten en de urgenties. Welke tekorten er zijn en hoe kunnen we die aanpakken? Welke ambities en kansen er zijn? Hiermee kunnen we vorm en inhoud geven aan uitvoering van de woonzorgvisie. Vanuit de analyse en de woonzorgopgaven maken we, in aanvulling op de prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties, afspraken over de woon-zorgopgave, waar we ook de zorgpartijen bij betrekken. Hierin wordt aangegeven welke plannen moeten worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

In de Woondeal Zuidoost-Brabant 2023 is de opgave vanuit het landelijke beleidsprogramma 'wonen en zorg voor ouderen' omschreven: Nationaal is er tot 2030 behoefte aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 40.000 woningen geschikt voor verpleegzorg, 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Deze opgave lokaal naar rato vertaald bedraagt:

Gemeente	Zorggeschikte woningen (Verpleegzorgplekken)	Geclusterde woningen	Nultreden woningen	Totaal ouderenhuisvesting
Best	60	130	405	595

De bovengenoemde analyse zal duidelijk maken of de Bestse opgave met de vanuit het Rijk (naar rato verdeelde) benoemde opgave overeenkomt.

4.4.1 Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen

De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Toch zijn de woningen waar onze ouderen nu in wonen, lang niet altijd passend als de mobiliteit afneemt en de gezondheid minder wordt. In het algemeen vinden ouderen het belangrijk om dichtbij voorzieningen te wonen en neemt de behoefte aan comfort en toegankelijkheid met de leeftijd toe. Ook willen ouderen vaak in hun huidige omgeving blijven. Naarmate mensen ouder worden, neemt de voorkeur toe om te verhuizen naar een speciaal voor ouderen bestemde woning, met name in een complex met passende mogelijkheden voor zorg. Onder de mensen die 55 tot 64 jaar zijn heeft 26% een voorkeur voor een dergelijke woning. Onder

de mensen die 65 tot 74 jaar zijn heeft 47% zo'n voorkeur. En onder de mensen ouder dan 75 jaar heeft 67% een voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning.⁹

Zelfstandig kunnen blijven wonen hangt niet alleen van de woning af. Ook de leefomgeving en de nabijheid van voorzieningen dragen hier voor een belangrijk deel aan bij. Dit bepaalt mede in hoeverre mensen meer bewegen, elkaar ontmoeten, zelfstandig naar voorzieningen als de arts en supermarkt kunnen, en activiteiten kunnen ondernemen. Het bepaalt mede in hoeverre mensen zelfstandig kunnen blijven, naar elkaar kunnen omzien en voor elkaar kunnen zorgen.

We bouwen levensloopbestendige woningen

We verstaan onder een levensloopbestendige woning een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen. De woning is zo gebouwd of aangepast dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap en hij/zij afhankelijk wordt van hulpmiddelen zoals een rollator of rolstoel. Volgens het Kenniscentrum Wonen-Zorg is een levensloopbestendige woning "een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners".

Gezien de bovengenoemde opgave en de totale woningbouwopgave stellen we dat 25% van de nieuwbouwwoningen die we tussen 2020 en 2040 realiseren levensloopbestendige woningen moeten zijn.

Ook in de bestaande woningvoorraad kunnen we meer woningen levensloopbestendig maken. Voor het sociale huursegment maken we hiervoor afspraken met de corporaties. De grootste opgave zit in het levensloopbestendig maken van de particuliere voorraad. Net als bij de verduurzaming is dit primair een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar. Soms is het aanpassen van de woning een goede oplossing, soms is doorstromen naar een andere woning de beste oplossing. We zetten instrumenten in om ouderen te helpen met het maken van keuzes. Door goede informatie en door te onderzoeken of we een passende stimuleringsregeling kunnen inzetten om de eigen woning meer levensloopbestendig te maken.

We werken aan een palet van woningen en woonvormen voor senioren in een voor hen passende omgeving, inclusief passende combinaties van wonen en zorg

De variatie aan woonwensen onder senioren is breed. De één woont het liefst met veel privacy en de ander vindt het leuk om samen met gelijkgestemden een hechte community te vormen of zelf een bewonersinitiatief te starten. Afhankelijk van hun situatie en daarmee samenhangende zorgvraag hebben mensen extra ondersteuning nodig.

Behalve dat we 25% van de nieuwbouwwoningen als levensloopbestendige woningen willen realiseren, bepalen we aan de hand van het voorgenoemde onderzoek de concrete opgave van de totale woningbouwopgave voor nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Daarbij kijken we ook in welke woningbouwsegmenten, van sociale huur tot koop, deze opgave gerealiseerd moet worden.

BZK (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en VWS (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport) hebben definities opgesteld van de drie woningtypen uit het programma 'wonen en zorg voor ouderen':

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen zijn bijvoorbeeld hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn.

Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor tenminste 50% bewoond door 55+'ers. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Geclusterde woonvormen dragen bij aan samenredzaamheid.

9) Monitor ouderenhuisvesting 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/01/01/monitor-ouderenhuisvesting-2020>

De term 'verpleegzorgplekken' uit het programma wordt vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat wij niet meer uitgaan van 'plekken', maar wonen centraal stellen. We gaan uit van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'.

Doorstroming

Om ervoor te zorgen dat de ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen aan de samenleving, is het van belang dat er voldoende geschikte woningen en woonomgevingen zijn en dat de leefomgeving passend is voor oudere bewoners. We zorgen ervoor dat ouderen kunnen verhuizen als ze dat willen en met plezier in een voor hen geschikte woning kunnen wonen.

Door passende woningen voor onze ouderen te bouwen, brengen we daarnaast een hele verhuisketen op gang. Er komt dan namelijk een passende woning voor een gezin met jonge kinderen vrij, die op hun beurt een passende woning voor een starter vrijmaken. Zo leidt de verhuizing van een ouder iemand tot minimaal drie verhuizingen.

We willen dat ouderen eerder nadenken over het wonen van straks. Het Rijksbeleid stimuleert het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in je eigen huis. Uitgangspunt is eigen kracht.

Ouderen hebben minder vaak een besliste verhuishwens dan jongeren, maar overwegen wel een verhuizing. Dat relatief weinig ouderen willen verhuizen, komt vooral doordat zij gehecht zijn aan de huidige woning en woonomgeving en geschikt en aantrekkelijk aanbod ontbreekt of onbekend is.

Ze verhuizen niet zomaar. De nieuwe woning moet goed inspelen op hun woonvraag. Vaak willen ze het liefst binnen de eigen wijk of kern verhuizen. Soms kan door een zorgvraag verhuizen ineens snel noodzaak worden.

Er is aantrekkelijk aanbod nodig. Maar met alleen meer passend aanbod zijn we er niet. Er zijn meer aspecten die bijdragen aan de lagere verhuiscapaciteit van ouderen. Zoals het aanpassen aan een nieuwe omgeving, maar ook redenen van praktische aard. Denk aan het opzien tegen een verhuizing en het bijkomende regelwerk. Naast de bouw van geschikt aanbod gaan we ouderen goed informeren. Over het aanbod en de mogelijkheden ontzorgd te worden met betrekking tot praktische zaken bij een verhuizing.

Met de woningcorporaties maken we afspraken, zodat de Bestse ouderen gebruik kunnen maken van de 'groot naar beter' – regeling en hoe we bewoners daarbij kunnen ondersteunen. We stimuleren bewoners om zich in te schrijven op Wooniezie. Wooniezie is het platform, waar je je kunt inschrijven voor een sociale huurwoning. Omdat de woonruimteverdeling in principe gebeurt op basis van inschrijftijd, is het van belang om bijtijds in te schrijven als je op enige moment, afhankelijk van je inkomen, naar een sociale huurwoning wil verhuizen. We zetten instrumenten in om waar nodig de doorstroming van ouderen in de particuliere sector (koop en huur) te stimuleren en ondersteunen.

Meergeneratiewonen

De gemeente Best heeft eind 2017 de beleidsregel 'meergeneratiewonen' vastgesteld. Dit sluit aan op de mantelzorgregeling, waarbij mantelzorgontvangers voor de duur van de mantelzorgrelatie als een tweede huishouden gebruik kunnen maken van een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk. De meergeneratieregeling biedt het college de mogelijkheid om met een ontheffing medewerking te verlenen aan AOW-gerechtigde ouders, als tweede huishouden bij hun kinderen te wonen. De voorwaarden, waaronder dit mogelijk is staan beschreven in de betreffende beleidsregels.

In veel gemeenten is deze regeling bekend als een pre-mantelzorgregeling.

In 2025 inventariseren we hoe en wanneer gebruik gemaakt wordt van de mantelzorgregeling en de meergeneratiewonen-regeling en hoe we deze regeling beter onder de aandacht kunnen brengen.

4.4.2 Er zijn passende huisvestingsmogelijkheden

Er zijn huisvestingsmogelijkheden met passende zorg voor aandachtsgroepen. En er is een balans tussen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermd wonen) en MO (maatschappelijke opvang). Voor kwetsbare doelgroepen zien we een verder doorzetten van de extramuralisering, het zo lang mogelijk zelfstandig (thuis) wonen en scheiding van wonen en zorg. Op landelijk niveau heeft het Rijk het programma 'Een Thuis voor Iedereen' opgezet, gericht op diverse kwetsbare doelgroepen.

In de Regiovisie Beschermd Wonen 2022-2026 (van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis) zijn ambities en uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van Beschermd Wonen onder de Wmo.

De missie: voorkom sociale uitsluiting, bevorder het vermogen van eigen herstel en stimuleer het algemeen functioneren (wonen, werken, leven, sociale contacten). Dit betekent dat we werken vanuit een inclusieve gedachte waarbij mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk onderdeel uitmaken van de samenleving. Dit houdt in dat zij zoveel als mogelijk zelfstandig wonen. Maar ook een extra vraag naar zelfstandige woonruimte met de juiste begeleiding, een opgave voor nieuwe woonvormen en meer spreiding over de regio.

We stemmen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermd wonen) en MO (maatschappelijke opvang) op elkaar af

Het werkveld van Beschermd Wonen is flink in ontwikkeling. Op dit moment is Eindhoven als centrum-gemeente nog (financieel) verantwoordelijk voor het organiseren van Beschermd wonen voor de gehele regio (Eindhoven plus de 14 regiogemeenten). Dit gaat veranderen. Beschermd wonen wordt in een aantal jaren volledig gedecentraliseerd naar de vijftien gemeenten en die zijn vanaf dat moment ook (financieel) verantwoordelijk voor het organiseren van Beschermd Wonen.

In de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen is vastgelegd hoe we dat vorm willen geven. De beweging van Beschermd (intramuraal) wonen naar Beschermd Thuis betekent dat er meer mensen in de eigen gemeente/wijk/buurt komen en blijven wonen. En dat de voorzieningen voor Beschermd Wonen meer verspreid worden over de hele regio. De doordecentralisatie heeft ook gevolgen voor de afspraken met woningcorporaties en het zorgen voor voldoende tussenvormen met passende begeleiding. We maken een analyse van zowel de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in onze gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte).

Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. De provincie vervult daarbij een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten op elkaar zijn afgestemd en tot uitvoering leiden.

Hetzelfde geldt ook voor de opgave Maatschappelijke Opvang, waarbij ook veiligheid en overlast belangrijke thema's zijn met het oog op leefbaarheid in wijken en buurten. Samen met de corporaties zetten we in op preventieve maatregelen om huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen.

We maken lokaal afspraken met corporaties en zorgpartijen om vorm en inhoud te geven aan de uitgangspunten van het programma 'een thuis voor iedereen'

Naast doelgroepen voor Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang, zijn er nog andere doelgroepen, die genoemd worden in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Ook hier geldt dat we niet alleen een opgave hebben voor voldoende woningen, maar ook voor alle randvoorwaarden daaromheen.

Mensen met een lichamelijke beperking

Tussen de (somatische) ouderenzorg en de zorg voor lichamelijke beperkten bestaat veel synergie. Mensen met een lichamelijke handicap hebben net als ouderen vaak behoefte aan een aangepaste woning en soms ook aan (intensieve) zorg. De mate waarin iemand met een lichamelijke beperking in staat is zelfstandig te wonen is afhankelijk van de ernst van de beperking, maar ook van de geschiktheid van de woning. Langdurig zorgbehoevenden zijn mensen die vanwege hun lichamelijke beperking een beroep doen op Wlz-zorg. Dit houdt in dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben. Over het algemeen wonen mensen die vanwege lichamelijke beperkingen Wlz-zorg ontvangen in kleinschalige, geclusterde concepten. Een deel van de cliënten woont in een groepswoning met gedeelde voorzieningen. Andere mensen met een lichamelijke beperking wonen in een geschikte reguliere woning, waar zij hulp ontvangen vanuit een Wmo-indicatie, persoonsgebonden budget of 'volledig pakket thuis'. Het gaat naar verwachting om een beperkte extra woonopgave waarvoor we met name de mogelijkheden van Wmo en een aantal basisprincipes bij nieuwbouw willen inzetten.

Jongvolwassenen met problematiek (uitstroom uit Jeugdzorg)

De groep 'kwetsbare jongeren' (18 tot 21 jaar) met een begeleidingsvraag vraagt onze aandacht. Preventieve maatregelen om jongeren die dat nodig hebben een goede start te geven, helpen hen in hun latere leven. Het gaat dan om jongeren in een kwetsbare positie, met name jongeren uit het praktijkonderwijs (Pro), Voortgezet speciaal onderwijs (Vso), Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV's) en jongeren die uitstromen uit jeugdhulp met verblijf. Zij hebben een bijzondere woonvraag op de woningmarkt. Een deel heeft behoefte aan een gezinsvervangende woning elders, omdat thuis wonen niet kan vanwege de gezinssituatie. Een deel heeft behoefte aan tijdelijk verblijf, vanwege behandeling. En een deel heeft behoefte aan begeleiding bij het zo zelfstandig mogelijk (leren) wonen. Een deel stroomt uit vanuit een pleeggezin of jeugdzorg-instelling. Onder de groep 'kwetsbare jongeren' vallen ook jongeren die 'gewoon thuis' zijn opgegroeid. Hun verstandelijke vermogens, psychiatrische problematiek en/of gedragsproblematiek maakt echter dat zij niet in staat zijn om direct zelfstandig te gaan wonen. Zij dreigen door onder andere het tekort aan betaalbaar woonaanbod, het hanteren van verschillende leeftijdsgrenzen en beperkingen in wet- en regelgeving tussen wal en schip te raken. Dit willen we voorkomen. Dit vraagt om acties die toeziën op vloeiende overgangen en passende ondersteuning als op het verbeteren van de inkomenspositie. We laten deze jongeren niet los als zij 18 jaar worden, zo lang niet aantoonbaar is voorzien in 'the big 5': huisvesting, zorgcontinuïteit, zinvolle daginvulling (school of werk), een volwassene om op terug te vallen/informeel support en financiën die op orde zijn of waarbij in ondersteuning daartoe is voorzien. Gemeenten kunnen jongeren die verblijven in jeugdhulp met verblijf met meer urgentie helpen aan huisvesting. Dat kan door directe bemiddeling naar een woning. Hierover maken we afspraken met de woningcorporaties.

