



Volkshuisvestingsprogramma gemeente Son en Breugel

Bouwen aan gemeenschappen

30 januari 2025

Volkshuisvestingsprogramma Son en Breugel; bouwen aan gemeenschappen | gemeente Son en Breugel

Opdrachtgever: gemeente Son en Breugel
Projectleiding gemeente: Wendy Hellings
Datum: 30 januari 2025
Documentnaam: Volkshuisvestingsprogramma gemeente Son en Breugel; bouwen aan gemeenschappen
Contact: ROW@sonenbreugel.nl



atrivé.

Janine Boers
Maliesingel 38
3581 BK Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl

Inhoudsopgave

1	Bouwen aan gemeenschappen	2
2	Woonopgaven	4
2.1	Dorpse gemeenschap in groeiende regio	4
2.2	Groei en demografische veranderingen	5
2.3	Aanwijzingen bouwprogramma	7
3	Waarden: voor wie wat?	9
3.1	Zorgen voor voldoende betaalbare woningen	10
3.2	Recht doen aan mensen in kwetsbare posities	11
3.3	Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap	13
3.4	Een duurzaam thuis in een gezonde, vitale en klimaatadaptieve leefomgeving	15
4	Woningmarktstrategie: waar	16
4.1	Doel en woningbouwprogramma	16
4.2	Woningbouwprogramma	16
4.3	Nieuwe woningen: hoe en waar	17
5	Waarmaken: hoe?	24
5.1	Landelijke kaders	24
5.2	Lokaal regie nemen: actieplan	25
5.3	Monitoring en sturing	25
5.4	Instrumentenkoffer	26
5.5	Strategisch grondbeleid	26
5.6	Termijn volkshuisvestingsprogramma	27



1 Bouwen aan gemeenschappen

Met een volkshuisvestingsprogramma

Op 19 mei 2022 stelde de gemeenteraad de [Omgevingsvisie Son en Breugel 'OOg op een zonnige toekomst!'](#) vast. Daarbij werd afgesproken een programma voor het thema Wonen uit te werken gezien de woningtekorten, vergrijzing, een zorgkloof en de klimaatcrisis. Als gemeente ontwikkelden we een **volkshuisvestingsprogramma**. Bij de inwerkingtreding van de **Wet versterking regie volkshuisvesting** (vanaf hier Wvrv) worden gemeenten namelijk verplicht zo'n programma op te stellen (zie ook paragraaf 5.1).

Of het nu een programma Wonen of een volkshuisvestingsprogramma heet, de uitdaging blijft schaarse ruimte slim gebruiken, maatschappelijke opgaven aanpakken en een brede afweging maken voor een vitale toekomst van Son en Breugel en een veerkrachtige gemeenschap. Dit vraagt om keuzes in een gemeente die onlosmakelijk onderdeel is van een regio die bloeit en groeit. De regio Eindhoven kent meer werkgelegenheid, een positief migratiesaldo en een sterke huishoudensgroei, wat de woningmarkt verder onder druk zet. In 2023 sloten we een regionale woondeal met onze regiogemeenten. Ook is in 2023 een nieuwe demografische prognose van de provincie beschikbaar gekomen. Op basis van afspraken en inzichten hebben we toekomstscenario's uitgewerkt en besproken. Dit volkshuisvestingsprogramma geeft duidelijkheid over het gewenste lokale scenario.

Met elkaar vooruit

Voor dit volkshuisvestingsprogramma zijn woonpartners en vertegenwoordigers uit de gemeenschap actief betrokken. Naast het belang van omwonenden weegt een gemeente ook zaken als een evenwichtige bevolkingsopbouw, een zorgzame gemeenschap en een duurzame leefomgeving mee. Tijdens gesprekken op de Avond van het Wonen en de Woonarena in het bijzonder, werd opgeroepen eerder en duidelijker het gesprek tussen woningzoekenden en omwonenden te organiseren. De vraag "Wil je echt vertragen door te procederen, terwijl zoveel mensen zonder woning zitten?" stond centraal. Het doel: van 'Niveda' (Niet in mijn voor- en achtertuin) naar solidariteit en meer kansen voor woningzoekenden. **Dit vraagt om een gezamenlijke beweging van gemeenschap en gemeente.**

Dit volkshuisvestingsprogramma is het resultaat van een interactief proces.

- Op 19 februari 2024 vond de Avond van het Wonen plaats.
- De seniorenraad deelde de uitkomsten van hun woonwensenquête met de onderzoekers.
- Op 7 mei 2024 vond het jongerencafé plaats.
- Tijdens een ronde tafel op 10 oktober 2024 gaven de bestuurders van woonstichting 'thuis en zorgpartner Archipel' aanwijzingen mee.
- Met tal van belanghouders en vertegenwoordigers uit de gemeenschap, het maatschappelijk middenveld en de markt hebben we tijdens de Woonarena op 27 november 2024 het programma sterker gemaakt. De verhalen van een jonge starter en een vluchteling uit Oekraïne maakten indruk.
- Een volkshuisvestingsprogramma vraagt ook intern bij de gemeente om het maken van keuzes.
 - er vonden vele gesprekken plaats met een integrale meedenkgroep
 - wethouders (en college) gaven richting én maakten dilemma's inzichtelijk
 - met deze input organiseerden we op 14 maart, 3 juni en 3 oktober 2024 werksessies met de gemeenteraad waarin we in gesprek gingen en zoveel mogelijk belangen en perspectieven op tafel kregen.
- Het gaf de gemeenteraad voeding om een brede maatschappelijke afweging te maken die zoveel als mogelijk recht doet aan een vitale (woon)toekomst van Son en Breugel.

Wij bedanken iedereen voor hun bijdragen.



Een volkshuisvestingsprogramma volgens de Wvrv

In de Wvrv staan instructieregels waaraan een volkshuisvestingsprogramma moet voldoen. Maar laten we beginnen met het **doel** van de Wvrv:

1. Regie: de Wvrv geeft aan hoeveel, waar en voor wie we bouwen. Provincies sturen op voldoende locaties in plannen van gemeenten. Corporaties en gemeenten spreken af waar nieuwe sociale huur en middenhuur komt.
2. Voldoende betaalbare woningen: twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen. Binnen deze twee derde betaalbaar nemen gemeenten, die nu weinig sociale huur hebben en onder het landelijk gemiddelde zitten, 30% sociale huur op in het woningbouwprogramma. Gemeenten leggen vast hoe ze zorgen voor voldoende woningen voor ouderen en jongeren.
3. Eerlijk verdelen: landelijk worden groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten in de regio moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen. Ze maken daarover afspraken en stellen verplicht een urgentieregeling vast.
4. Kortere procedures: het Rijk hoopt dat met een verandering in procesgang naar de rechter en andere regelgeving een tijdswinst van een jaar te boeken.