Hoofdstuk 5 – Uitvoeringsprogramma

Uitvoeringsactie	Beoogd resultaat	Inzet / streefdatum / partners
Monitoring uitvoering Volkshuisvestingsprogramma	Uitvoeren Volkshuisvestingsprogramma	Jaarlijks Q1
Evaluatie Volkshuisvestingsprogramma	Actueel Volkshuisvestingsbeleid	Q4 2025
THEMA : Voldoende en betaalbare woningen		
Regie op woningbouwprogramma & opne- men plannen en projecten die bijdragen aan de opgave	Realiseren woningbouwopgave, 4100 woningen tot 2040	Doorlopend
Monitoren voortgang realisatie woning- bouwopgave & informeren gemeenteraad	Realiseren woningbouwopgave, 30% sociale huur & 70% betaal- baar	Maart, Juli & November
Afwegingskader woningsplitsing tbv beoor- deling woningdeeloplossingen	Aanpassen woningvoorraad voor kleinere huishoudens	Q2 2025
Bepalen van differentiatie bij nieuwe initia- tieven en plannen en waar mogelijk in lo- pende plannen en projecten op basis van streefdifferentiatie	Realiseren voldoende betaalbare woningen, obv Woondeal ZOB 2023: 30% sociale huur & 70% betaalbaar	Doorlopend / initiatiefne- mers, ontwikkelaars en corporaties
Zelfbewoningsplicht + anti speculatiebe- ding op nieuwbouwwoningen met VON tot betaalbaarheidsgrens	Behoud van betaalbare koopwo- ningen	Vijf jaar vanaf eerste bewo- ning / initiatiefnemers en ontwikkelaars
Afweging nut en noodzaak opkoopbescher- ming op bestaande woningen met WOZ tot betaalbaarheidsgrens	Behoud van betaalbare wonin- gen voor woningzoekenden	Q1 2025
Realisatie Koopgarantwoningen, bij voor- keur met woningcorporaties	Behoud van betaalbare koopwo- ningen	Waar mogelijk / corpora- ties en beleggers
Toepassen Koopstart met kortingspercen- tage tot maximum 15%	Behoud van betaalbare koopwo- ningen	Waar mogelijk & nodig / initiatiefnemers en ontwik- kelaars
Afweging toegevoegde waarde invulling hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimte- voorraad' in de huisvestingsverordening	Behoud en regulering van de woningvoorraad	Q1 2025
Afweging toegevoegde waarde inzet Leegstandsverordening	Optimale inzet van de woning- voorraad	Q2 2025
Inzet op bouw compacte woningen voor 1 & 2 persoonshuishoudens	Realiseren passende woningen voor verschillende typen huis- houdens	Stimuleren initiatiefne- mers, benutten van kan- sen / initiatiefnemers, ont- wikkelaars en corporaties
Inzet op ontwikkeling en realisatie nieuwe woonvormen	Realiseren passende woningen voor verschillende typen huis- houdens	Stimuleren initiatiefne- mers, benutten van kan- sen / initiatiefnemers
THEMA : Leefbare en gezonde wijken		
Quickscan om kwaliteiten en verbeterpun- ten gezonde leefomgeving te kwantificeren	Behoud en verbeteren van ge- zonde leefomgeving	2025
Beoordelingscriteria om bijdragen plannen en projecten op gezonde leefomgeving te toetsen	Bijdragen aan uitgangspunten Omgevingsvisie	2025
Sturen op bijdrage woningbouwontwikke- lingen aan gezonde leefomgeving	Behoud en verbeteren van ge- zonde leefomgeving	Bij nieuwe initiatieven / initiatiefnemers, ontwikke- laars en corporaties
Bij woningbouwplannen bepalen van pas- sende differentiatie en verschillende prijs- segmenten	Divers, evenwichtig en toekomst- bestendig woningaanbod in alle wijken	Bij nieuwe initiatieven / initiatiefnemers, ontwikke- laars en corporaties

Stimuleren van andere woonvormen	Realiseren prettige woonomgevingen	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen / initiatiefnemers
Ondersteunen van collectieve (woon-zorg) woningbouwplannen en -projecten	Realiseren van een zorgzame woonomgeving	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen / initiatiefnemers
Inzet maatschappelijk vastgoed voor woningbouw	Realiseren van doorstromingsmogelijkheden in bestaande wijken	Benutten van kansen / corporaties
Afspraken met corporaties over stimulering en ondersteuning bij doorstroming	Bevorderen doorstroming	Q1 2025 / corporaties
Regionale Urgentieregeling opnemen in Huisvestings-verordening Best 2024-2027	Passende regeling voor nood-situaties	Q2 2025 / corporaties
Realiseren taakstelling huisvesting statushouders ism corporaties	Zorg voor huisvestingen inburgering nieuwkomers	Doorlopend / corporaties
Onderzoek naar locatie, lokaal of regionaal ten behoeve van realisatie woonwagencollocatie voor lokale woonwagengebwoners	Inspelen op woningbehoefte woonwagengebwoners	2025 / corporaties
Herijken beleid mbt shortstay en midstay huisvesting voor internationale arbeidskrachten	Bieden van passende woonruimte aan internationale arbeidskrachten	2025
Realiseren van modulair/ verplaatsbare woningen op passende locaties	Realiseren van woningen voor doelgroepen, die moeilijk een passende woning vinden	Benutten van kansen

THEMA : Duurzame woning en woonomgeving

Stimuleren van corporaties, verhuurders en particuliere eigenaren om te investeren in verduurzamen van eigen woningbezit	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar / woningeigenaren
Stimuleren en ondersteunen VvE's bij verduurzamen appartementen- gebouwen	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar / woningeigenaren
Afspraak over aanpak versnipperd bezit woningcorporaties	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar / woningcorporaties
Afspraak over verduurzamingsplan bij verkoop corporatieswoningen	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar / woningcorporaties
Bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen	Duurzame woningvoorraad & effect op woonlasten	Stimuleren initiatiefnemers
Stimuleren klimaatadaptief bouwen	Bestendige leefomgeving	Stimuleren initiatiefnemers
Stimuleren circulair bouwen	Zorgvuldig gebruik materialen	Stimuleren initiatiefnemers
Stimuleren biobased bouwen	Zoveel mogelijk Biobased	Binnen 10 jaar
Stimuleren klimaatadaptieve maatregelen in huis en tuin, samen met woningcorporaties	Bestendige leefomgeving	2026

THEMA : Zorgzame samenleving (Woonzorgvisie)

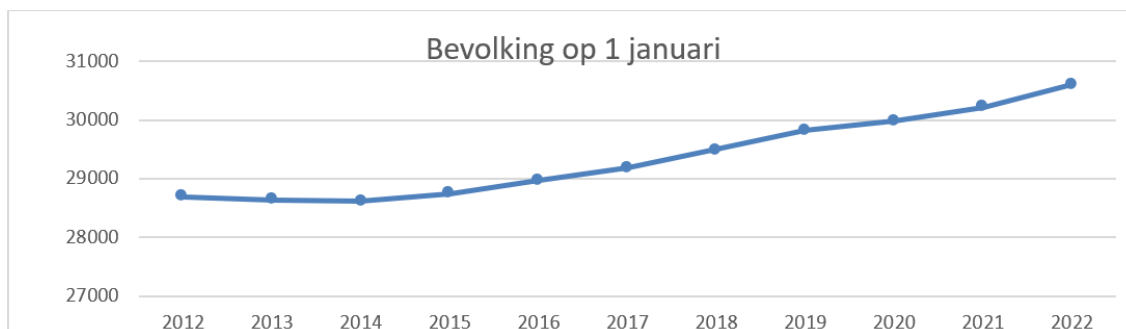
Analyse woonzorgopgave ouderen en andere aandachtsgroepen	In beeld brengen lokale opgave wonen-zorg	Q3 2025 / corporaties, zorginstellingen en belangenorganisaties
Uitwerken woonzorgvisie aan de hand van analyse opgave	Realiseren van een zorgzame samenleving	2025 / corporaties, zorginstellingen en belangenorganisaties
Realiseren van levensloopbestendige woningen	Inspelen op ouder wordende inwoners	Stimuleren initiatiefnemers

Stimuleren levensloopbestendig maken bestaande voorraad	Langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken	2024-2027
Stimuleren realisatie verschillende woonvormen met passende zorg voor ouderen	Passende woningen voor senioren	Benutten van kansen
Stimuleren om na te denken over wonen van straks	Langer zelfstandig thuis wonen	2024-2027
Afspraak met corporaties over 'groot naar beter', stimuleren doorstroming & ondersteunings- mogelijkheden	Langer zelfstandig thuis wonen	2025 / corporaties
Inzet instrumenten om doorstroming te stimuleren en ondersteunen in koop en huur	Langer zelfstandig thuis wonen	2025
Evalueren gebruik van mantelzorg-woningen en meergeneratie-woningen en regeling onder de aandacht brengen	Langer zelfstandig thuis wonen	2025
Afspraken over passende zelfstandige huisvesting voor aandachtsgroepen met begeleiding met corporaties	Passende huisvestingsmogelijkheden aandachtsgroepen	2024-2027
Balans tussen vraag en aanbod intramurale huisvesting aandachtsgroepen, waaronder BW en MO, afstemming in de regio	Passende huisvestingsmogelijkheden aandachtsgroepen	2024-2027
Afspraken met corporaties en zorgpartijen over huisvesting en huisvestingsvormen aandachtsgroepen in het programma 'een thuis voor iedereen'	Een thuis voor iedereen	2024-2027
Afspraken met corporaties om kwetsbare jongeren een goede start te geven	Versterking positie kwetsbare jongeren	2024-2027

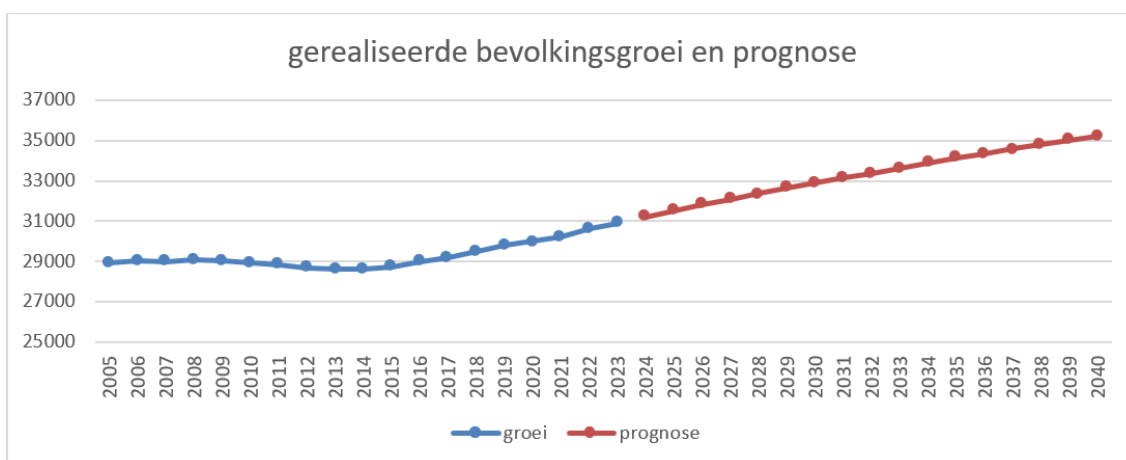
Bijlage 1, kengetallen

Bevolking

Bevolkingsontwikkeling Best 2012-2022.

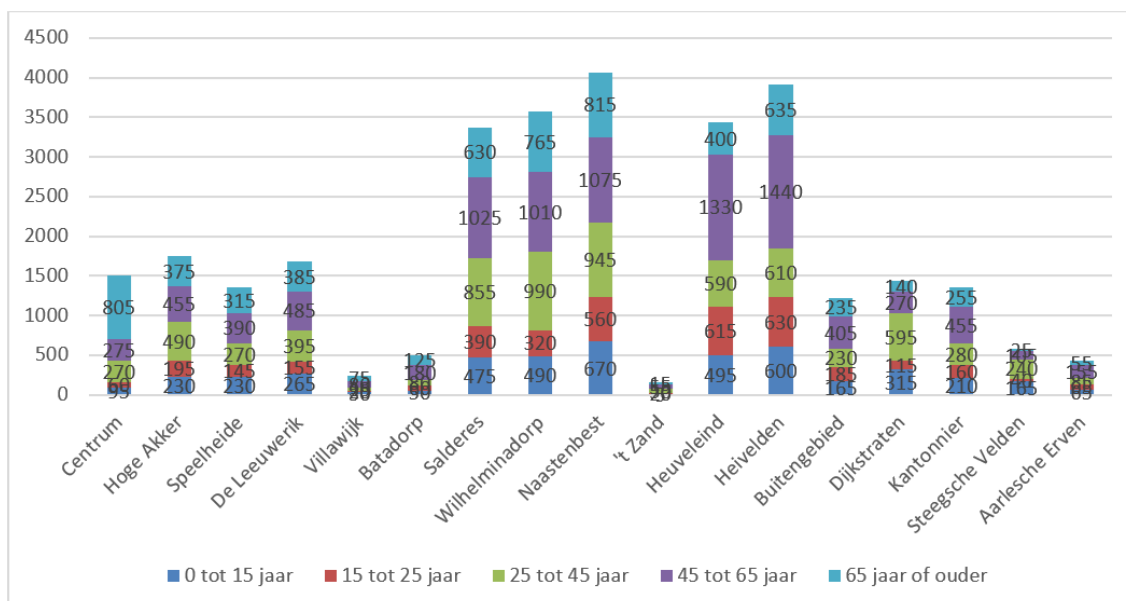


Bron: CBS



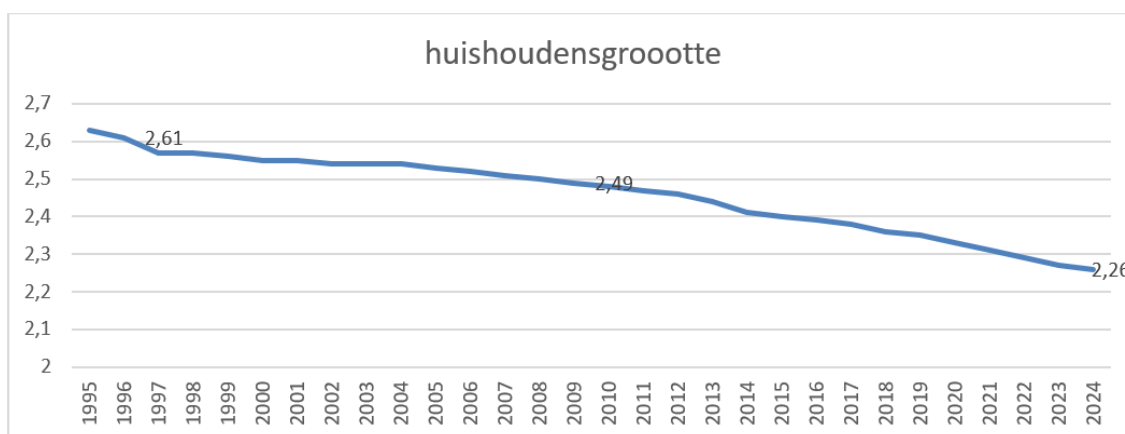
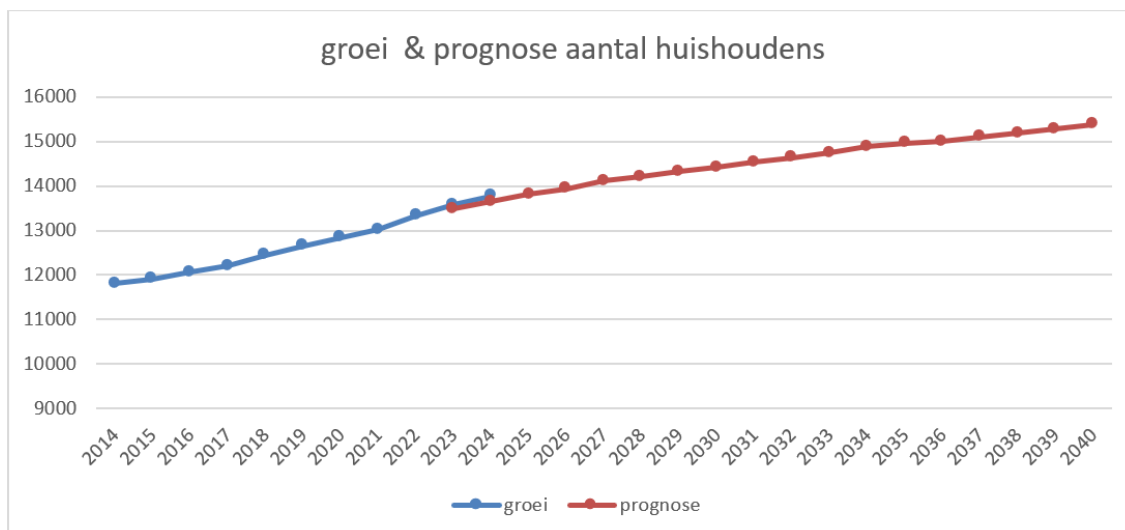
Bron: CBS & provinciale prognose 2023

Leeftijden bevolking gemeente Best, per wijk

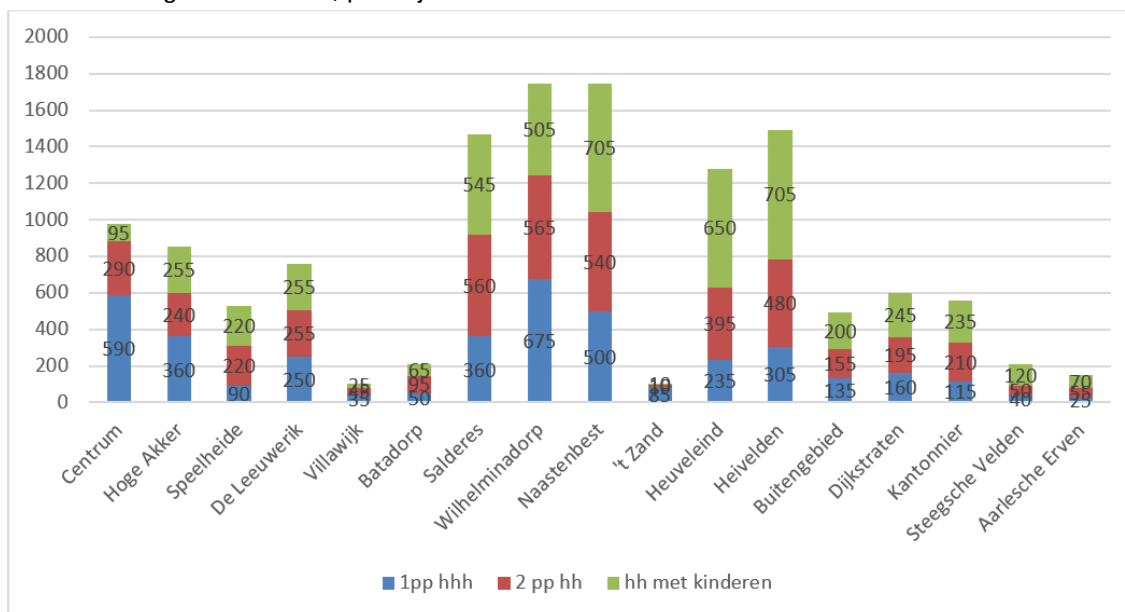


Bron : Statline, kerncijfers wijken en buurten 2022

Huishoudens



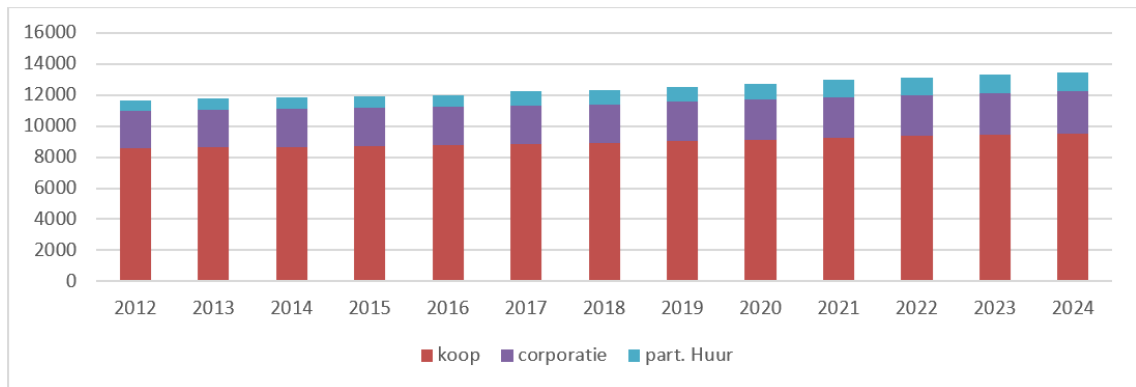
Huishoudens gemeente Best, per wijk



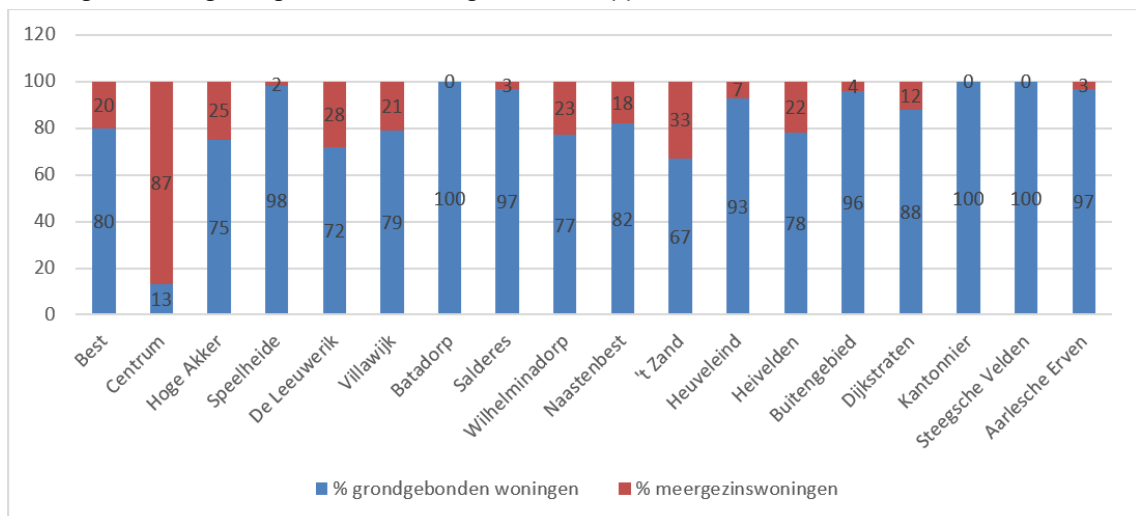
Bron : Statline, kerncijfers wijken en buurten 2022

WONINGVOORRAAD

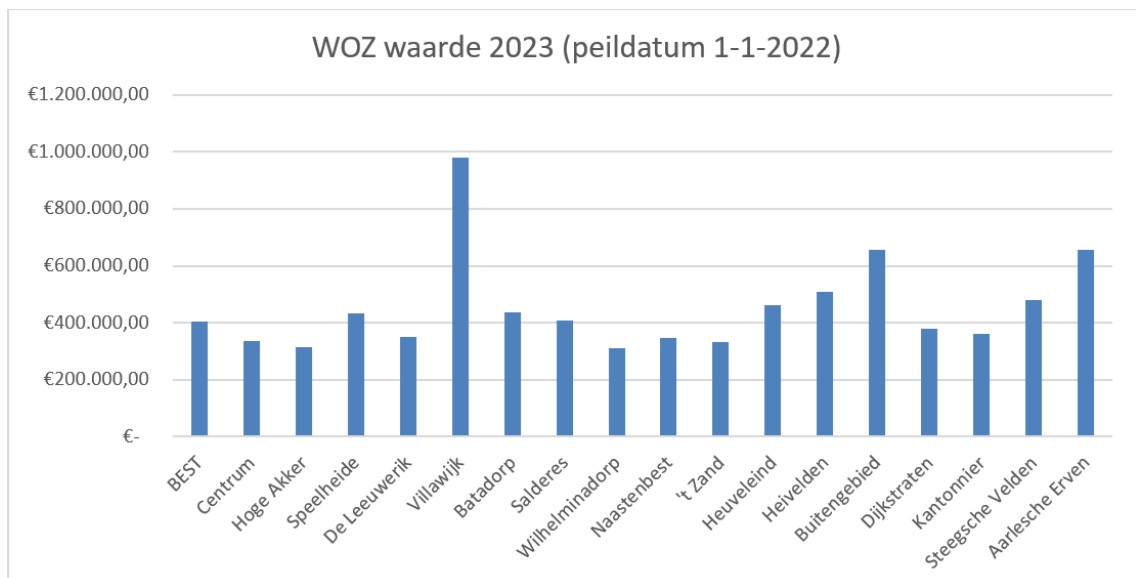
Woningvoorraad naar eigendom



Woningvoorraad grondgebonden woningen versus appartementen



Bron : Statline, kerncijfers wijken en buurten 2022



Bijlage 2, opbrengsten bijeenkomsten met stakeholders

Participatie bruisdag , 11 juni 2022

De participatie bruisdag heeft woonwensen, meningen, slimme woon-ideeën en vooral heel veel mooie gesprekken opgeleverd. Het ging veel over jongeren die op dit moment geen mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Maar ook senioren zitten in de knel. En eigenlijk geldt dat voor nog veel meer groepen op dit moment. Zijn er dan geen slimme ideeën om de boel los te krijgen? Zeker wel. Meer ruimte voor tijdelijk wonen bijvoorbeeld. Of woningdelen. Of woonhofjes en kleine complexen waar mensen -jong en oud - samen wonen en leven. Maar vooral: niet praten maar aan de slag! Meer bouwen dus. En meer betaalbaar bouwen. Vooral huur, maar ook koop. En grenzen stellen aan de soms duizelingwekkende (inkomens) eisen die verhuurders stellen. Ook werd aandacht gevraagd voor doorstroming op de woningmarkt, energiearmoede, de verduurzaming van woningen en kunnen blijven wonen in je eigen buurt. En wat vooral naar voren kwam: gemeente, blijf in gesprek! Zorg voor goede en tijdige communicatie over en participatie tijdens het proces van de woningbouw.

Stakeholderbijeenkomst woonpartners, 12 juli 2022

Wat moet een volkshuisvestingsprogramma zijn?

- Stappenplan m.b.t. uitvoering (visie, programma, beleid);
- Plan, met tijdspad, waarom, wat en hoe in de woonbehoefte wordt voorzien;
- Woonprogramma, met voor bepaalde periode concreet beeld over typologieën en producten (koop/huur, met prijssegmenten) & doelgroepen (senioren, en andere doelgroepen);
- Visie op toekomst van wonen, m.b.t. leefbaarheid en nieuwbouw.

Waarover moet een volkshuisvestingsprogramma gaan?

- Toekomstige woonbehoefte, woningen: welke en waar;
- Huisvesting bijzondere doelgroepen, opbouw gemeenschap, ook in toekomst;
- Planning, duidelijkheid, visie op ontwikkelingen, welke woningen waar;
- Hoogbouw in relatie tot Best, menging koop-huur, arbeidsmigranten;
- Woningen en woonomgeving.

De basis op orde

- Flexibeler bestemmingsplannen, mogelijkheden voor wonen in buitengebied;
- Communicatie, beleid, procedures; goed kader, duidelijke lijnen;
- In vroeg stadium samenwerken met corporaties bij gebiedsontwikkelingen;
- Draagvlak, helderheid, overtuigingskracht, communicatie, open, eerlijk en transparant;
- Kansencarta voor woningbouw; overzichtscarta, capaciteit & planvoorraad;
- Duurzaamheid is meer dan plan voor energietransitie, ook vergroenen, beperken hittestress, water;
- Goede procesafspraken m.b.t. leefbaarheid;
- Best blijft een dorp; behoefte per wijk/buurt, locatiegericht wonen;
- Woningssplitsing, maatwerk; kleine eenheden en flexibel; woningbehoefte.

Kansen en Wensen

- Out of the box denken;
- Korte en lange termijn in beeld; regie op ontwikkelingen; visie op locatieniveau (paspoorten)
- 'Thuis: verbinding beleid en projecten, locaties, lagere grondprijzen, capaciteit bij gemeente, duidelijke procesafspraken over leefbaarheid, rollen en betrokkenheid partners.

Problemen en belemmeringen (uitdagingen)

- Financiële drempel jongeren en ouderen; steeds minder woning voor zelfde geld; woonlasten;
- Regelgeving belemmert ontwikkelaars, bouwtempo, procedures, ambtelijke traagheid;
- Individuele versus collectieve belangen;
- Nimby, procedures, bezwaren, tolerantie en begrip;
- Passend en wenselijk, niet bouwen voor 1 bepaalde doelgroep;
- Verblijf versus wonen, angst voor verandering.

Doel

- Seniorenwoningen, in en rond het centrum, wonen met zorg, inclusief voorzieningen;
- Goede en eerlijke verdeling van kansen, betaalbaar tot duur;
- Iedere doelgroep kans op dak boven zijn hoofd, passende woonruimte; geclusterde eenheden ipv groepswoning; flexibeler woonvormen;
- Dorps karakter behouden;
- Autoverkeer beperken;
- Verduurzamen omgeving, ecologische wooneisen, veel groen.

Burgerpanel Best, september – oktober 2022

- Prioriteit voor woningen voor jongeren/starters (85%) en senioren (64%) en woonzorgwoningen (31%)
- Woningtypen, die gebouwd moeten worden : rijwoningen (57%), kleinere woningen (48%), appartementen (47%) en nultredenwoningen (37%);
- Voorkeur nieuwe woonlocaties:
- 52% aan de randen van Best nieuwe locaties voor woningen ontwikkelen & 24% in Best en dicht op elkaar bv appartementen en in hogere woongebouwen; 24% maakt niet uit / geen van deze.
- Uitspraken over financiering goedkope woningen, zelfbouw, ruimtelijke kwaliteit, verduurzamen woning en vergroenen woonomgeving, verantwoordelijkheid geschikte woning, langer zelfstandig thuis, woning delen en kamergewijze verhuur en andere woonvormen. Verdere toelichting, zie rapportage burgerpanel.

Bron: https://ioresearch.jambo.software/panel/best/res/m0-document-module/Rapportage_burgerpanel_Best_woonvisie_definitief.pdf & https://ioresearch.jambo.software/panel/best/res/m0-document-module/Factsheet_Woonvisie_Best_definitief.pdf

Stakeholdersbijeenkomst woonpartners, 12 april 2023

Minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen: (meerderheid eens), aandachtspunten: onderbouwing % aan de hand van huishoudensinkomens; combinatie sociale huur en duurdere woningen (goede differentiatie) maakt een en ander betaalbaar; niet in alle projecten 30% sociale huurwoningen realiseerbaar (kijken naar totaal, afhankelijk van locatie).

Voor compacte woningen bouwen voor 1- en 2 pp huishoudens: (50/50) blijven kleine woningen in toekomst nodig? Kleine huishoudens willen ook ruimte voor hobby; senioren willen twee slaapkamers; aanpasbare woningen? Doorstroming naar (nieuwe) compactere woning voor huurders vaak duurder; senioren willen ook graag compacte grondgebonden koopwoningen; daarvan is voorraad te beperkt; compact is vaak gestapeld. Een goede buitenruimte is ook van belang.

Nieuwbouw met alleen met biobased materialen: (50/50) markt daarvoor nog niet klaar, mooie ambitie, streven naar toekomst goed, is groeiproces. Goed duurzamer te bouwen, maar mag bouw of ontwikkelingen (financieel) niet belemmeren.

Alle woningen levensloopbestendig bouwen en renoveren: (meerderheid oneens) niet haalbaar, inzet op doorstroom is beter, huidige Bouwbesluit eisen zorgen voor aanpassingsmogelijkheden; levensloopbestendig bouwen kost veel geld, beter investeren in nieuwe toegankelijke woningen. Als je ouder wordt 'woontechnisch' voorbereiden op komende levensfase.