Met een volkshuisvestingsprogramma stuurt een gemeente op:

- Voldoende woningen in ruimtelijke plannen
- Betaalbare woningen via het omgevingsplan
- Beter benutten bestaande voorraad
- Leefbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid leefomgeving (huisvestingsverordening)
- Duurzaamheid in verplicht warmteprogramma
- Wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma moet in lijn zijn met Wmo-beleidsplan/visie sociaal domein van de gemeente. De gemeente Son & Breugel ontwikkelt in 2025 een woonzorgvisie.

Een themagericht volkshuisvestingsprogramma

De gemeente Son en Breugel sluit aan bij de nu bekende kaders en instructies van de Wvrv. Dit heeft geleid tot een themagericht volkshuisvestingsprogramma met vier prioriteiten die richting geven aan onze toekomst:

1. Zorgen voor voldoende betaalbare woningen
2. Rechtdoen aan mensen in kwetsbare posities
3. Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap
4. Een duurzaam thuis in een gezonde, vitale & klimaatadaptieve leefomgeving.

Leeswijzer volkshuisvestingsprogramma

In hoofdstuk 2 schetsen we de **opgaven** waar we in Son en Breugel voor staan. Aan de hand van het vertrekpunt van de Omgevingsvisie Son en Breugel hebben we in hoofdstuk 3 de **waarden** benoemd die voor ons centraal staan in ons handelen. Op basis daarvan hebben we vier **prioriteiten** uitgewerkt. In hoofdstuk 4 staat onze **woningmarktstrategie** verder uitgewerkt met een kader voor ons woningbouwprogramma en kaarten van huidige en potentiële ontwikkellocaties.

Uiteindelijk draait het om **waarmaken**. Hoofdstuk 5 gaat in op het benodigde instrumentarium en hoe we gaan sturen, monitoren, evalueren en bijsturen. Het onderzoeksrapport van Springco Urban Analytics is een bijlage bij het Volkshuisvestingsprogramma Wonen.

Bouwen aan gemeenschappen

Het bouwen van woningen is ontzettend belangrijk, want een woonplek geeft je vaste grond onder de voeten, maakt het mogelijk dat je een start kunt maken in de gemeenschap en met vervolgstappen in je leven. Maar met alleen woningen bouwen zijn we er niet. We zijn ervan overtuigd dat de opgaven vragen om een verbinding tussen het sociale en fysieke domein. We kunnen echt winst behalen als we kennis en ervaring tussen deze werelden delen en met visie en daadkracht doorpakken in de praktijk. Ons uiteindelijke doel is een **veerkrachtige gemeenschap**, waarin mensen zich thuis voelen, **een goede buur** hebben en zelf ook een goede buur kunnen zijn. We hebben geprobeerd met dit volkshuisvestingsprogramma de overbrugging zichtbaar te maken naar een verdiepende visie op de toekomst: bouwen aan gemeenschappen!



2 Woonopgaven

Springco Urban Analytics heeft voor de gemeente Son en Breugel een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit is een bijlage bij dit programma. De seniorenraad deelde de uitkomsten van hun woonwensenquête met de onderzoekers. Verder zijn er diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers uit de gemeenschap, belanghouders en de gemeenteraad (zie ook kader inleiding). Het onderzoek en de gesprekken leverden veel inzichten op. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste woonopgaven in de gemeente Son en Breugel.

2.1 Dorpse gemeenschap in groeiende regio

Er wonen ruim 18.000 mensen in de gemeente, verdeeld over ongeveer 7.600 huishoudens (CBS 2023). Het is hier goed en gemoeidelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog en de ligging aan het beekdal van de Dommel bijzonder. In de 'Omgevingsvisie OOG op een zonnige toekomst!' staan de kwaliteiten uitgewerkt. De ruime groene omgeving, de soort woningen, de opzet van de woonwijken, het goede basisvoorzieningsniveau, de nabijheid van hoogwaardige kennisintensieve werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen maken het huidige Son en Breugel aantrekkelijk voor een hoogopgeleide en koopkrachtige bevolking.

- De gemeente kent twee dominante woonmilieus: (centrum)dorps (de beide kernen) en landelijk (in het buitengebied).
- In de gemeente zien we verder veel blauwe en aqualeefstijlen, vooral in de kern Son. Kenmerken van deze leefstijlen zijn:
 - Blauw: consciëntieus en correct. Mensen met deze leefstijl zijn gesteld op hun privacy.
 - Aqua: weloverwogen en ruimdenkend. Deze leefstijl hecht waarde aan traditie. Het zijn mensen die zich betrokken voelen bij de maatschappij.
- In de kern Breugel zijn de dominante leefstijlen meer divers.

Veel dure eengezinswoningen

De woningvoorraad bestaat uit ruim 7.600 woningen.

- Het grootste gedeelte van de woningen zijn dure koopeengezinswoningen (56%). In vergelijking met de regio zijn er weinig meergezinswoningen aanwezig, zowel in de koop als de huursector.
- De woningen zijn gemiddeld ruimer dan in de regio, terwijl meer dan 60% van de huishoudens uit een- en tweepersoonshuishoudens bestaat. Er is verhoudingsgewijs dus veel woonruimte per persoon beschikbaar.

Son en Breugel in de Brainportregio Eindhoven

De nabijheid van de dynamische stad Eindhoven heeft veel impact. De Brainportregio doet het economisch bijzonder goed en dat heeft invloed op alle gemeenten: hoe meer werkgelegenheid, hoe meer inwoners, hoe meer vraag naar woningen. Daarbij huisvest Son en Breugel ook het bedrijventerrein Ekkersrijt dat een bovenregionale economische functie heeft in de Brainportregio. Hier zijn onder andere Sciencepark en de Meubelboulevard gevestigd. Son en Breugel wordt doorsneden door de snelweg A50.



Geliefd bij gezinnen, voor jongeren vaak te duur

Uit cijfers over het migratiesaldo (zie hierboven de figuur uit het Springco-onderzoek (bron CBS 2024)) zien we dat de gemeente geliefd is bij gezinnen. De leeftijdscategorie tussen 30-54 jaar verhuist meer naar Son en Breugel dan dat er vertrekt. Dit patroon geeft aan dat de gemeente met veel gezinswoningen goed aansluit bij de voorkeuren van huishoudens in deze levensfase (gezinnen met kinderen).