Output groepsdiscussies:

Starter/jongere: betaalbaarheid belangrijk; bij alleenstaande is inkomen onvoldoende om te kunnen kopen; totale woonlasten van belang; als ze geen aanbod hebben trekken ze weg; geven we Bestse starters voorrang? Compacte woning of appartement, andere woonvorm, mogelijk oplossing. Delen van voorzieningen, denk aan wassen, ontmoeten & groen/buitenruimte; In de sociale huur laten starters/jongeren kleine woningen aan zich voorbijgaan, omdat ze anders wachttijd kwijt zijn; doelgroep heeft baat bij goede doorstroming; gestapeld bouwen voor deze doelgroep oplossingsrichting en woningsplitsen.

Internationale werknemer: onderscheid goed betaalde expat en arbeidsmigrant; werknemers zijn onmisbaar.

Expatriate kan op vrije markt huren en kopen, zorgt wel voor extra druk op woningmarkt; werkgever verantwoordelijk voor fatsoenlijke huisvesting en sociale zekerheid bij short- en midstay. Gezamenlijk wonen is mogelijkheid, maar kostendelersnorm kan drempel zijn. Kritisch met betrekking tot woningsplitsing.

Empty nester: voorbereiden op toekomst, gelijkvloers of geschikte grondgebonden woning; bij huur sturen op totale woonlasten. Leeftijd labels bij huurwoningen loslaten; door vergrote mobiliteit en internationalisering samenleving mantelzorg van familie niet altijd nabij. Nieuwe woon- en leefnetwerken met gemengde huishoudens & passende woonzorg-concepten; Empty nesters met grotere eengezinswoningen stromen door naar ruime koopappartementen. Betaalbaarheid en doorstroomprikkels van belang.

Eenoudergezin: doelgroep niet flexibel, betaalbaarheid is kritisch & voor sociale huur vaak lange wachttijden. Zijn opdeelbare of uitbreidbare woningen mogelijkheid?

Senior: weinig aanbod, weinig doorstroming, mensen blijven in te grote woning; toegankelijkheid en zorg steeds belangrijker. Doelgroep moet meer flexibel worden. Niet alle wensen zijn 1-op-1 in te vullen, doorstroming kan ook wat opleveren. Tegelijkertijd aanpasbaar en gedifferentieerd bouwen. Betaalbaarheid, woonomgeving en afstand tot voorzieningen ook van belang. Grootte van de woning ca 60m2

tot 80m2. Mantelzorg ouders-kinderen bv door mantelzorgwoning in de tuin; sociaal netwerk van belang, vraagt om nieuwe netwerken met woonzorgvormen

Jonge gezin: behoefte aan eengezinswoning; afhankelijk van doorstroming of passende, betaalbare woningen; mogelijkheid om door te kunnen groeien. Gedifferentieerd, gemixt bouwen, voorbeeld De Schakel in Best. Daardoor goede diversiteit van bewoners.

Raadsbijeenkomst, 22 mei 2023

- 30% sociale huurwoningen in het totaal van de nieuwbouw;
- Investeren in verschillende woonvormen;
- Inzet corporaties vooral op toevoeging woningen;
- Bouwen van seniorenwoningen niet alleen dichtbij voorzieningen;
- Inzet op beschikbaarheid voldoende en betaalbare woningen, voor verschillende typen huishoudens.



Verslag stakeholdersbijeenkomst. 9 januari 2024

Thema voldoende en betaalbaar

- Gemeente moet zich alleen richten op het goedkopere segment en hoeft zich niet druk te maken over woningen met VON > € 500.000. Dat lost de markt wel op;
- Stijging van de woningprijs gaat in deze regio blijven. Ook als de rentes omhooggaan zullen de woningprijzen niet gaan dalen. Stijging wordt minder, maar prijzen blijven vooralsnog sowieso heel erg hoog. Er worden al hoge prijzen gevraagd omdat mensen dat toch wel betalen;
- Zelfbewoningsplicht koppelen aan inflatie en rentewaardes;
- Hanteren andere gemeenten in de regio ook een zelfbewoningsplicht? Zelfbewoningsplicht kan leiden tot concurrentie als andere omliggende gemeenten dat niet doen. Dit kan nadelig zijn voor Best;
- Anti speculatiebeding is belangrijk. Op papier werkt het toch niet zo, omdat de woningen niet verkopen.
- Onderbelicht is aspect dat betaalbaarheid sterk afhankelijk is van renteniveau;
- Bij betaalbaarheid ligt de druk vooral op de prijs; Hoe verhoudt dit zich tot de gewenste woning-grootte?
- Ontwikkelaars moeten samen gaan werken aan de realisatie van de sociale huurwoningen, maar er moet ook meer gekeken worden naar sociale koopwoningen of goedkope koopwoningen (bv. appartement als koopwoningen). De prijzen zijn hoog, waardoor veel mensen een koopbedrag niet kunnen lenen;
- Kunnen corporaties wel Koopgarant realiseren?
- Kritisch over haalbaarheid 30% sociale huurwoningen in plannen;
- Gemeente moeten de mogelijkheden om te sturen op (sociale) grondprijzen benutten;
- Strikte toewijzingseisen voor corporaties kunnen leiden tot concentratie van aandachtsgroepen in een straat of flat. Aan de buitenkant (bv aan de hand van onderhoud&gebruik van de tuin) wordt onderscheid sociale huurwoningen tov andere woningsegmenten zichtbaar --> leefbaarheidsaspect;
- Concentratie van sociale huurwoningen kan leefbaarheid beïnvloeden. Er moet dus een differentiatie zijn & percentage sociale huurwoningen kan afhankelijk van omvang van het project ook verspreid in het plan gerealiseerd worden;
- Ouderen vallen vaak buiten de inkomensnormen en komen daardoor niet in aanmerking voor een passende sociale huurwoning;
- Aandacht voor mantelzorgwoningen en splitsen woningen (en eisen en randvoorwaarden die hier aan vast zitten).

Thema leefbare en gezonde wijken

- Leefruimte: Belangrijk is voorzieningenniveau voor o.a. ouderen en mensen met beperking denk aan huisarts, diensten, winkelruimte en vooral ontmoetingsmogelijkheden. Ook bij inbreidlocaties waar maatschappelijk vastgoed wordt omgezet in woningen.

- Organiseer themabijeenkomsten over gezonde en leefbare wijken. Deze uitdiepen. Dan kom je tot concretere acties;
- Wat is de definitie van gezondheid? En van een gezonde wijk? Dat zouden we beter moeten verwoorden om het daadwerkelijk te gaan realiseren.
- Wat is de relatie tussen leefbaarheid en veiligheid. Is dit erin verwerkt?
- Leefruimte: Neem in de leefruimte ook zaken mee als valpreventie, gezondheid, bewegen fitness, en openbare toiletten.
- Samenwerking met sociaal domein in maatschappelijke en sociale activiteiten. Ook samenwerken met corporaties. Sturen op de kleine bewegingen. Daardoor kan sociale cohesie ontstaan.
- Wat is de behoefte van mensen in de wijk en daar onderscheid in maken. Mensen zijn individueler, meer op zichzelf gericht. Dus wat is wenselijk en haalbaar?
- Meer out of de box denken over hoe we dingen in beweging kunnen krijgen. Denk hierbij aan doorstroming en zorg. Daar moet meer creativiteit in komen en de overheid zou dat veel meer kunnen stimuleren.
- Doorstroom is vaak wenselijk in dezelfde wijk (bv. blok afbreken om er appartementen te bouwen). Maar mensen moeten wel dichtbij voorzieningen zitten, dus is dat wel wenselijk/haalbaar.
- Instroom van expats is ook bepalend voor de wijken. Er komen steeds meer mensen van buiten Best in Best wonen. En daarmee wordt de binding met Best ook steeds minder. Mensen kiezen voor Best vanwege de gunstige ligging en de goede bereikbaarheid in de regio. Dat is de kracht van Best.
- Aandacht voor gebiedsvisie Naastenbest

Thema duurzame woningen en woonomgeving

- Gemeente stimuleert duurzame maatregelen niet. Je moet extra betalen voor de realisatie van nul op de meterwoningen. De gemeente vraagt hier leges over. Dit moet veranderen.
- Stuur ook op ozb, want dan hoeven duurzame woningen ook niet meer te kosten en wordt de verduurzaming gestimuleerd.
- Markt kan op dit moment niet alleen biobased bouwen. Betaalbaarheid en duurzaamheid gaan vaak niet hand in hand. Duurzaam is vaak duurder. Suggestie: Legeskosten afschaffen voor duurzaamheidsmaatregelen.
- Ook financiers moeten *woonlasten* meenemen in financiering. Als je woning duurzaam is, kun je hogere hypotheeklasten dragen.
- Duurzaamheidsmaatregelen moeten ook bekostigd kunnen worden. Eigenaren kunnen dat niet altijd betalen. Anderzijds, waarom moet verduurzaming altijd iets opleveren. We willen altijd maar dat dit ons winst oplevert, maar is dat nodig?
- Waarop is het gebaseerd dat € 390.000 betaalbaar is voor een woning? Dat is niet gekoppeld aan rente, maar ook niet aan woonlasten en hiermee dus ook niet aan duurzaamheidsmaatregelen.
- In Omgevingsplan vastleggen dat tuinen niet helemaal verhard mogen worden. Om zo beter om te gaan met water en meer duurzaam nadenken over voorzieningen.

Thema zorgzame samenleving

- Gemeente heeft belangrijke rol bij bewustwording. Campagne om nu al na te gaan denken over waar je over 10 jaar wil gaan wonen. Mensen bewust maken van tijdig nadenken over woonbehoefte als ze ouder worden. Niet incidenteel zoals alleen 1 keer een informatiedag.
- Vergrijzing en ontgroening loopt nog langere tijd door. Denk goed na bij woningbouw over langer termijn.
- Eisen woningen: Denk aan levensloopbestendigheid van woningen qua toegang, lift en grootte woning (draaicirkel bij rolstoel).
- Woningbouw en leefruimte- Stem af met zorgaanbieder. Zowel voor het intramurale aanbod en aan huis. Zij moeten de zorg aan huis kunnen leveren.
- Moeten af van het idee dat iedereen een grote woning moet hebben met een tuin. Vooral de jonge mensen zullen hierop moeten inleveren. Meer nadenken over de toekomst. Ook bij ouderen moet hiervoor bewustwording komen. Straks word je gedwongen ergens neergezet en dan ben je ver weg van je kinderen bijvoorbeeld. Dus het is beter als ze eerder zelf gaan verhuizen.
- In andere landen zijn er veel meer appartementen. Wij willen graag een huis en een tuin en dat is niet meer haalbaar voor de toekomst.
- Woningen voor ouderen moeten ook dichtbij voorzieningen geplaatst worden.
- Niet alleen naar huur kijken, maar juist ook naar woonlasten. In nieuwbouw is de huur hoger, maar energielasten zijn lager
- In Eindhoven stimuleren ze ouderen om te verhuizen van een grote woningen naar een kleinere woning. Dit kan bv door een vergoeding van verhuiskosten en herinrichtingskosten te geven door subsidie en begeleiden van overgang door een consulent. Plus de aangeboden woning moet aantrekkelijk zijn. Niet te klein en niet te duur. Dus bouw ook de juiste soort appartementen. En neem maatregelen voor het gelijk houden van huur.
- Woonvormen zijn vaak leuke plannen, maar weinig realiseerbaar. Er is te weinig grond. Mensen willen dan toch graag een tuin en ruimte etc.

- Financiering samen met de zorg oppakken. Dus corporaties en projectontwikkelaar moeten meer samenwerken met de zorg. Ontschotten van financiering.

Discussie over uitvoering en betrokkenheid

- Er is voor dit soort bijeenkomsten een meer brede vertegenwoordiging van de partijen nodig. En de planning moet beter.
- MGM projectontwikkelaar wil graag betrokken worden bij de bouw van diverse segmenten betaalbare woningen.
- Volkshuisvesting is meer dan bouwen en is dus meer gericht op mensen. Dit moet ook in het rapport verwerkt worden.
- Duidelijkheid over inbreiding en uitbreiding. Goede definitie maken en daar zelf aan houden. Gemeente doet nu aan uitbreiding, maar geeft aan dat inbreiding voor gaat. Dit moet helder zijn en duidelijk gecommuniceerd worden.
- Keuzes die gemaakt worden in de ruimtelijke ontwikkeling bepalen of mensen een woning willen. Bijvoorbeeld als je niet mag parkeren aan de straat bij levensloopbestendige woningen. Dat is niet aantrekkelijk en dus willen mensen er niet wonen. Ze moeten nu hun auto op een hofje parkeren.

Bijlage 3, ingekomen reacties op concept Volkshuisvestingsprogramma

In deze bijlage wordt verslag gedaan van de ingekomen reacties op het concept Volkshuisvestingsprogramma Best 2024-2028.

Hieronder een samenvatting van de binnengekomen reacties en een antwoord en eventuele wijzigingen in het concept Volkshuisvestingsprogramma naar aanleiding daarvan.

Ambtelijke reactie provincie Noord-Brabant

1. Paragraaf 2.2.1: De nieuwe provinciale prognose geeft aan dat Best (bij ongewijzigd beleid) groeit van 30.900 inwoners in 2023 naar 35.200 inwoners in 2040 en het aantal huishoudens van 13.500 in 2023 naar 15.400 in 2040. Om die (nieuwe) huishoudens ook van woonruimte te kunnen voorzien is het nodig dat de woningvoorraad met tenminste 2.700 woningen toeneemt.
2. Paragraaf 2.3.2: de Woondeal is ook ondertekend door de 13 woningbouwcorporaties die in de regio actief zijn.
3. In paragraaf 2.3 is het ook goed een passage te wijden aan het *Afsprakenkader Wonen SGE 2022*. Dat document geldt ook nog steeds. Te meer omdat er verderop (o.a. in hoofdstuk 4) een aantal keren naar verwezen wordt.
4. Paragraaf 4.1.1, tabel op blz. 13: wat is de motivatie om in het middeldure en dure segment het aantal huurwoningen te maximeren op een percentage van het totaal?
5. Paragraaf 4.1.1, kopje 'Per plan ...': aangegeven is dat de opgave minimaal 30% sociale huur en 40% betaalbaar is. Opgemerkt wordt dat de opgave betaalbaar inclusief de sociale huur is, dus hier zou 70% moeten staan. De Woondeal spreekt over 2/3e van de nieuwbouw in het betaalbare segment.
6. In het uitvoeringsprogramma zijn een aantal nader te ontwikkelen afwegingskaders en beoordelingscriteria en te maken afwegingen opgenomen (o.a. afwegingskader woningsplitsing, afweging inzetten leegstandsverordening en onderdelen huisvestingsverordening, beoordelingscriteria gezonde leefomgeving). Het verdient aanbeveling om te kijken of hier met andere gemeenten in de regio kan worden samengewerkt om ambtelijke capaciteit te bundelen.

Reactie gemeente:

1. Dit betreft de lokale behoefte. De gemeente Best levert daarnaast een bijdrage aan de regionale behoefte. Dit is de basis voor de afspraak in het Verstedelijkingsakkoord om tussen 2020 en 2040 4100 woningen te realiseren.
2. Aangepast
3. Toegevoegd
4. Wij zien in Best in het middeldure en dure segment in meerderheid vraag naar koopwoningen. Daarom willen we daar met name ruimte voor maken. Tegelijkertijd willen we een uitwisseling met middeldure en dure huur mogelijk houden.
5. Aangepast
6. Goede suggestie. Gaan we zeker regionaal agenderen.

Inwoner gemeente Best, 30 jaar & mantelzorger

In de krant zag ze de mogelijkheid om input te geven op het Volkshuisvestingsprogramma en daar wil ze graag gebruik van maken.

Betrokkene woont al zo goed als haar hele leven in Best. Tevens is ze mantelzorger. Woont bij moeder, eigen ruimte slaapkamer van 6m2. Ze had nooit gedacht of gehoopt dat ze op haar leeftijd nog thuis zou wonen. Ze heeft een goede baan en van jongs af aan gewerkt en gespaard en toch kan ze geen kant op.

Door de mantelzorg voor haar broer, haar netwerk en sociale leven wil ze graag in Best blijven wonen. Ze voelt zich verbonden met Best en bovenal maakt het de zorg voor haar gehandicapte broer vele malen makkelijker. Helaas voelt het kunnen blijven wonen in Best zo goed als onhaalbaar. Ze reageert op woningen via Wooniezie. Veel woningen voor specifieke doelgroepen: senioren, tot 23 jaar of voor min. twee personen. Er wordt geen rekening gehouden met haar mantelzorgrol & behoefte aan extra slaapkamer.

Daarnaast zou het fijn zijn als er meer 'middenhuurwoningen' tussen de €800-€1000 per maand beschikbaar komen.

Verder zie je ook dat er meerdere gemeentes zijn die (huur)woningen enkel aanbieden aan personen die in die gemeente wonen. Valkenswaard bijvoorbeeld geeft starters die al een flink aantal jaren in de gemeente wonen en reageren op huurwoningen voorrang. Dit geeft in ieder geval meer kans op een woning, omdat mensen van buitenaf (in Best onder andere mensen van ASML en expats) voor bepaalde woningen dan niet in aanmerking komen. Helaas ziet ze dit systeem in Best niet, waardoor ze in de eigen gemeente 0 kans maakt en niet aan een woning komt.

Wat betreft koop is er in Best ook weinig tot geen aandacht voor de alleenstaande starter. Kleinere betaalbare woningen/appartementen in nieuwbouw rond de € 250.000 v.o.n. met koopstart ontbreken. De bestaande bouw in Best is voor haar te duur. Hier heb je te maken met de k.k. en/of heeft de woning een hoger energielabel waardoor ze minder tot zelfs (afhankelijk van het label) fors minder hypotheek

kan krijgen dan bij nieuwbouw en de huizen/appartementen binnen de bestaande bouw sowieso buiten haar bereik vallen.

Het inwonen bij iemand anders (de 7 woningdeelvarianten) of het wonen in een wijk waarin de starters voor de ouderen zorgen is gezien haar situatie geen optie. Het zou heel fijn zijn om te merken dat Best qua koop en/of huur moeite doet voor de alleenstaande starter, die al jaren op huurwoningen reageert en al bijna zijn of haar hele leven in Best woont. Gezien haar zorgplicht voor haar broer, iets wat ze wil blijven doen en door de omstandigheden noodzakelijk is, zou het fijn zijn als hier meer naar wordt gekeken. Nu vallen zij als starters overal tussen wal en schip, zeker als andere omliggende gemeentes wel hun eigen dorpsbewoners een echte kans bieden door middel van een voorrangregeling. Graag ziet ze onze reactie tegemoet.

Reactie gemeente:

We nemen dit signaal serieus en gaan een afspraak met haar maken om te bekijken wat we voor haar kunnen doen, hoe we haar kunnen helpen, gezien haar specifieke situatie.

Lid Seniorenraad

Was bij stakeholders bijeenkomst op 9 januari 2024.

Wil als ervaringsdeskundige op het gebied van woningsplitsing inbrengen geven. Naar zijn mening zet de gemeente Best en haar taak als toezicht op bouwprojecten heel zwaar in op de brandveiligheid.

Begrijpelijk want elke woningbrand en de gevolgen daarvan zijn nare gebeurtenissen, maar jaarlijkse cijfers en feiten wijzen toch op andere zaken, die naar zijn mening belangrijker zijn dan de brandveiligheid. In het jaar 2022- het laatste jaar, waarvan de cijfers bekend zijn- kwamen bij woningenbranden 34 mensen om het leven, waarvan 17 vijf en zestigplussers. In datzelfde jaar kwamen 5995 vijf en zestigplussers om het leven bij een valongeluk in en om de woning en moesten 117.000 personen naar de Spoed Eisende Hulp voor behandeling met als kostenpost 1,3 miljard euro.

Waarom de focus dus voornamelijk niet naar het valrisico gaat in plaats naar brandveiligheid is voor hem een raadsel en zou dus ook integraal ingebed moeten worden in het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028. Het kabinet Rutte IV heeft in haar beleidsprogramma voor het eerst miljoenen hiervoor beschikbaar gesteld en voorzieningen getroffen via beleidsprogramma's als IZA en GALA en de subsidiepot STUK. Verbazingwekkend voor hem is om te horen, dat de gemeente Best hiertoe nog niets heeft ondernomen. Ook verbazingwekkend voor hem is te moeten lezen in de inspraakverslagen op het concept Volkshuisvestingsprogramma, dat de woonpartners er weinig voor voelen om levensloopbestendige nultredenwoningen te bouwen of te renoveren omdat het te duur zou zijn, hetgeen hoogst twijfelachtig is. Het zit alleen niet tussen de oren van architecten en/of aannemers is hij van mening. Het vergt alleen aanpassing van de standaarden. Graag derhalve meer aandacht voor het valrisico in het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028.

Reactie gemeente:

Het is zeer waarschijnlijk dat de cijfers met betrekking tot woningbranden gerelateerd kunnen worden aan de aandacht die gemeenten geven aan haar wettelijke taak met betrekking tot toezicht op brandveiligheid. Tegelijkertijd waarderen we uw oproep om het onderwerp valrisico meer aandacht te geven. Een van de eerste uitvoeringsonderwerpen vanuit het onderliggende volkshuisvestingsprogramma is de woonzorgvisie en de opgave voor zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken), geclusterde woningen en nultredenwoningen. Een thema wat een nadrukkelijke samenwerking vereist tussen gemeente, zowel sociaal domein als wonen, corporaties, zorgpartijen en woonpartners zoals de seniorenraad en de gehandicaptenraad. Het is van belang dat we het onderwerp valrisico hier nadrukkelijk bij betrekken.

Voorzitter seniorenraad

In aanvulling op hetgeen SeniorenRaadBest (SRB) bij stakeholdersbijeenkomst op 9 januari 2024 heeft ingebracht m.b.t. het concept-volkshuisvestingplan:

De gemeente Best heeft zich vorig jaar verbonden aan Het Juiste Thuis (hetjuistethuis.nl). Op 19 april 2023 hebben 33 organisaties in Zuidoost-Brabant een intentieovereenkomst ondertekend, **waaronder de gemeente Best** (namens het college: wethouder Veronique Zeeman, die ook in de Stuurgroep van Het Juiste Thuis zit). Ook LEV en Archipel zijn verbonden aan Het Juiste Thuis.

SeniorenRaadBest gaat binnenkort aansluiten bij dit samenwerkingsverband en neemt ook deel aan de workshop Buurtwoongroep op 1 februari 2024 in Bestwijzer, die wethouder Zeeman zal openen.

In het kader van het concept-Volkshuisvestingsprogramma wil SeniorenRaadBest erop wijzen dat:

Met het ondertekenen van bovengenoemde **Intentieovereenkomst** heeft de gemeente Best zich verbonden aan (onder andere):

2.2 Gemeenten nemen de regie door in hun woonzorgvisie op te nemen dat de gemeente zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor senioren stimuleert, door onder meer:

- Ruimte te bieden aan **nieuwe wooninitiatieven voor senioren**;
- De benodigde voorzieningen voor senioren te faciliteren, passend per gemeente (**gebiedsgerichte aanpak** met per gebied bijvoorbeeld: **passende leefomgeving**, supermarkt, apotheek, arts, trefpunt, OV);

- **Senioren als specifieke doelgroep mee te nemen in een lokaal preventie akkoord, gericht op positieve gezondheid.**

N.B. Het Juiste Thuis deelt op hun website vele interessante artikelen over bijvoorbeeld valpreventie, woningsplitsing, slimme en gezonde leefstijlvriendelijke omgevingen, doorstromingen van senioren op de woningmarkt.

Daarnaast dringt Het Juiste Thuis (en daarmee ook de gemeente Best!) aan op **vaart maken met de Woonzorgvisie**. Van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant hadden halverwege vorig jaar 11 gemeenten hun Woonzorgvisie gereed en 5 bijna gereed. De gemeente Best was (toen) nog niet begonnen. Ook vanuit de provincie is er vanuit de woondeal MRE in juli vorig jaar een regionale uitvraag gedaan naar het woon-zorg beleid van gemeenten.

Reactie gemeente:

Dank voor uw reactie en betrokkenheid. Zoals in voorgaande reactie is aangegeven, is het vorm en inhoud geven aan de woonzorgvisie een van de eerste uitvoeringsonderwerpen vanuit het onderliggende volkshuisvestingsprogramma. Een thema wat een nadrukkelijke samenwerking vereist tussen gemeente, zowel sociaal domein als wonen, corporaties, zorgpartijen en woonpartners zoals de seniorenraad en de gehandicaptenraad.

Inwoner gemeente Best

Stuurt zijn reactie na het lezen van het Volkshuisvesting programma 2024-2028.

Even terugkijken.

Bij de ontwikkeling van de visies wonen en wonen met zorg, van 5- 6 jaar geleden, was hij actief betrokken. Na enig aandringen is in die visies opgenomen dat levensloopbestendige woningen en CPO-initiatieven meer prioriteit verdienen.

Voorafgaand aan de laatste gemeentelijke verkiezingen heeft hij kennisgenomen van de voornemens/beloftes van (bijna) alle fracties om het samen met burgers te doen.

Kort samengevat:

- Een samenleving functioneert dankzij maatschappelijk initiatief, betrokkenheid, participatie, zelf bedenken.
- De mens moet centraal: focus op zelfredzaamheid, regie over eigen leven.
- Meer ruimte voor burgerinitiatieven. Gebruik de kracht van mondige burgers.
- Niet de woningmarkt staat centraal maar de behoefte van bewoners. Ruim baan voor nieuwe woon-zorg initiatieven.
- Praten met in plaats van over.
- De gemeente moet participeren in burgerinitiatieven.
- Organiseer oprechte participatie en geen opgelegde participatie.

Wat is daarvan terecht gekomen in afgelopen jaren?

Kenmerkend was een uitspraak van een betrokken ambtenaar bij een visie bijeenkomst:

- *"In zo'n visie moet niet zoveel concreets staan, anders hebben we er alleen maar last van."*
- *"Er is geen ruimte voor vragen, inspraak mag niet tot andere besluiten leiden."*

Bij een inloopavond liep de toenmalige wethouder sputterend binnen: Met gemeente, bewonersoverleg en het Woonbedrijf is enkele jaren geleden een integraal plan opgesteld voor de percelen Schakel, Wilhelminaschool en Muziekschool. Bij de overhandiging van het plan aan wethouders was er alle draagvlak bij de bevolking die in groten getale aanwezig was. Onrechtvaardig dat ambtenaren aan B&W adviseerden die plannen niet serieus te nemen, *"omdat er geen draagvlak voor zou zijn"*. B&W en de raad hebben nooit effectief opgetreden.

In die periode heeft mijnheer verschillende mensen uit het Bestse bestuur om advies gevraagd wat te doen. De meesten toonden wel sympathie voor zijn argumenten: De realisatie van een senioren hofje draagt bij aan de kwaliteit van de samenleving van Best. Een hofje met zorg voor elkaar zal de gemeente zorgkosten besparen. Doorstroming zorgt ook voor kansen van andere woningzoekenden.

De burgemeester zelf adviseerde vooral niet op te geven: *"Ik verzeker jullie dat zo'n CPO een eerlijke kans zal krijgen."*

Twee raadsleden erkenden dat de procedures absoluut niet deugen en adviseerden hem: *"Om een ervaren onderzoeksjournalist te vragen de onderste steen boven te halen"*.

Een raadslid van een andere partij sprak destijds zijn ongenoegen tot 2 keer als volgt uit: *De wethouder lijkt fatsoenlijke besluitvorming in meerdere zaken te saboteren"*.

Voor zover hem nu bekend zijn er ten minste 2 CPO initiatieven gestrand op weerstand en tegenwerking bij de gemeente.

De ontwikkeling van het perceel bij de voormalige nerts-farm is door de gemeente heimelijk gegund aan een bureau die er fors aan moet verdienen.

De procedures en spelregels m.b.t. het perceel muziekschool zijn steeds gewijzigd. Het CPO-initiatief heeft geen enkele kans gekregen. De procedure die gevolgd is bij de uitgeschreven "prijs-vraag" is aanleiding voor stevig wantrouwen. Er zou een beoordeling plaatsvinden op basis van

3 criteria: Zorg/ omzien naar elkaar, duurzaam bouwen en prijs. Maar het is uitgedraaid op een loterij met bijna 10 deelnemers. Indieners die namens het CPO-initiatief Naastenbest over de Muziekschool spraken, kregen van de gemeente te horen dat betrokkenheid van CPO en invulling van "zorg voor elkaar" op geen enkele manier positief zou meewegen.

Commentaar op de huidige visie

- U schrijft dat de bouwbehoefte niet ten koste mag gaan van landbouwgrond. U geeft onvoldoende aan waar dat dan wel moet gaan gebeuren. De kans lijkt groter dat we de hoogte in moeten gaan. Gesprekken met bewoners over recente hoogbouw projecten zullen vraagtekens oproepen over haalbaarheid bij bevolking.
- Opnieuw getuigt u van dagdromerij door aan te nemen dat woningsplitsing een belangrijke optie kan zijn. Dat is al eerder geuit, maar heeft nog geen enkel effect gesorteerd.
- Doorstroming is een belangrijk instrument. Dat vraagt vooral het bouwen van levensloopbestendige woningen voor senioren. Een aanzienlijk deel zoekt kleinere eenheden, maar kunnen in Best geen kant op. Naar verluidt levert het bouwen van dat soort woningen onvoldoende marge voor projectontwikkelaars. Wanneer geeft u inhoud aan de opmerking van Pieter Meeuwis in de raad dat het tijd is om onder het juk van ontwikkelaars **uit** te komen in Best.
- U schermst met de leegstandsverordening als instrument. Wel bijzonder dat door tekortkomend beleid het wel heel lang geduurd heeft voordat plannen voor de Wig werden gemaakt. Het perceel muziekschool staat al jaren braak.
- In de visie wonen en zorg destijds waren er kaders om inhoud te geven aan nieuwe woonvormen die bijdragen aan minder eenzaamheid, omzien naar elkaar etc. De huidige visie kijkt alleen naar stenen, aantallen huizen etc. Maar in het geheel niet naar hoe we invulling kunnen geven aan de zachte zorgkant. Van meerdere kanten kreeg hij informatie over burgerinitiatieven die op middelgrote percelen binnen Best levensloopbestendige woningen wilden realiseren. Daartoe moest het perceel worden gesplitst. De gemeente weigerde telkens mee te denken.
- In de uitvoerings-agenda is helemaal geen woord gerept over de te volgen procedures, spelregels voor participatie, omgevingswet. U roept initiatiefnemers om met passende initiatieven te komen. Daar leest hij louter projectontwikkelaars. Zo gaat u weer geheel voorbij aan de wens en de behoefte van de burgerij om transparantie. We willen gehoord worden, we willen ruimte krijgen om echt invulling te geven aan onze eigen wensen. Daar kan hij nog een negatieve ervaring toevoegen: we probeerden met een bouwondernemer en burgers in overleg te treden met de gemeente over een perceel aan de buitenrand van Best. De reactie van de gemeente: als er burgers worden uitgenodigd, zullen wij van de kant van de gemeente niet van de partij zijn.