- Ook bij emptynesters (55-74 jaar) is sprake van een positief saldo. De combinatie tussen een rustige dorps omgeving en de nabijheid van de dynamische stad is voor deze groep vaak aantrekkelijk. Bovendien beschikt deze groep vaker over een groter vermogen.
- Bij de 75-plussers zijn de vestigers en vertrekkers ongeveer in balans.
- Bij de jongeren is het saldo over de jaren wisselend, maar overwegend negatief. Jongeren (met een meer traditionele woonwens) willen hier graag wonen; feit is echter dat de woningvoorraad in Son en Breugel voor velen te duur is.

De woningmarkt kun je zien als een trap, waarbij elke trede staat voor een woonvorm die past bij iemands levensfase en financiële situatie. Als er genoeg soorten woningen zijn, kunnen mensen makkelijk doorstromen. In Son en Breugel zijn er echter weinig betaalbare woningen. Dure huizen worden vaak gekocht door mensen van buiten de gemeente, zoals expats. Hierdoor werkt het idee dat bouwen voor ouderen ook jongeren helpt, niet meer.

2.2 Groei en demografische veranderingen

Dat Son en Breugel aantrekkelijk is voor veel mensen zien we ook terug in de huishoudensprognoses voor de toekomst. De huishoudensprognose van de provincie Brabant (2023) gaat voor de gemeente uit van een groei van 8% tot

en met 2040. In totaal wonen er dan ruim 8.200 huishoudens in Son en Breugel.

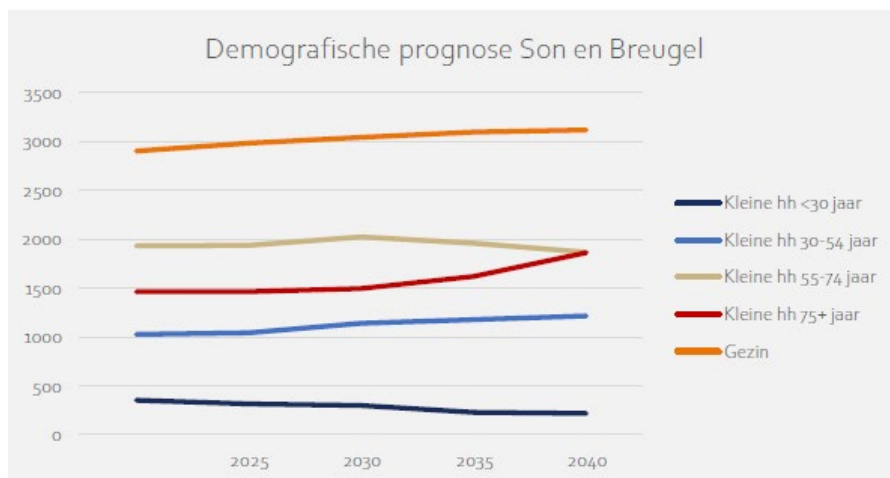
- Ten opzichte van de regio is de groei gering. Gemiddeld is de groei ongeveer 20%. Son en Breugel ligt daar met 8% dus flink onder. Vooral Eindhoven, Helmond en Best groeien het sterkst.
- In de prognose zijn niet alle groepen meegenomen. De gemeente houdt rekening met ongeveer 100 extra woningen voor aandachtsgroepen en urgente doelgroepen en met 60 woningen extra die zorggeschikt moeten zijn voor ouderen die intensieve zorg nodig hebben (voorheen de groep die in aanmerking kwam voor verpleegzorg).

Meer ouderen en meer kleine huishoudens oefenen een andere vraag uit dan gezinnen. Daarnaast vraagt een toenemende zorgvraag om andere woonvormen.

Nast de groei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door vergrijzing en huishoudensverdunding. Het zijn demografische transitie die consequenties hebben voor de woonbehoefte en de woningvoorraad.

- De grootste groei zien we in het aantal gezinnen en het aantal ouderen.
- Op dit moment wonen er ongeveer 3.400 een- of tweepersoonshuishoudens (van de 7.500 huishoudens) ouder dan 55 jaar in de gemeente; zo'n 45% van de huidige bevolking. Tot 2040 neemt dit aantal toe tot zo'n 3.700 huishoudens. De grootste stijgende groep is de groep ouder dan 75 jaar. We zien tussen nu en 2040 een stijging van ruim 25%: nu zijn er ongeveer 1.500 huishoudens en er komen er ongeveer 450 bij.
- Het aantal jongeren en emptynesters neemt iets af.





Bron: Springco Urban Analytics, provincie Brabant 2023

Impact van aandachtsgroepen en urgente woningzoekenden

De Wvrv vraagt aandacht voor meer betaalbare woningbouw én het eerlijk verdelen van de woningen onder mensen die urgent op zoek zijn naar een woning. Regio's worden verplicht hier afspraken over te maken en een urgentieregeling vast te stellen. Naast de groep urgenten heeft het Rijk aandachtsgroepen benoemd. Hieronder een weergave.

Aandachtsgroepen	Urgent woningzoekenden
<ul style="list-style-type: none"> Arbeidsmigranten Personen van 65 jaar en ouder Personen die dreigen dakloos te worden Personen die actief op zoek zijn naar een woonruimte Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Mantelzorgers en -ontvangers Ernstig chronisch zieken Dakloze mensen met een opvangvoorziening Uitstromers uit instellingen/ instromers in de reguliere woningmarkt Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven Detentie > 3 maanden Stoppende sexwerkers (DUUP-regeling)

Aandachtsgroepen

- Personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten
- Statushouders*
- Studenten
- Woonwagenbewoners

* Een gemeente ontvangt van de rijksoverheid ieder half jaar een taakstelling om een vastgesteld aantal statushouders te huisvesten.