Conclusie

De handelwijze bij het uitvoeren van de visies voor bouw/wonen door de Bestse gemeente heeft tot ongenoegen geresulteerd in meerdere delen van de Bestse bevolking. In de laatste jaren en de laatste maanden. De gemeenteraad slaagt er niet in om afdoende te controleren/ sturen en zo gehoor te geven aan de wensen van burgers en ruimte te scheppen voor initiatieven van burgers. De raadsfracties geven geen inhoud aan wat ze tijdens de verkiezingen hebben beloofd.

Oproep

Ik roep de raad op

- Om het Volkshuisvesting programma aan te vullen met strikte spelregels m.b.t. de uitvoering en daar passende controle op uit te voeren.
- Veranker dat initiatieven vanuit de burgerij wel de ruimte krijgen bij de uitvoering. Dat initiatieven vanuit de burgerij proactief worden gestimuleerd/ ondersteund door de gemeente in plaats van te worden tegengewerkt.
- Ik roep de raad op om bij de uitvoering inspraak en transparantie te borgen, de omgevingswet en participatie ongeremd door te voeren.
- Gelet op de korte duur 2024-2028 lijkt het me aannemelijk dat men nu al wel concrete plannen heeft voor de woningen die nodig zijn om doelen te halen. Deel deze concrete informatie in een veel vroeger stadium.
- Borg dat er sprake is van voldoende passende leefruimte en voorkom onmogelijk kleine woon-eenheden, waar niemand op staat te wachten.
- Ik roep de raad op om de Gemeentelijke grondprijzen voor verschillende segmenten voor komende jaren te delen.
- Ik roep de fracties op om hun beloftes waar te maken!

Reactie gemeente:

Uw inspraak reactie is integraal overgenomen in het concept Volkshuisvestingsprogramma, waarover de raad advies geeft. In deze reactie gaan we in op uw commentaar op het onderliggende volkshuisvestingsprogramma.

- De ambitie of wel de visie, waar we ons in dit Volkshuisvestingsprogramma op baseren, is de Omgevingsvisie. Deze is al eerder vastgesteld en hier beschreven als richting en vertrekpunt.

- Het Volkshuisvestingsprogramma gaat met name in op het wat (woningbouwsegmenten, typologieën doelgroepen, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg), niet op het waar en hoe. Gezien de grote behoefte aan betaalbare woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens ligt het wel voor de hand dat we meer inzetten op appartementen dan op grondgebonden woningen.
- Gezien de betaalbaarheid van het wonen. En dat geldt zowel voor nieuwbouw als de bestaande bouw als het grote aantal kleine huishoudens zijn wij van mening dat woningsplitsing een onderwerp is dat we meer moeten stimuleren en faciliteren. Mogelijk gaat het de komende jaren dan ook een belangrijkere instrument worden om de woningvoorraad beter te benutten.
 - Wij onderkennen dat doorstroming een belangrijk instrument is en dat we moeten zorgen dat er passende woningen zijn om te kunnen doorstromen. Daar zetten we op in met initiatiefnemers en ontwikkelaars, ongeacht waar ze vandaan komen.
 - Terechte opmerking. Het dwingt ons als gemeente ook om leegstand in gemeentelijk vastgoed aan te pakken.
 - Natuurlijk is het thema voldoende en betaalbare woningen in de huidige woningmarkt met veel vraag vanuit starters/jongeren en senioren naar passende woningen een belangrijk onderwerp. Echter ook de andere thema's komen aan bod en zullen op onderdelen verder uitgewerkt worden. We staan zeker open voor nieuwe woonvormen, zoals beschreven in paragraaf 4.2.
 - Procedures en spelregels voor participatie op grond van de Omgevingswet zijn geen onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma. Zoals aangegeven gaat het volkshuisvestingsprogramma over het wat, niet over het hoe. Wij verstaan onder initiatiefnemers zeker niet enkel projectontwikkelaars.

Bestuur Gehandicaptenplatform Best

Op 9 januari j.l. hebben enkele leden van ons bestuur de toelichting mogen bijwonen over het volkshuisvestingsprogramma. Aanvankelijk blij met de uitnodiging maar enkele momenten later verbaasd over het feit dat bouwondernemers, ontwikkelaars, makelaars (aanbodzijde) apart waren geïnformeerd en wij samen met de Seniorenraad, Stichting Archipel (bijzondere vraagzijde) aan bod kwamen.

Waarom niet samen aan tafel? Een verklaring daarvoor werd niet gegeven. In april 2023 speelde hetzelfde. Ook toen mochten marktpartijen niet aanwezig zijn bij een door het GPB georganiseerde themabijeenkomst over toegankelijk bouwen. Dit past ons inziens niet bij de gemeente die inclusief beleid en participatie hoog in het vaandel zegt te hebben.

Over het programma zelf hebben wij de nodige zaken aan de orde gesteld. Het programma staat bol van ambities over duurzaam bouwen, over bouwen in diverse prijsklassen, over de bouwopgave tot 2040 (4100 woningen) en over die in de planperiode (1765 woningen) De gemeente wil heel veel, maar in de praktijk bepaalt de marktpartij de invulling.

Ons pleidooi om alle nog te bouwen woningen levensloopbestendige bouwen wordt slechts mondjesmaat opgepakt. Daarbij wordt het accent te veel op de bouw voor 1 en 2 persoonshuishoudens gelegd. Met doorstroming wordt geen rekening gehouden.

Afgaande op de plannen die in de pijplijn zitten, is een groot deel van de opgave voor de komende periode al ingevuld en is er weinig ruimte gelaten voor de ambities die in het programma zijn genoemd. Wij betreuren dit. Daarbij ervaren wij dat onze betrokkenheid en onze inbreng niet serieus worden genomen.

Graag zien we een reactie tegemoet.

Bestuur van het GPB

Reactie gemeente:

Nadat we in april 2023 met alle woonpartners aan tafel zaten, ook bij de presentatie van het gehandicaptenplatform, hebben we in januari 2024 bewust gekozen om het concept in twee groepen te bespreken. De keuze hiervoor was, dat we verwachtten dat beide groepen hun eigen focus in het concept Volkshuisvestingsprogramma hadden. En dat er zo meer ruimte was voor een gesprek.

Met onderliggend volkshuisvestingsprogramma legt de gemeente de basis voor het nemen van regie op de invulling van de bouwopgave. Zowel voor nieuwe plannen, plannen die qua programma nader ingevuld moeten worden en daar waar we in lopende plannen kunnen bijsturen.

In paragraaf 4.4.1 is een alinea gewijd aan levensloopbestendig bouwen. En zowel paragraaf 4.2 als 4.4 wordt ingegaan op het thema doorstroming.

Wij nemen het gehandicaptenplatform uiterst serieus als woonpartner en willen u in de toekomst graag blijven betrekken en vertrouwen daarbij op uw kritische inbreng.

GGD Brabant-Zuidoost op volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

Algemene opmerkingen

Allereerst willen wij onze complimenten uitspreken voor de aandacht die is besteed aan de publieke gezondheid. De inrichting van de leefomgeving heeft grote impact op iemands gezondheid en welbevinden. Het is goed om te lezen dat positieve gezondheid als één van de uitgangspunten is meegenomen in het programma. Gezondheid wordt daarbij niet gezien als de afwezigheid van ziekte, maar als het vermogen zich aan te passen en een eigen regie te voeren, in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (Huber 2012). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als

prettig, nodigt uit tot gezond gedrag zoals meer bewegen en elkaar ontmoeten. Dat draagt bij aan de preventie van overgewicht, lichamelijke inactiviteit en daaraan gerelateerde ziekten zoals diabetes, depressie en hart- en vaatziekten. Daarnaast is het belangrijk dat milieufactoren in de leefomgeving zo min mogelijk bijdragen aan de ziektelast. Omdat ook onder de wettelijke normen vaak nog gezondheidswinst te boeken valt, hanteert de GGD gezondheidkundige advieswaarden, die veelal strikter zijn dan de wettelijke normen waarin bij de vaststelling daarvan ook andere factoren dan gezondheid zoals economische en technische haalbaarheid zijn meegenomen.

Reactie per thema

In het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028, werken aan compleet en comfortabel wonen, concept januari 2024 worden vier thema's uitgewerkt. Hieronder geven wij graag per thema onze reactie.

Thema 1: Voldoende en betaalbare woningen

Geen aanvullingen.

Thema 2: Leefbare en gezonde wijken en passende ruimte aan internationale arbeidskrachten

1. Omdat Best prioriteit geeft aan het ontwikkelen van inbreidingsgebieden, adviseert de GGD om inzichtelijk te maken hoe op dit moment bewoners hun leefomgeving ervaren en hierop bij de planvorming te anticiperen. Jullie schrijven de quickscan gezonde leefomgeving in te zetten om de leefomgeving per wijk te kwantificeren. We brengen graag de Brabantse Omgevingscan onder jullie aandacht. Dit is een instrument waarbij feitelijke data gekoppeld wordt aan belevingsdata. Hiermee kan inzichtelijk worden gemaakt of bijvoorbeeld bezorgdheid over of overlast/ hinder door een bepaalde (milieu-)factor in een bepaald gebied of wijk meer of minder voorkomt. In het volkshuisvestings-programma geeft de gemeente aan dat dit programma ook bijdraagt aan andere doelstellingen uit de Omgevingsvisie, zoals het versterken van de groene leefomgeving. Input hiervoor kan gehaald worden uit de BROs, waarin ook vragen zijn opgenomen over hoe men de woonomgeving waardeert bijvoorbeeld met betrekking tot groen. Ook is informatie te vinden in hoeverre de bewoners de buurt aantrekkelijk vinden om te bewegen en of deze bijvoorbeeld voldoende rustige plekken heeft.
2. De WHO laat in een rapport zien dat ongeveer een derde (29%) van het verschil in zelfgerapporteerd gezondheid tussen laag- en hoogopgeleide mensen (sociaal-economische gezondheidsverschillen) in Europa toegeschreven wordt aan de leefomgeving. In kwetsbare wijken hebben inwoners te maken met een opeenstapeling van negatieve omgevingsfactoren zowel in de fysieke als in de sociale omgeving. Dit kan leiden tot stress en samenhangende gezondheidsproblemen. De leefomgeving is daarmee onlosmakelijk verbonden met gezondheid en heeft een essentiële rol in het terugdringen van gezondheidsachterstanden. Kijk bij het in kaart brengen van de verschillende milieufactoren zoals geluidsbelasting, groen, luchtverontreiniging en warmtelast, ook naar verschillen hierin tussen wijken of gebieden. Pas waar nodig differentiatie toe in het beleid. Omdat leefomgeving en gezondheid zo nauw verbonden zijn, is het van belang om integraal te werken en de gezondheidsopgave te koppelen aan opgave in de leefomgeving/wijk.
3. Gezonde mobiliteit is ook een belangrijke waarde van een gezonde en leefbare wijk en ontbreekt naar ons idee nu. Denk hierbij aan goede verbindingen voor voetgangers en fietsers, ook tussen wijken. Inzetten op een mobiliteitsshift van auto naar andere vervoersmiddelen (voet, fiets, openbaar vervoer) stimuleert gezond gedrag en leidt tot een gezondere leefomgeving door minder uitstoot van luchtverontreinigende stoffen en minder geluidsemisatie langs wegen. Denk hierbij ook aan groen in de wijk, voetpaden met bankjes, waardoor bijvoorbeeld lopend naar de winkel gestimuleerd wordt. Het thema gezonde mobiliteit sluit daarmee goed aan bij de in hoofdstuk 3 genoemde ambitie 'inwoners kunnen dichtbij huis bewegen en ontmoeten'. Speeltuintjes en beweegtuintjes zijn instrumenten om dichtbij huis bewegen en ontmoeten te stimuleren.
4. Het is goed om gezondheidkundige advieswaarden integraal in het beleid mee te nemen en te borgen integraal bij gebiedsontwikkeling. Dit komt de gezondheid van de inwoners ten goede. Voor verschillende milieufactoren is een gezondheidkundige advieswaarde opgesteld. Voorbeelden zijn:
 - a. Het houden van voldoende afstand tussen drukke wegen en gevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Dit omdat bij drukke een mengsel van heel veel stoffen in verhoogde concentraties aanwezig is. De gezondheidseffecten die kunnen optreden zijn niet aan één of enkele stoffen toe te schrijven. De volgende minimale afstanden worden geadviseerd:
 - i. Snelweg: ten minste 150 meter (bij voorkeur ten minste 300 meter)
 - ii. Drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) buiten de bebouwde kom: ten minste 50 meter
 - iii. Drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) binnen de bebouwde kom: ten minste 25 meter (bij voorkeur ten minste 50 meter)
 - iv. Streef daarnaast naar de door de WHO gehanteerde advieswaarden voor PM10 (15 µg/m³), PM2,5 (5 µg/m³), NO2 (10 µg/m³).
 - b. Voor geluid wordt geadviseerd een maximaal (cumulatief) geluidsniveau van 50dB Lden op de gevel, en maximaal (cumulatief) geluidsniveau van 40dB Lnight op de gevel gedurende

de nacht om slaapverstoring zoveel mogelijk te voorkomen. Het geluidsniveau binnen bedraagt maximaal 33 dB Lden.

Ook voor andere milieufactoren, zoals bijvoorbeeld geur afkomstig van veehouderijen en afstanden tot percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt zijn er gezondheidkundige advieswaarden. Graag verwijzen wij u hiervoor naar: GGD Omgevingsadvies. Onder het item wonen kan aangegeven worden welke milieufactoren in de buurt van de te realiseren woningen van toepassing zijn. Vervolgens worden per milieufactoor de advieswaarden en mogelijke maatregelen gegeven.

Thema 3: Duurzame woning en woonomgeving

Binnen dit thema is veel aandacht voor nieuw te bouwen woningen en wijken. Neem hierin gezondheid als uitgangspunt mee, maar ook bij herontwikkeling bestaande bouw. Denk daarbij aan het volgende:

1. Mensen zijn veel in gebouwen en circa 70% van de tijd in hun eigen woning. Daarom is het voor iedereen belangrijk dat het binnenklimaat prettig en gezond is. Hetzelfde geldt voor gebouwen zoals scholen, kinderdagverblijven, verpleeg- en verzorgingshuizen. Denk hierbij aan isolatie en ventilatie voor een prettig en gezond binnenklimaat, maar ook aan eventuele neveneffecten van klimaatmaatregelen, zoals geluidshinder door warmtepompen die in de woning worden gebruikt. Zorg dat het geluidsniveau binnen onder de 33 dB Lden blijft. Mechanische ventilatiesystemen of klimaatsystemen produceren niet meer dan 25dB Lden in de slaapkamer en 30dB Lden in woonkamer, tuin of balkon
2. In dorpen en steden biedt de straat (met daarop aanwezig verkeer en aan de straat gelegen bedrijvigheid) naast positieve effecten ook vaak onrust, lawaai en luchtverontreiniging. Minimaal één zijde die rustig is, waar geen geur of geluid van bijvoorbeeld horeca/ verkeer of landbouw overheerst en met een prettig (zo mogelijk natuurlijk) uitzicht en/of buitenruimte vergroot het wooncomfort. Minder luchtverontreiniging en lawaai beperkt het risico op hinder, hart- en vaatziekten, luchtwegaandoeningen en longkanker. Rust en een natuurlijke omgeving bieden betere mogelijkheden om te ontspannen en te herstellen. Een natuurlijke omgeving maakt bovendien klimaatbestendig(er): het kan helpen warmte te dempen (tegen hittestress), wateroverlast te voorkomen en is goed voor de biodiversiteit.
3. Daarnaast wordt afgeraden om woningen te verwarmen via houtstook (Geen hout- of pellet kachels). Zie voor aanvullende informatie: Houtrook (ggdleefomgeving.nl)
4. Hitte en klimaatverandering hebben een grote invloed op de gezondheid van de inwoners, het is goed om te lezen dat jullie de koppeling tussen gezondheid, hitte en klimaat hebben gemaakt. Hierbij merken we op dat oudere inwoners extra risico lopen op gezondheidseffecten door hitte.

In de Brabantse Omgevingsscan (BrOS) kun je bij het thema hitte zien of er sprake is van een hitte-eiland effect en of inwoners voldoende plekken voor verkoeling ervaren.

Geef bij het ontwerp de volgende richtlijnen mee:

- a. Afstand tot koelte: Iedere woning moet zich voldoende dicht bij een aangename en aantrekkelijke koele verblijfsplek bevinden (voorstel: binnen 300 m).
- b. Percentage schaduw op belangrijke looproutes en in buurten: Er is op het heetst van de dag voldoende schaduw (voorstel minimaal 40%) op belangrijke looproutes, zodat essentiële functies in de stad voor iedereen bereikbaar blijven. Ook is er op het heetst van de dag op loopgebieden in buurten voldoende schaduw (voorstel minimaal 30%), zodat de buurten aantrekkelijk blijven.
- c. Percentage groen per buurt: Er moet zoveel groen zijn dat er verdamping kan optreden en de gemiddelde luchttemperatuur wordt beperkt (voorstel afhankelijk per wijktype)
Een vuistregel voor de hoeveelheid groen in een wijk is de 3-30-300 regel: 3 bomen te zien vanaf een gevoelige bestemming, wijkniveau is er een bladerdek van 30%, niemand mag meer dan 300 meter van een park of groene ruimte wonen.
- d. Bekijk de handreiking natuurinclusief bouwen voor 10 groene maatregelen die een positief effect hebben op gezondheid.

Houd rekening bij de keuze van de beplanting met mogelijke overlast in de vorm van plaagdieren, teken en allergieën. Ga voor een biodiverse plantenkeuze om overlast te beperken. Maak gebruik het Bomenkompas | LUMC.

Thema 4: Zorgzame samenleving

1. Denk bij levensloopbestendige woningen ook aan het creëren van centrale ontmoetingsplekken voor jong en oud. Dit sluit goed aan bij thema's als eenzaamheid en gezond ouder worden.

Belangrijkste aanbevelingen

- Zorg voor duidelijke randvoorwaarden op gezondheid, zodat initiatiefnemers weten waaraan ze moeten voldoen.
- Neem de beleving van inwoners mee in de uitvoeringsplannen.
- Formuleer zoveel mogelijk gebiedsgerichte ambities, en neem hierin gezondheid mee als uitgangspunt (incl. de gezondheidkundige advieswaarden voor lucht, geluid, etc), zodat gezondheid in

de verdere planvorming en uitvoering geborgd kan worden. Heb hierbij aandacht voor het terugdringen van gezondheidsachterstanden.

- Betrek de GGD vroegtijdig bij de invulling van programma's. Op die manier kunnen we optimaal aandacht vragen voor niet alleen gezondheidsbescherming, maar juist ook gezondheidsbevordering.

Belangrijke informatiebronnen

Kernwaarden gezonde leefomgeving

De Kernwaarden Gezonde Leefomgeving geven handvatten over de gezonde leefomgeving. Het zijn waarden die idealiter in elk ruimtelijk plan aan de orde komen. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen. Uitgebreide toelichting is te lezen in "Kernwaarden voor de gezonde leefomgeving": Kernwaarden-gezonde-leefomgeving-ggd-ghor.pdf (loketgezondleven.nl)

GGD monitors en Brabantscan en GGD omgevingsadvies

Ook gegevens uit de GGD monitors en de data en inspiratiekaarten uit de Brabantscan kunnen als input dienen voor het invulling geven aan het uitvoeringsprogramma/ plannen. Uit deze instrumenten is bijvoorbeeld te halen of bezorgdheid of bijvoorbeeld overlast in een bepaald gebied meer of minder voorkomt. Bij ontwikkeling van gebieden/ invulling van plannen kan hier verder rekening mee gehouden worden. In GGD Omgevingsadvies wordt informatie aangegeven over de milieufactoren die een mogelijk effect hebben op de woon- en leefomgeving. Gezondheidskundige advieswaarden worden waar mogelijk gegeven evenals te nemen maatregelen.

Pharos

Het landelijk expertisecentrum Pharos draagt bij aan het terugdringen van grote gezondheidsverschillen. Pharos biedt diverse handreikingen en informatie over de relatie tussen gezondheid en de leefomgeving. Leefomgeving en gezondheidsverschillen (pharos.nl)

De Klimaat-effectatlas

De Klimaat-effectatlas is gebaseerd op landelijke gegevens en geeft je een eerste indruk van de gevolgen van klimaatverandering voor de verschillende gemeentes en regio's in Nederland. Het geeft inzicht in welke gevolgen klimaatverandering heeft voor jouw gebied, bijvoorbeeld over waar in jouw regio toenemende hitte een risico vormt voor kwetsbare ouderen.

Gezamenlijke schriftelijke reactie woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. Op volkshuisvestingsprogramma, vanaf blz 13

Het concept volkshuisvestingsprogramma is op 15 januari 2024 met de corporaties besproken.

Op- en aanmerkingen over blz 1 tm 12 zijn in vervolg daarop verwerkt.

1. Blz. 13: waarom tellen nieuwe woningen alleen als sociale huurwoning mee als ze worden beheerd door toegelaten instellingen? Ik lees dat nergens in de Woondeal. Woco's kunnen niet verplicht worden om tegen elke prijs/kwaliteit sociale huurwoningen af te nemen van ontwikkelaars
2. Blz. 14: Tot nu toe is er bij Woonbedrijf geen verkoopstrategie waar Koopgarant een onderdeel van is. We verkopen nu tegen taxatiewaarde of het beste bod. Onlangs is een eerste gesprek gestart om naar mogelijkheden te kijken om aan een specifieke doelgroep met korting te verkopen. Hier is echter nog geen consensus op. Wooninc. heeft op dit moment ook geen verkoopstrategie.
3. Blz. 15: Het lijkt me goed om verder met elkaar te verkennen wat we verstaan onder "passende woningen voor senioren met mogelijkheden voor ontmoeting". En welke rol we zien voor corporaties, gemeente en welzijnsorganisaties bij "mogelijkheden in woningbouwplannen voor ontmoeting en omzien naar elkaar". Wooninc. heeft als doelstelling om 75% van de te realiseren nieuwbouw voor senioren geschikt te maken.
4. Blz. 16: "Vooral plannen voor collectieve wonen-zorg-welzijnsconcepten hebben onze voorkeur". Gaat dit om particuliere initiatieven? Want als dit specifiek vastgoed betreft, dat niet anders inzetbaar is, heeft dit niet de voorkeur van Woonbedrijf. Eens. Dit dient beter uitgewerkt te worden. Nieuw Vastgoed dient min of meer doelgroep onafhankelijk te zijn.
5. Blz. 17 onder 4.2.3: Doorstroom bevorderen als onderdeel van de prestatieafspraken. Wat en hoe gaat de gemeente bijdragen? Vaak is het een financieel verhaal waarbij de corporaties niet veel kunnen doen (we hebben al een onrendabele top op alle woningen, gaan we huurprijzen verlagen om ouderen te verleiden dan wordt deze alleen maar groter...). Via de WMO wordt juist bevordert dat mensen langer in hun eigen woning blijven wonen. Dat staat haaks op de wens van doorstroming.
6. Blz. 17: Bij 4.2.3. is het volgens mij goed om doorstroming een plek te geven in de prestatieafspraken, maar we moeten wel nog het gesprek voeren over de "goed begeleiding en een goed aanbod". Wat goed is voor de een, hoeft dat voor de ander niet te zijn. En dan moet ook duidelijk zijn wat de betreffende oudere bewoner weerhoudt van verhuizen. We willen kleiner bouwen, maar senioren willen niet veel kleiner gaan wonen.
7. Blz. 17 onder 4.2.4: kopje regionaal verband: de urgentie wordt al langer verkregen voor de regio. Al voor het loket van 1 januari 2024: dit is dus geen gevolg van het loket.

8. Blz. 17 onder 4.2.4: kopje statushouders: het is een gemeentelijke taakstelling waarbij de corporaties faciliterend zijn. Huisvesting statushouders is niet alleen aan de corporaties!
9. Blz. 17: Eens met eerdere opmerking dat het realiseren van huisvesting voor statushouders een verantwoordelijkheid van de gemeente is, waarbij corporaties binnen hun mogelijkheden hun best doen dit te helpen realiseren.
10. Blz. 18 vervolg statushouders: kamergewijs verhuren wil **'thuis** alleen overwegen als er vanuit de gemeente woonbegeleiding a la DOOR! wordt geboden. Enerzijds om de nieuwkomers te leren wonen in een Nederlandse woning, in hun wijk en omgeving. Anderzijds om burens een vast aanspreekpunt te laten hebben. Gemeente kan alleen bij de 1^e verhuur sturen op samenstelling, wanneer één van de bewoners vertrekt dan mis je overzicht wie het beste geplaatst kan worden (en dat is dan ook het moment dat problemen kunnen ontstaan die **'thuis** niet wil oplossen). Eens.
11. Blz. 18: We moeten inderdaad oppassen om een groep alleengaande statushouders die wachten op nareizigers kamergewijs te huisvesten, waarbij de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid bij de corporaties komt te liggen.
12. Blz. 18 onder kopje woonwagengebouwen: Vogelkers is in 2021 vernieuwd. Vind je dat nog recent? Wooninc. ziet het behoefteonderzoek graag tegemoet.
13. Blz. 19 vervolg flexwoningen: het is inmiddels duidelijk dat flexwoningen (lees: tijdelijke woningen) financieel niet haalbaar zijn voor de corporaties. Hierover lees ik niets terug. Duiden wat bedoeld wordt met flexwoningen en wat het doel van gemeente is.
14. Blz. 19: Het gaat niet alleen om locaties om flexwoningen te realiseren. We moeten duidelijkheid hebben over termijn, kwaliteit en financiën. Anders is het niet haalbaar. Woonbedrijf kiest in principe niet meer voor flexwoningen. Er zijn voldoende permanente mogelijkheden om onze nieuwbouw-portefeuille te vullen. Eens.
15. Blz. 19 onder 4.3.1: bij VvE's: wat verwachten jullie van de corporatie als positieve bijdrage in het verduurzamen van een VvE? De VvE zijn zelf beslissingsbevoegd waarbij meerderheid van stemmen geldt. En als jullie dit van corporaties verwachten dan geldt dat ook voor andere partijen (beleggers, ontwikkelaars etc).
16. Blz. 19: Bij VvE's zullen we vaak de meerderheid van stemmen volgen, ook als we zelf het grootste aandeel hebben. We moeten oog hebben voor de (financiële) mogelijkheden van de kopers. We kunnen het gesprek over verduurzaming wel starten en voeren, maar de uitkomst wordt bepaald door de VvE.
17. Blz. 19 onder duurzaam corporatiebezit: wat houdt dit plan in? Welke eisen gaan hiervoor gelden? Dit moet ook gelden voor ontwikkelaars of beleggers die sociale huurwoningen verkopen.
18. Blz. 19: Hernieuwbare energie is een mooi doel, maar de netcongestie is op dit moment een van de grootste problemen om deze verandering te maken. Wat gaat de gemeente doen om te zorgen dat er voldoende capaciteit wordt gecreëerd? Op z'n minst deze uitdaging benoemen.
19. Blz. 19: Wij zijn beperkt in de mogelijkheden om te zorgen dat particuliere eigenaren hun woning verduurzamen. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar en als corporatie hebben we daar niks over te zeggen. Klopt. De ervaring leert dat particuliere eigenaren bijna nooit meedoen met een aanbod van ons om mee te doen aan de verduurzaming.
20. Blz. 20 onder 4.3.2: wat wordt verstaan onder duurzaamheidsdoelstellingen? Specifiek maken a.u.b. Prima, die ambities. Maar we kunnen het geld maar één keer uitgeven. Waar ligt de prioriteit? Bij een (extra) dak of een groen dak?
21. Blz. 20: Of het eenvoudig en financieel haalbaar is om bestaande woningen levensloopbestendig te maken, is zeer afhankelijk van het type woning. Het vraagt om meer kaders en inzicht in de bestaande portefeuille voordat hierover afspraken gemaakt kunnen worden.
22. Blz. 21 vervolg 4.4: de woonzorgvisie is nog niet gereed (reeds besproken).
23. Blz. 21 onder 4.4.1: naast de woning, de leefomgeving en nabijheid van voorzieningen is ook het financiële component die voor senioren van groot belang is om hun grote eengezinswoning te verlaten. Dat wordt hier niet vermeld. Waarom niet?
24. Blz. 22 onder doorstroming: Het Rijksbeleid stimuleert zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in je eigen woning. Wellicht moeten we dit anders neerzetten: zelfstandig blijven wonen in een passende woning. Daarmee wordt dat eigen minder dwingend en wordt het wellicht normaler om te beseffen dat een woning passend moet zijn en dus niet persé de woning waar je al heel lang woont?
25. Blz. 22 onder doorstroming: ouderen hebben minder vaak een verhuiscens. Hoe verhoudt zich dat dan tot de wens van doorstroming. Wat ga je doen om die wens van ouderen te vergroten? Kunnen we het initiatief "van groot naar beter" ook uitrollen in Best?
26. Blz. 22: "We zorgen ervoor dat ouderen kunnen verhuizen als ze dat willen". Klinkt eenvoudig, maar dat is het niet. Er moeten geschikte woningen zijn, die voor de ouderen ook financieel passend zijn. De vraag is of we altijd kunnen voldoen aan de wensen van deze verhuis geneigde ouderen. En we staan ook voor gelijke slaagkansen. Dit klinkt alsof ouderen voorrang krijgen, wat ik niet zou promoten.
27. Blz. 23 meergeneratiewonen: let op dat dit bij sociale huurwoningen langs het beleid van de corporaties wordt gelegd. Woont de mantelzorger in en staat deze nog niet op het huurcontract (na

- 2 jaar mogelijk) en degene die zorg ontvangt komt te overlijden dan moet de mantelzorger de woning verlaten. Dat levert problemen op. Goed omschrijven dus wat de gemeente hierin kan en wil doen!
28. Blz. 25: we missen hier de particuliere verhuurders/partijen. Er wordt veel bij corporaties neergelegd maar er zijn ook andere partijen die genoemd kunnen worden. Koopgarant kan ook door ontwikkelaars worden ingezet (dat willen ze vaak niet vanwege de terugkoopverplichting en de doorverkoop. Dit in combinatie met de termijn die de gemeente kan stellen aan het in stand houden van Koopgarant). De mogelijkheden van de corporaties om Koopgarant in te zetten zijn beperkt vanwege de noodzaak om deze woningen op de balans te houden en daarmee wordt het investeringsvermogen van de corporatie beperkt. 'thuis is op dit moment de enige corporatie die verkoopt met Koopgarant in Best.
29. Tabel hoofdstuk 5 – Uitvoeringsprogramma. In de derde kolom staat partners, maar die zie ik nergens terugkomen. Wel fijn om aan deze tabel toe te voegen waar volgens de gemeente een rol voor de corporatie wordt verwacht.