Urgent woningzoekenden

En verder

- Het Rijk is voornemens dat **statushouders** niet meer als urgente groep mogen worden aangewezen.
- Op basis van de Spreidingswet is er voor Son en Breugel een taakstelling om **vluchtelingen** (volwassenen en kinderen) te huisvesten. Het kabinet heeft aangekondigd de Spreidingswet in te trekken, maar vooralsnog zijn gemeenten verplicht uitvoering te geven aan de wet. Bovendien is het probleem van opstopping in de asielketen niet opgelost als de wet wordt ingetrokken.
- Op dit moment verblijven er momenteel ongeveer 27-30 huishoudens uit **Oekraïne** in de noodopvang. Zij hebben op dit moment geen recht op een sociale huurwoning. De gemeente Son en Breugel is op zoek naar een alternatieve woonplek voor deze doelgroep.
- Ook **beschermd wonen/beschermd thuis** vraagt aandacht. Het streven vanuit het Rijk is om alle gemeenten, zowel inhoudelijk als financieel, verantwoordelijk te maken voor beschermd wonen. Aan de hand van de woonplaats wordt bepaald welke gemeente verantwoordelijk is voor de (betaling van) beschermd wonen. Het is nog niet bekend wanneer het woonplaatsbeginsel beschermd wonen in werking treedt. De commissie Toekomst Beschermd Wonen (commissie Dannenberg) heeft geadviseerd dat cliënten die (tijdelijk) beschermd moeten wonen, er baat bij hebben zoveel mogelijk in hun eigen wijk en bij voorkeur ambulante hulp te worden. Op die manier kunnen mensen zoveel mogelijk blijven deelnemen aan de maatschappij, wat hun herstel bevordert. Deze toekomstvisie, die gebaseerd is op de herstelbenadering, is breed omarmd in het land. Het is de basis voor de transformatie van beschermd wonen naar beschermd thuis, waar gemeenten en andere partijen al een tijd mee bezig zijn. De implementatie van de visie-Dannenberg vraagt om de ontwikkeling van



passend beschermdwonenaanbod dat aansluit op de lokale ambulante Wmo-voorzieningen. Hiervoor is ook vaak een transformatie van het zorglandschap nodig. Deze transformatie wordt in onze gemeente regionaal aangestuurd via de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2022-2026.

- We willen verder aandacht vragen voor de mensen die **uitstromen** uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang. Deze mensen hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bovendien hebben zij vaak behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning, liefst in de nabijheid van voorzieningen, omdat hun inkomen vaak (zeer) beperkt is. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte.
- Gemeenten mogen meer categorieën urgent woningzoekenden aanwijzen, zoals bijvoorbeeld mensen met jonge kinderen die snel een woning nodig hebben vanwege een echtscheiding, mensen die hun huis uit moeten vanwege sloop of een zware medische indicatie hebben. Gemeenten kunnen onder voorwaarden ook bepaalde groepen woningen aanwijzen die naar woningzoekenden gaan die economisch of maatschappelijk aan de gemeente of regio gebonden zijn (50% regeling).

Extra druk op de sociale huursector

Sommige aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden zijn al opgenomen in de provinciale bevolkingsprognose, maar niet allemaal. Ook kunnen we niet voldoende voorspellen of de groep in omvang toeneemt of afneemt. Om die reden hebben we de woonvraag/huisvestingsopgave van de gemeente Son en Breugel opgehoogd met 100 woonplekken in de sociale huursector (2/3 in eengezinswoningen en 1/3 in meergezinswoningen).

2.3 Aanwijzingen bouwprogramma

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek leveren interessante aanwijzingen op voor het gewenste bouwprogramma in de gemeente Son en Breugel. Hieronder enkele hoofdlijnen.

Totale woonvraag en woningbouwcapaciteit

Jaarlijks oefenen ongeveer 1.100 huishoudens een vraag uit naar een woning in Son en Breugel. Deze vraag wordt vergroot met naar schatting ongeveer 100 woningen per jaar vanuit aandachtsgroepen (zie kader pagina 6). Tegenover deze vraag komen jaarlijks maar, op basis van een ruwe schatting, ongeveer 300 woningen vrij. Het tekort aan woningen zorgt ervoor dat een deel van de huishoudens uit Son en Breugel vertrekt.

Opgave 2040 tussen 1.000 en 1.350 woningen

Op basis van de diverse onderzoeken schatten we in dat de gemeente Son en Breugel tot en met 2040 tussen 770 woningen (minimale variant) en 1.030 woningen moet toevoegen.

- Een gemeente moet rekening houden met planuitval en of extra groei. Het Rijk wil dat gemeenten sturen op 130% plancapaciteit. Dat komt voor Son en Breugel neer op een plancapaciteit tussen 1.000 en 1.350 woningen (afgerond) tot 2040.
- De gemeente heeft op dit moment plannen voor 900 tot 1.050 woningen. Van 400 tot 500 woningen is de locatie en een programma ingevuld. Voor de overige woningen moet dat nog ingericht worden.

Woningvragers

- Gezinnen kiezen overwegend voor een grondgebonden koopwoning in de buurt van voorzieningen. Ze hebben een hoge voorkeur voor een duurzame woning.
- Emptynesters (55-74) en senioren (75+) hebben voor 1/3 een voorkeur voor een appartement en voor 2/3 een voorkeur voor een grondgebonden woning. Een groot deel van hen vindt een woning in een hof en een patiowoning erg aantrekkelijk.
- De meeste jongeren die graag in een dorp wonen willen een traditionele goedkope/betaalbare grondgebonden koopwoning. Het jongerencafé bevestigt dit beeld. De meeste deelnemers geven aan dat een woning tussen € 200.000,- en € 290.000,- haalbaar is.



- Bij kleine huishoudens (30-54 jaar) zien we een vergelijkbare voorkeur. Wel zien we een grotere vraag naar middeldure huurappartementen.

Tijdens het jongerencafé op 7 mei 2024 gaven jongeren aan dat ze een traditionele woonwens hebben: huisje, boompje, beestje, aldus een jongere.

Jongeren bij wie de nood echt hoog is, zijn flexibeler en dan zijn ook woningdelen en tijdelijke woningen interessante opties.



Tekorten/overschotten

De tekorten/overschotten wisselen per segment.

- Goedkope koopwoningen zijn als gevolg van de marktontwikkelingen nauwelijks in de voorraad aanwezig. Ook de sociale huurwoningvoorraad is met 15% beperkt van omvang.
- De grootste tekorten zien we bij goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen en meergezinswoningen, zowel koop als huur.
- Ook is er een grote vraag naar dure koop (grondgebonden & gestapeld) door de vergrijzing.
- In de huidige gespannen woningmarkt zien we schaarste in de sociale huursector, terwijl er theoretisch voldoende woningen zouden moeten zijn (volgens vraag). Doordat huishoudens met een hoger inkomen er langer wonen, is de beschikbaarheid voor woningzoekenden met een lager inkomen (de feitelijke doelgroep) zeer beperkt.
- Dit leidt tot zeer veel reacties op vrijkomende sociale huurwoningen (gemiddeld 1.098 reacties per woning) en lange wachttijden voor een sociale huurwoning (9,2 jaar bij toewijzing op basis van inschrijvingsduur; 2,6 jaar bij toewijzing op basis van loting).