Reactie gemeente:

1. We stellen dat alle sociale huurwoningen een exploitatietermijn hebben van tenminste 25 jaar en dat de grondeigenaar een sociale grondprijs hanteert. Daarmee trachten we de corporaties in positie te brengen om de sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Het heeft onze absolute voorkeur dat de sociale huurwoningen bij de corporaties in beheer komen. Juist voor kwetsbare huurders zijn toegelaten instellingen een passende verhuurder.
2. 'thuis heeft al Koopgarant woningen en heeft uitgesproken om hier in de toekomst ook mogelijkheden in te zien. Als gemeente zien we Koopgarant als een hele goede mogelijkheid om betaalbare koopwoningen zo goed mogelijk in het betaalbare segment te behouden. Zeker als gesteld wordt dat het specifiek voor koopstarters is en de woningen niet vergroot mogen worden.
3. Het opstellen van de woonzorgvisie biedt een mooie gelegenheid om dit thema nader te verkennen.
4. Dat klopt, dit is gericht op particuliere initiatieven.
5. Langer in je eigen huis blijven wonen wil niet zeggen dat je langer in de niet passende huurwoning moet blijven, maar dat je of naar een ander passende zelfstandige woning verhuist, of dat je je woning aanpast om hier langer te kunnen blijven wonen. Dat laatste zie je doorgaans bij eigenaars-bewoners. In de sociale huur wil je huurders bewegen om door te stromen naar een passende woningen, waar ze langer thuis kunnen blijven wonen. De gemeente zal doorstroming stimuleren, of dit met een financiële bijdrage is, is niet te zeggen.
6. Goed voorstel
7. Aangepast. Deze zin is vervallen.
8. Klopt. De corporaties leveren naar rato een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling, omdat statushouders immers behoren tot de doelgroep van de corporaties. Als het mogelijk is dat we statushouders (tijdelijk) via andere verhuurders kunnen huisvesten zullen we dat zeker overwegen. Denk aan hospitaverhuur,
9. Klopt. Wij waarderen de inspanningen van de corporaties op dit gebied. Tegelijkertijd behoren de statushouders doorgaans tot de doelgroep van de corporaties.
10. Wij begrijpen de zorg van de corporaties m.b.t beheer bij kamergewijze verhuur of friendsconstructies. We zullen hier zeker nadere afspraken over maken en nemen als gemeente onze verantwoordelijkheid hierin.
11. Ook hierbij neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid.
12. Ja, 2021 is nog tamelijk recent. De gemeente zal het woonbehoefteonderzoek, wat in 2019 onder de woonwagengedragers is uitgevoerd met de corporaties delen.
13. We blijven alert op mogelijkheden voor tijdelijke woningen. Afhankelijk van een tijdelijk beschikbare locatie en/of misschien dient zich op enig moment aanbod van woningen aan wat nog voor een korte termijn ingezet kan worden. We zijn ons met het haalbaarheidsonderzoek flexwonen wel bewust van de problematiek rondom flexwoningen..
14. Eens, tegelijkertijd zijn we van mening dat je als zich een haalbare kans voordoet, je hierop alert moet zijn en blijven.
15. Wij verwachten van de corporaties, waar zij onderdeel uitmaken van een VvE, dat zij een verduurzamingsaanpak positief ondersteunen. Inderdaad geldt dat ook voor andere betrokken partijen. De individuele woningeigenaren en eventuele beleggers.
16. Eens. Het is wel zo dat de gemeente eigenaar-bewoners met beperkte middelen hierbij financieel kan begeleiden met een gunstige financiering.
17. Hier wordt gerefereerd naar de landelijke prestatieafspraken waarbij de afspraak is gemaakt dat huurwoningen met E-, F-, G- labels uiterlijk in 2028 aangepakt worden.
18. Het blijft wel onze ambitie en we zullen er alles wat nodig is aan doen om deze ambitie te realiseren.
19. Tegelijkertijd is het wel van belang om er alles aan te doen om de enkele particuliere woningeigenaren te stimuleren en ondersteunen om te laten participeren waaraan omliggende sociale huurwoningen verbeterd worden. Ook hierbij kan de gemeente financieel begeleiden.

20. Dat is maatwerk. Per plan/project kunnen we gezamenlijk onderzoeken welke duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren zijn.
21. Dit wordt onderdeel van de uitwerking van de woonzorgvisie
22. We stellen een separate woonzorgvisie op.
23. Corporaties geven vaak aan dat de financiële component juist niet doorslaggevend is. We willen als gemeente bijdragen om doorstroming te stimuleren en mogelijk te maken.
24. Het programma van het Rijk heet (tegenwoordig) 'Langer Thuis' en beoogt dat meer mensen in een geschikte woning oud kunnen worden [Programma Langer Thuis | Rapport | Rijksoverheid.nl](#). Eens dat we dit aspect als corporaties en gemeente wel goed moeten blijven duiden.
25. Wij zullen als gemeente onze rol nemen om onze ouderen te stimuleren om na te denken over later. Waar zie je jezelf over 5 jaar wonen. Wij zijn van mening dat 'van groot naar beter' hier een goede rol bij kan spelen.
26. Doorstroming naar een passende woning heeft verschillende positieve aspecten. De belangrijkste zijn dat de ouderen langer zelfstandig kan wonen en dat er een ruime woning beschikbaar komt voor een huishouden. Daarom willen we graag de benodigde acties in gang zetten om doorstroming te stimuleren
27. Op het moment dat er bij een sociale huurwoning sprake zou kunnen zijn van een mantelzorgwoning/-unit of meergeneratiewoning/-unit zal de corporatie hierbij betrokken zijn. Een mantelzorgwoning/-unit is in principe wel vergunningvrij, maar kan niet zonder toestemming van de corporatie geplaatst worden. Een meergeneratiewoning is vergunningplichtig en daarbij zal de woningeigenaar zondermeer moeten instemmen. .
28. We zullen zeker onderzoeken wat we met ontwikkelaars en beleggers kunnen realiseren.
29. Dat zullen we verder uitwerken.

ASDB Advies:

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best

Inleiding

De adviesraad Sociaal Domein Best (ASDB) heeft op 15 januari jl. een adviesaanvraag ontvangen aangaande het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 in het kader van de Omgevingswet. De ASDB heeft eerder in een ongevraagd advies Wonen d.d. 20-10-2020, aangegeven mee te willen denken over de lokale invulling van de omgevingswet. Met name de thema's "Leefbare en gezonde wijken" en "Zorgzame samenleving" hebben onze aandacht.

Advies/conclusie

De Adviesraad Sociaal Domein adviseert het college om **niet** in te stemmen met het conceptprogramma. In tegenstelling tot onze verwachting is het programma niet compleet, expliciet kijkend naar de voor de ASDB belangrijke thema's "Leefbare en gezonde wijken" en "Zorgzame samenleving. (woonzorgvisie). Wij wensen dan ook proactief te worden betrokken bij de verdere invulling van bovengenoemde thema's. De ASDB heeft een aantal opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd mede vanuit gesprekken met anderen en signalen vanuit betrokken bewoners aangaande de bouwkundige ontwikkelingen in Best.

Argumenten

Het programma wat voor ons ligt geeft een integrale samenhang aan tussen de te realiseren woningen en een aantal nevenliggende thema's. Met als resultaat meer samenhang tussen het ruimtelijk beleid en het sociaal domein. In het programma worden ook een aantal specifieke doelgroepen benoemd waarop het woningbouwprogramma moet worden afgestemd. Dit in combinatie met de thema's "Leefbare en gezonde wijken" en een "Zorgzame samenleving" kan de ondertitel "compleet en comfortabel wonen" worden gerealiseerd.

Het realiseren van de doelstellingen en instrumenten zal gebeuren aan de hand van een te maken analyse in 2024 voor wonen, zorg, welzijn. Deze analyse moet inzicht gaan geven in de huidige stand van zaken. Dit brengt lokale opgaven, prioriteiten en urgenties in beeld per doelgroep. Het betrekken van woningcorporaties en zorgpartijen bij het bereiken van de doelgroepen, het realiseren en beschikbaar maken van woongelegenheden en stimuleren van het gebruik maken van relevante regelingen, wordt helder benoemd en vermeld.

Het is een gemiste kans dat de thema's "Leefbare en gezonde wijken" alsmede de "Zorgzame samenleving" nog onvoldoende zijn ingevuld. Criteria zijn niet duidelijk en de analyse moet nog starten. Beide thema's worden in de loop van 2024 ingevuld en worden meegenomen bij nieuwe initiatieven. Betekent dit dat aan bestaande initiatieven geen voorwaarden worden gesteld inzake de voornoemde thema's? Professionele zorg komt steeds meer onder druk te staan en als gesproken wordt over een zorgzame samenleving betekent dat meer en meer onderlinge en informele zorg verleend wordt. Zeker als het gaat om het verlenen van hand- en spandiensten. Het advies van de ASDB is om uit te werken hoe de gemeente dit denkt te initiëren en te ondersteunen. Tot nu toe worden burgerinitiatieven op dit terrein niet en onvoldoende door de gemeente gesteund. Hoe, op welk termijn, op welke locaties, met welke betrokken bewoners gaat de gemeente dit in de toekomst oppakken en stimuleren? De ASDB vindt dat de gemeente daar een eigen rol in heeft. Bij de zorgzame samenleving is het essentieel dat men elkaar kent, ziet en makkelijk ontmoet. De bouw -en woningvormen vorm kunnen hier aan bijdragen en bewoners dienen dan ook in een zeer vroeg stadium betrokken te worden.

Zoals eerder aangegeven vindt de ASDB dat er meer samenhang en integraliteit moet komen tussen verschillende domeinen. Hierover is eerder gesproken n.a.v. het ongevraagd advies wonen, zoals voornoemd. De reactie van het College van B&W, d.d. 13 oktober 2020, kenmerk PU20-05211//, geeft dit ook schriftelijk weer. Positief dat de ASDB hier proactief in heeft kunnen participeren. Verder wordt er gesproken over gezonde wijken. Onduidelijk blijft: hoe hier vorm aangegeven wordt, waarnaar gestreefd wordt en op welke termijn. Groen, aanleg van doorlopende fietspaden en wandelpaden door de wijken. Samenwerking met de afdelingen groen en bouwen zijn essentieel.

Risico's

Papier is geduldig. In de realisering van de doelen die gesteld zijn, met name kijkend naar het thema "Voldoende en betaalbare woningen", kunnen de werkelijkheid en ontwikkelingen vertragend werken. Monitoring en tussentijdse bijstelling zijn, kijkend naar de betaalbaarheid en bouwen voor specifieke doelgroepen, essentieel.

Het (nog) niet invullen van de thema's "Gezonde en leefbare wijken" en "Zorgzame samenleving" betekent dat bestaande initiatieven, zoals de belangrijke ontwikkelingen nabij Station Best en de Boomgaard geen kaders meekrijgen m.b.t. deze thema's. De ASDB vindt dat dit ten aanzien van de toekomstige bewoners onzorgvuldig is. Met name omdat senioren bij deze plannen worden benoemd als beoogde doelgroep.

Participatie van de inwoners van Best is een bekend aandachtspunt. Aan te bevelen is dat er instrumenten worden benoemd hoe deze participatie inhoudelijk vorm wordt gegeven en/of verwijst naar bestaand en toekomstig beleid.

Terugkijkend naar de Woonvisie 2017 zijn er voldoende woningen gerealiseerd. Kwalitatief zijn de resultaten niet te meten, omdat er onvoldoende, c.q. geen duidelijke kaders zijn gesteld. De ASDB geeft ook het advies om instrumenten die benoemd zijn helder en resultaatgericht terug te laten komen in de (schriftelijke) afspraken met initiatiefnemers. Sinds 2017 zijn 6 jaar verstreken waarin veel gebouwd is. Met betrekking tot de gerealiseerde woningen valt op, dat deze zijn gerealiseerd met een onjuiste verdeling tussen het sociaal-, middensegment en vrije sector. Met daarbij te weinig beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. Laat dit niet zo zijn voor de nieuwe thema's zoals voornoemd. Voorkomen moet worden dat in 2028 de conclusie moet worden getrokken, dat er wederom geen heldere kaders zijn benoemd.

Aandachtspunten

- Participatie en facilitering van bewoners inzake woon- en leefomgeving betrek de inwoners eerder bij ontwikkelingen in hun wijk. Bewoners zijn in het algemeen betrokken bij hun eigen omgeving. En niet alleen door middel van bewoners-overleggen. De gemeente Best heeft hierin een verantwoordelijkheid, zoals dit ook is vastgelegd in de Omgevingsvisie 2040; met name ten aanzien van de invulling van omgevingsplannen.
- Omschrijf ook wat onder participatie wordt verstaan. In de niveaus van participatie vindt de gemeente het niveau 'informer' wellicht voldoende, terwijl bewoners duidelijk een hogere graad van participatie verwachten, zoals bijvoorbeeld meedenken en co-creatie.
- Faciliteren bewonersinitiatieven m.b.t. participatie en realisering woningen, zeker in het CPO verband.
- Ben transparant in de communicatie van ontwikkelingen in Best in de richting projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar zeker ook naar de Bestse burger. Is dit eenrichtingsverkeer of interactief en neem je als gemeente hierin verantwoordelijkheid en neem je actief deel aan de communicatie. Neem de bewoners regelmatig mee met de vorderingen van de uitvoering van de plannen, zowel bij concrete bouwplannen als de uitwerking van omgevingsplannen. Zodat de burger merkt dat er gewerkt wordt om het probleem op te lossen.
- Aandacht van de ASDB gaat uit naar hoe de ambities - mede gebaseerd op het horen van relevante partijen - in de werkelijkheid worden vorm gegeven en gerealiseerd.
- De gemeente en initiatiefnemers hebben de opdracht de wensen en doelstellingen, zoals vermeld met betrekking tot de thema's te realiseren. Hoe wordt dit geborgd en hoe wordt er toezicht gehouden op het realiseren van het bouwprogramma dit met betrekking tot zowel kwaliteit als kwantitatief?
- Aan te bevelen is om in het "Volkshuisvestingsprogramma 2024-2048" ook mee te nemen hoe het toezicht houden op het proces van en tijdens het realiseren van de bouw van de woningen is geregeld: wie is (eind)verantwoordelijk voor welke stappen en activiteiten?

Graag ontvangt de ASDB een reactie op dit advies, met daarbij informatie over het door u genomen besluit. De ASDB wil graag meedenken met en adviseren in de thema's "Leefbare en gezonde wijken" en de "Zorgzame samenleving". Om de integraliteit van het programma inhoud te geven, lijkt het de ASDB een kans én een uitdaging om hiermee aan de slag te gaan. Namens de Adviesraad Sociaal Domein Best,

Reactie gemeente

Geachte voorzitter

De Adviesraad Sociaal Domein Best heeft advies aangeboden aan het college. U heeft daarmee uw reactie gegeven op de adviesaanvraag, op het concept Volkshuisvestingsprogramma.

Uw advies, onze reactie

In uw advies stelt u het college voor om niet in te stemmen met het concept Volkshuisvestingsprogramma. Uw argument hiervoor is dat het programma niet compleet is, met name op de thema's 'Leefbare en gezonde wijken' en 'zorgzame samenleving (woonzorgvisie)'. Het klopt dat beide hoofdstukken nog nadere uitwerking vragen. Dat geldt ook voor de andere hoofdstukken in het woonbeleid. Het woonbeleid is het kader aan de hand waarvan we gedurende de looptijd onderdelen, zoals bijvoorbeeld ook het beleidskader beter benutten bestaande voorraad verder uitwerken. En aan de hand van initiatieven en ontwikkelingen verder vorm en inhoud geven. Wij stellen het zeer op prijs dat de ASDB hierbij actief betrokken wil zijn.

Vervolg

We begrijpen dat u in het woonbeleid een integrale samenhang ziet tussen de te realiseren woningen en een aantal nevenliggende thema's, wat een samenhang geeft tussen het ruimtelijk en sociaal domein. Dat is ook wat wij beogen. Initiatieven in de lijn van het woonbeleid worden ondersteund en bij lopende ontwikkelingen kijken we naar de toegevoegde waarde op verschillende aspecten van het woonbeleid. En op andere onderdelen nemen we proactief actie om de doelstellingen van het woonbeleid uit te voeren.

Afgelopen jaar hebben we enkele keren met elkaar gesproken over het woonbeleid en de nevenliggende thema's. Wij stellen uw kritische reactie zeer op prijs en willen graag met u in gesprek blijven en u betrekken bij de invulling en realisatie van het woonbeleid.

burgemeester en wethouders van Best,