3 Waarden: voor wie wat?

Son en Breugel heeft kwaliteiten die zorgen voor een goede woon-, werk- en leefomgeving. De ligging in de brainportregio maakt het wonen hier uniek en zorgt er tegelijkertijd voor dat de woonvraag groter wordt door de groei van het aantal arbeidsplaatsen. Dit leidt tot nog meer druk op de woningmarkt met stijgende woningprijzen tot gevolg. Starters op de woningmarkt hebben het nu al moeilijk in Son en Breugel. En ondertussen leidt o.a. vergrijzing tot een vraag naar andere woonvormen. Het aantal ouderen en mensen in een kwetsbare positie groeit. We zien op steeds meer terreinen krapte en gebrek en er wordt van ons verwacht dat we meer voor elkaar gaan zorgen. Dit alles heeft een weerslag op het dagelijkse leven van mensen:

- Kunnen mijn kinderen hier straks nog blijven wonen als ze willen?
- Heb ik zelf straks nog wel een passende en betaalbare woning?
- Kan ik nog rekenen op de juiste zorg en ondersteuning wanneer ik ouder en of hulpbehoevend word?

Wat zijn juiste keuzes?

Het hebben van voldoende beschikbare, betaalbare en passende woningen op een goede plek is een belangrijke opgave. Als gemeente ervaren we dit samen met onze gemeenschap als een belangrijk moment: hoe willen we richting geven aan de toekomst van Son en Breugel en vormgeven aan onze samenleving? Het is belangrijk om de juiste keuzes in de woningbouwopgave te maken. Maar wat zijn de juiste keuzes als er zoveel belangen vallen af te wegen? In dit hoofdstuk bespreken we wat we voor wie willen doen.

De omgevingsvisie van Son en Breugel heeft drie doelstellingen

- OOG voor alle inwoners; authentiek dorpsleven
- OOG voor het fraaie landschap; cultuurlandschap aan de Dommel
- OOG voor duurzame economie; etalage van de Brainportregio.

Het klinkt sympathiek; oog voor alle inwoners. Tegelijkertijd voelt iedereen aan dat er momenteel een groot verschil is tussen mensen die toegang tot de woningmarkt hebben én mensen die zeer moeilijk toegang hebben. Dat betekent dat we als gemeente duidelijke keuzes maken over het aantal woningen dat we willen toevoegen én voor wie op welk moment: waar beginnen we?

Vanuit welke waarden handelen we?

Het is een puzzel om ervoor te zorgen dat iedereen een woonplek heeft die past. Dat zal ook echt niet helemaal lukken. Maar we trekken wel alles uit de kast om meters te maken. Betrokken en volhardend. Dat betekent ook het benutten van de bestaande voorraad.

De verdeling van schaarste vraagt keuzes. Die maken we, hoe lastig ook. Dat vraagt ook moed. Wat er ook gebeurt, wij willen dat starters in Son en Breugel een plek vinden. Dat kan op meerdere manieren en die gaan we benutten. Een strategie van en-en-en. De uitkomst is dat we in 2030 en 2040 veel meer smaken hebben toegevoegd aan het woonpalet.

In Son en Breugel werken we samen met maatschappelijke organisaties om ook mensen te huisvesten die om allerlei redenen onze zorg nodig hebben. Mensen die vanwege dementie niet meer zelfstandig kunnen wonen, mensen die soms gevlucht zijn uit een ander land, mensen die dakloos zijn geweest, gescheiden of om wat voor reden dan ook een nieuwe start verdienen. Mensen die een goede buur soms extra nodig hebben en dat zelf ook willen zijn.

Naast het realiseren van woningen gaat het om een zorgzame samenleving waarin we formele zorg met informele zorg meer en meer met elkaar verbinden. Een goede buur voor elkaar zijn, hoort daarbij. Dat zal het samenleven in Son en Breugel extra de moeite waard maken. Leef je hier, dan leef je samen en kijk je naar elkaar om. Je geeft ruimte aan anderen en begrijpt dat anderen ook een thuis verdienen. Iedereen heeft het recht om een dak boven het hoofd te hebben en grond onder de voeten.



Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?
<p>Iedereen woont zo lang als mogelijk zelfstandig veilig thuis in een omgeving die zo goed mogelijk past bij de voorkeur, rekening houdend met de mogelijkheden die de woningmarkt biedt.</p> <p>Voor wie? Alle inwoners en recht doen aan mensen in kwetsbare posities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare ouderen • Mensen met een lichamelijke, verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid • Woningzoekenden die uitstromen uit beschermd wonen, GGZ, opvang, detentie, jeugdhulp met verblijf en pleegzorg • (Dreigend) thuis- en dakloze mensen • Mantelzorgers en mantelzorgontvangers • Overige aandachtsgroepen • Statushouders • Arbeidsmigranten • Woonwagendbewoners 	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende duurzaam geschikte en betaalbare woningen: meer smaken aan het woonpalet toevoegen • Op de juiste plek en samenredzaam: <ul style="list-style-type: none"> • Dichtbij sociale netwerk • Wonen met gelijkgestemden en bevorderen gemeenschapsvorming • Gezonde leefomgeving die beweging en ontmoeting makkelijk maakt • Met voorzieningen die bereikbaar zijn • Met de juiste informele en formele zorg en ondersteuning • (Zorg)technologie is vanzelfsprekend • Doorstroom bevorderen • Beschikbaar instrumentarium goed inzetten • In 2025 regionale afspraken maken over een eerlijke bijdrage aan de opgave om aandachtsgroepen te huisvesten

We geven met **vier prioriteiten** richting aan de toekomst van Son en Breugel:

1. Zorgen voor voldoende betaalbare woningen
2. Rechtdoen aan mensen in kwetsbare posities
3. Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap
4. Een duurzaam thuis in een gezonde, vitale en klimaatadaptieve leefomgeving.

3.1 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen

Als dorp in een dynamische regio die zoveel mogelijk handelt als één woningmarkt gaan we voor de uitdaging om **tot 2040 tussen 1.000 en 1.350 woningen** toe te voegen. Dat is hard nodig om de verdringing op de woningmarkt terug te dringen. Dit vraagt ook om het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties en het anders benutten van de bestaande voorraad.

- In hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt.

We hanteren de volgende principes/uitgangspunten:

- In het afsprakenkader wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (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. Als gemeente hanteren we deze principes.
- Een dogma als 'inbreiding gaat boven uitbreiding' werkt steeds minder als algemeen uitgangspunt wanneer de maatschappelijke opgaven zo groot zijn én van gemeenten wordt verwacht integraal beleid te voeren. Het vraagt om een meer **gebiedsgerichte aanpak** en een **zorgvuldige locatieafweging**.
- 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. Kortom; **we sturen op realisatie**.
- Om planuitval en een mogelijke achterstand in de productie te voorkomen én om te kunnen anticiperen op meer groei, gaan we werken met een **130% planning**.
- We monitoren de voortgang van de woningbouwplannen en blijven de gemeenteraad hier periodiek in meenemen.



3.2 Recht doen aan mensen in kwetsbare posities

In Son en Breugel werken we samen met maatschappelijke organisaties om mensen te huisvesten die om allerlei redenen onze zorg nodig hebben. Mensen die vanwege dementie niet meer zelfstandig kunnen wonen, mensen die soms gevlucht zijn uit een ander land, mensen die dakloos zijn geweest, gescheiden of om wat voor reden dan ook een nieuwe start verdienen. Mensen die een goede buur soms extra nodig hebben en dat zelf ook willen zijn.

Recht doen aan mensen die geen toegang hebben tot de woningmarkt

Dit vraagt volgens ons allereerst om het toevoegen van **geschikte woningen** die blijvend beschikbaar blijven; zowel in de huur als in de koop. Want als starters én spoedzoekers geen toegang meer hebben tot de woningmarkt en niet kunnen beginnen aan een zelfstandig leven dan ‘zorgen’ we volgens ons niet voor een gezonde voedingsbodem die essentieel is voor een **zorgzame samenleving** (vanuit maatschappelijk, sociologisch en psychologisch perspectief).

Tijdens de Woonarena deelden een jonge basisschooldocent uit Son en Breugel die hier geen woning kan vinden én een bewoonster van onze opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne hun ervaringen. Het gaat om een goede buur willen zijn én een goede buur nodig hebben. Tijdens de avond ontstonden ideeën en verbinding. Ook vertelde een aanwezige dat hij bezig is een stichting op te richten die plek gaat geven aan de stem van de woningzoekenden.

Bouwen voor starters

Vanzelfsprekend is het de vraag hoe we dit voor elkaar gaan krijgen. Het vraagt zeker om **flankerend beleid** (zie hoofdstuk 5). Het vraagt ook om een **verstandige woningmarktstrategie** (zie hoofdstuk 4). In hoofdstuk 2

constateerden we al dat het doorstroomideaal en de strategie ‘bouwen voor oud is bouwen voor jong’ in Son en Breugel momenteel niet werkt. Doordat er treden op de woningmarkt ontbreken, gaat een vrijkomende woning vooral naar gezinnen van buiten de gemeente Son en Breugel. Recht doen aan starters, betekent dus allereerst ook **bouwen voor starters**.

- We willen woonplekken voor kleinere (1 of 2 persoons) huishoudens realiseren.
- We staan positief tegenover initiatieven van inwoners, friends wonen en bouwkundig en kadastraal splitsen van woningen. Het is van belang om een kwalitatieve afweging te maken voor welke woningen welke deelvarianten mogelijk zijn.
- De gemeente stelt een **afwegingskader** op om deze kwalitatieve afweging van deelvarianten voor verschillende woningtypologieën en woningsegmenten te kunnen maken.

Bouwen voor oud

Op het moment dat er meer ontspanning en diversiteit is in de woningvoorraad; dan kan het **bouwen voor oud** zeker van maatschappelijke meerwaarde zijn door het doorstroomeffect. Het is een bijzonder diverse doelgroep met gevarieerde woonwensen. We kunnen het dus alleen goed doen als we inzetten op een zo groot mogelijke diversiteit aan woonvormen (in locatie, woonvorm, eigendomsvorm en prijssegment).

- Met het **afsprakenkader ouderenhuisvesting** heeft het Rijk regio's de opdracht gegeven ervoor te zorgen dat er voldoende nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen worden gerealiseerd (zie kader hieronder voor definities van het Rijk). Dit wordt integraal onderdeel van het woningbouwprogramma.
- 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”. Reguliere nieuwbouwwoningen voldoen aan het woonkeur en zijn levensloopbestendig en in de toekomst gemakkelijk geschikt te maken als nultredenwoning.
- De grootste opgave zit in het levensloopbestendig maken van de bestaande particuliere voorraad. Dit is primair een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner.
- Ondanks een woonwens naar een compactere woning is een



daadwerkelijke verhuisbeweging 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. Als gemeente vinden we het belangrijk dat er goede begeleiding is (naast daadwerkelijk een goed aanbod) om deze stap te maken. Dit onderwerp heeft en houdt een prominente plek in de prestatieafspraken met de corporatie en huurdersorganisatie. Het krijgt ook een prominente plek in gesprekken met ontwikkelaars. Zij kennen de doelgroep en weten wat nodig is voor een passende ‘verleidingsstrategie’. Wij werken graag samen met partijen die dit als geen ander begrijpen.

- 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 die ook voor senioren aantrekkelijk zijn. 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. Zo blijven ouderen wonen op de plek waar hun sociale verbanden zijn. Zeker voor ouderen wordt het netwerk dichtbij huis en de toegankelijkheid van de leefomgeving steeds belangrijker.

Andere aandachtsgroepen

Het Rijk vraagt met de Wvrv aandacht voor meer betaalbare woningbouw én het eerlijk verdelen van woningen onder mensen die urgent op zoek zijn naar een woning. Regio's worden verplicht hier afspraken over te maken en een urgentieregeling vast te stellen. In 2025 wordt in onze regio een analyse uitgevoerd op basis waarvan we nadere afspraken maken. Onze inzet blijft:

- Als regiogemeenten spreken we af dat we bij de opvang en huisvesting van arbeidsmigranten, vluchtelingen en statushouders samenwerken en de opgaven samen aanpakken ‘als waren we één gemeente’.
- We komen tot een evenredige verdeling, waarbij gemeenten samenwerken om kwalitatief goede, duurzame, flexibele en uitvoerbare opvang en huisvesting te realiseren op de meest passende locaties.

Een dilemma

Hierboven hebben we gezegd dat we meer woningen willen toevoegen voor jongeren, spoedzoekers en ouderen die willen en of moeten verhuizen. Maar als gemeente hebben we jaren geleden besloten dat we niet specifiek bouwen voor doelgroepen. Als gemeente gaan we voor **woonvormen die voor**

zoveel mogelijk mensen passend zijn en die recht doen aan de plek en de leefstijl van mensen. Gemengde woonvormen passen hier goed bij. Toch zullen we in de toekomst in ieder geval ook specifieke woonvormen voor ouderen toevoegen.

Levensloopbestendige woningen zijn volgens het Kenniscentrum Wonen-Zorg woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Nultredenwoningen zijn volgens de definitie van het Rijk 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 volgens het Rijk ruimtelijk geclusterde wooneenheden waar ouderen (65+) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die ten minste 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 ten minste 50% bewoond door ouderen. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. Denk bijvoorbeeld aan hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Het helpt als de woningen en de woonomgeving dementievriendelijk zijn ontworpen.

De term ‘verpleegzorgplekken’ is door het Rijk vervangen door **zorggeschikte woningen**. Het zijn rolstoelgeschikte woningen, waarin goede verpleegzorg (Wlz-zorg) geleverd kan worden.



3.3 Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap

In de omgevingsvisie lezen we dat Son en Breugel een open gemeenschap is; uit de sessies met inwoners blijkt dat dit wat 'genuanceerder' ligt. Een beetje ons-kent-ons is de gemeenschap in Son en Breugel ook niet vreemd. Bovendien hebben mensen die al een positie hebben op de woningmarkt voor hun gevoel nogal wat te verliezen als hun woonomgeving verandert. Door de schaarste is er een risico op verdere polarisatie. Dit vraagt om een continu gesprek tussen gemeente en gemeenschap. De gemeenteraad heeft zich duidelijk uitgesproken dat hij zich er sterk voor blijft maken dat kwetsbare mensen een woonplek met de juiste ondersteuning krijgen, zodat ze mee kunnen doen aan de samenleving.

Belang zorgzame gemeenschap



Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op de beweging dat inwoners langer thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek. Dit benadrukt het grote belang van het stimuleren en onderhouden van zorgzame gemeenschappen. Dit in verband met de vergrijzing, de daarmee samenhangende

dreigende toename van eenzaamheid en vermindering van (formele) arbeidscapaciteit in de zorg. Deze uitdaging wordt door alle partijen onderschreven die aanwezig waren tijdens de Avond van het Wonen en de Woonarena. Zij herkennen de opgave en urgentie voor het bouwen aan gemeenschappen. Hoe meer de bevolking zelf bij kan dragen aan vermindering van de zorgvraag of onderlinge hulpverlening, hoe meer het beroep op de formele zorgvraag kan verminderen.

Tijdens de Avond van het Wonen vertelde de bestuurder van Archipel Zorggroep hoe deze organisatie vormt geeft aan 'Zorgen voor elkaar': ze werken met voorzorgcirkels.

Het woord 'zorg' in voorzorgcirkel gaat om 'omkijken naar elkaar'. Het gaat om zorgzaamheid, ondersteuning, hulp, gezelligheid en het tegengaan van eenzaamheid.

Voorzorgcirkels zijn netwerken van 10 tot 15 ouderen -of adressen- in een buurt, die elkaar op verschillende manieren ondersteunen. Mensen spreken met elkaar af dat ze voor elkaar klaarstaan en stemmen af hoe ze elkaar kunnen helpen. Dit doen ze vrijwillig, maar met een serieuze inzet.

Mensen helpen elkaar over en weer. Gelijkwaardigheid is geen onderwerp van discussie; het is vanzelfsprekend.

Ons ideaal

Het gesprek tijdens de Avond van het Wonen heeft ons geïnspireerd. Als gemeente willen we graag met inwoners en welzijn- en zorgpartners bouwen aan gemeenschappen waarin mensen naast én met elkaar wonen en leven en voor elkaar willen 'zorgen'. Wij geloven erin dat wanneer onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, ze tegenslag beter kunnen verwerken en de samenleving als geheel veerkrachtiger en weerbaarder maakt.

- Lukt het niet om elkaar te helpen of ontbreekt het iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op beschikbare professionele hulp.
- We streven naar een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een centrale rol spelen. Ervaringen elders hebben laten zien dat deze aanpak kan bijdragen aan het



bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Het gebouw ontwerpen we zo dat je elkaar tegenkomt. Denk aan een ontmoetingsruimte voor bewoners, of een gemeenschappelijke binnentuin. Door woningen te groeperen in zorgcirkels (nabijheid van zorgorganisaties, gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes), zorgen we ervoor dat zorg en ondersteuning gemakkelijk toegankelijk zijn.

- Er ligt een opgave om 160 geclusterde woningen toe te voegen en ongeveer 150 zorggeschikte woningen.
- We zien ruimte voor Beschermd Wonen (zie kader Beschermd Wonen/Beschermd Thuis) van ongeveer 10 woonplekken. Met de herijking van de Regionale Woondeal in 2025 en de regionale en de regionale woonzorganalyse in 2025 geven we met de regio hier verder invulling aan.
- We hebben speciale aandacht voor het creëren van **dementievriendelijke wijken**, zoals al gebeurt in enkele gemeenten. Deze wijken zijn ontworpen met het oog op de behoeften en uitdagingen van mensen met dementie en ze bieden een omgeving die de zelfstandigheid, veiligheid en welzijn van deze individuen bevordert. Dergelijke wijken bevatten doordachte architecturale aanpassingen, zoals duidelijke bewegwijzering en herkenbare plekken die de navigatie vergemakkelijken. Bovendien bevorderen ze begrip en bewustzijn in de bredere gemeenschap, wat stigma's rond dementie kan verminderen.
- In het wonen met gelijkgestemden (op basis van leefstijl) zien we als gemeente een belangrijke katalysator voor buurthulp en het verbinden van informele zorg en formele zorg in voorzorgcirkels.
- We willen graag op enkele plekken **gemengd wonen** vormen realiseren; zeker in de sociale huur. In gemengd wonen brengen we mensen met verschillende achtergronden samen. Deze mensen hebben één ding met elkaar gemeen: ze willen een goede buur zijn en andere bewoners ontmoeten.
- Ook doen we dat door het ondersteunen van mensen die bijvoorbeeld **een woonvereniging** willen starten. Dit vraagt een samenwerking tussen zorgorganisaties, de gemeente en de corporatie en andere maatschappelijke partners om het wonen en leven prettig te maken.
- Waar verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Daarom is aandacht voor een goede mix van draagkracht en

draagkracht De ervaring leert dat het belangrijk is dat bij een gemengd wonen-locatie een team van professionals betrokken is dat beschikbaar is voor alle bewoners.

- In de Regiovisie doordecentralisatie Beschermd Wonen Eindhoven (2022-2026) is opgenomen dat we als regio streven naar een beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis naar Begeleid Zelfstandig Thuis. Daarbij is er sprake van het vloeiend opschalen en verantwoord afschalen, zoveel als mogelijk in de eigen omgeving.
- Het is belangrijk om in onze meerjarige lokale prestatieafspraken het gesprek te voeren met woningcorporaties en zorgaanbieders of we voldoende beschikbare woningen hebben om mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en de jeugdzorg te huisvesten en welke afspraken we hierover willen en moeten maken aan de regionale tafel.

Beschrijving Beschermd Wonen

A. Beschermd Wonen met 24 uur toezicht

Hier gaat het om cliënten met een intensieve zorgvraag. Deze groep verblijft in een instelling en heeft een (zeer) zware zorgbehoefte.

B. Beschermd Thuis

Hier gaat het om zelfstandig wonen met matige tot intensieve ondersteuning waarbij 24 uur per dag ondersteuning bereikbaar en oproepbaar is. Eventueel kan er ook tijdelijk sprake zijn van huisvesting indien de inwoner niet zelfstandig (met begeleiding) een huishouden kan voeren.

C. Begeleid Zelfstandig Thuis

Dit is een vorm van zelfstandig wonen met lichte tot matige ambulante ondersteuning waarbij 24 uur per dag ondersteuning bereikbaar en oproepbaar is.

Beschrijving Maatschappelijke Opvang

Maatschappelijke opvang is een tijdelijke voorziening gericht op terugkeer naar een reguliere woning. Hier verblijven mensen die om uiteenlopende redenen dakloos zijn geworden en/of slachtoffer zijn van huiselijk geweld.



3.4 Een duurzaam thuis in een gezonde, vitale en klimaatadaptieve leefomgeving

De beweging naar langer en meer zelfstandig thuis zorgt voor een stijgende behoefte aan ondersteuning bij het voeren van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in de thuissituatie. Soms is zorg noodzakelijk. We zijn doordrongen van het feit dat de beschikbaarheid van professionele ondersteuning en zorg niet meer vanzelfsprekend is. Hier moeten we ons als samenleving beter op voorbereiden. Diverse onderzoeken wijzen uit dat investeren in welzijn en de sociale basis bijdraagt aan verminderen van kosten voor zorg en een betere kwaliteit van leven.

- Een cruciale factor die de druk op de gezondheidszorg beïnvloedt, is onze gezondheidstoestand. Een **gezondere levensstijl** vermindert de kans op een beroep doen op professionele medische hulp, en kan zelfs het moment van zorgbehoefte uitstellen. Hoe fijn zou het dan zijn als ook de **fysieke omgeving** mensen uitnodigt om naar buiten te gaan, zodat ze in staat zijn om buurtgenoten te blijven ontmoeten en in beweging te blijven.
- Het vraagt van de gemeenschap en de gemeente een omslag waarin preventie en welzijn sleutels tot succes vormen. We zien dit allereerst als een **lokale verantwoordelijkheid**; het wordt nu op lokaal niveau vormgegeven via het programma Positieve Gezondheid. Verdere invulling komt in de nog op te stellen woonzorgvisie en in een visie sociaal domein. Voor deze laatste vormt de Wet maatschappelijke ondersteuning het juridisch kader.

Als gemeente hechten we waarde aan een gezonde en vitale klimaatadaptieve leefomgeving die mensen uitnodigt tot beweging en waarin biodiversiteit en klimaatadaptatie geborgd is. De omgeving van onze gemeente biedt veel groen en ruimte. Het buitengebied van Son en Breugel is onderdeel van de groene long/buffer in de metropoolregio Eindhoven en zorgt met haar parels van natuurgebieden voor de verbinding tussen het Groene Woud en het Dommeldal. Dit willen we zo houden en bij voorkeur het **parelsnoer versterken**. Ook de kernen en wijken hebben (gemiddeld genomen) een groene uitstraling.

- Bij elk nieuwbouwproject streven we ernaar dat deze bijdraagt aan de vergroting van de biodiversiteit en het verminderen van bijvoorbeeld

hittestress en wateroverlast. Want we voelen de gevolgen van klimaatverandering.

- In het regionale verstedelijkingsakkoord is afgesproken dat per nieuwe woning 8m² groen extra wordt toegevoegd. Verstedelijking en vergroening lopen zo gezamenlijk op.
- Naast het terugbrengen van de CO₂-uitstoot zijn hittestress en wateroverlast nieuwe problemen die we samen met onze inwoners en partners op moeten pakken. We liggen immers in het watersysteem van het Dommeldal.

De woningvoorraad in Son en Breugel is doorgaans van een goede kwaliteit. Om energiearmoede zoveel als mogelijk te voorkomen vraagt verduurzaming continu aandacht.

- Dit kan door klimaatadaptief te bouwen en circulaire materialen en bouwtechnieken te benutten. Verder doen kansen tot verduurzaming zich voornamelijk voor bij het herstructureren van gebieden.
- We integreren de kaders uit de Transitievisie warmte, het (nieuwe) duurzaamheidsbeleid en de uitvoeringsagenda circulariteit.

Ondanks het belang van duurzaamheid moeten we voorkomen dat er een stapeling van eisen en voorwaarden ontstaat, waardoor we kwantitatieve doelen voor nieuwbouw missen.



4 Woningmarktstrategie: waar

In het vorige hoofdstuk hebben we toegelicht wat we voor wie willen doen aan hand van vier prioriteiten. In dit hoofdstuk komen we tot een verdieping: welke woningmarktstrategie kiezen we om onze doelen te bereiken? We werken ook uit waar we woningen willen realiseren en welke zoekopdracht resteert.

1. We starten met een helder doel over het aantal woningen tot 2040.
2. We geven vervolgens de kaders van het woningbouwprogramma.
3. Ten slotte laten we aan de hand van drie kaarten zien waar we richting geven aan de toekomst van Son en Breugel op het gebied van wonen.

4.1 Doel en woningbouwprogramma

Het hebben van voldoende beschikbare, betaalbare en passende woningen op een goede plek is een belangrijke opgave. De woonopgaven hebben ons een beeld gegeven van de omvang van de woonvraag. Deze betekent een forse ruimteclaim voor onze gemeente. We moeten hierin tot een afweging komen op basis van de volgende zaken:

- We hebben met de regio de afspraak dat we bijdragen aan de regionale woonopgave.
- We moeten voldoende woningen bouwen, zodat we op lange termijn recht kunnen doen aan alle inwoners. Recht doen aan mensen die nog geen toegang hebben tot de woningmarkt staat voorop.
- We willen bouwen aan een samenleving met kansen voor informele zorg. Dat vraagt een passend woonaanbod op de goede plek.
- Het toevoegen van woningen heeft ook effect op voorzieningen (meer en minder), mobiliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en leefbaarheid. Uitgangspunt is dat initiatieven leiden tot een hogere omgevingskwaliteit en bijdragen aan het collectieve welzijn van de inwoners. Het streven is dat elke gebiedsontwikkeling leidt tot nieuwe gebiedskwaliteiten en het versterken van bestaande structuren.

Onze inschatting is dat we tussen 770 en 1.030 woningen extra nodig hebben tot 2040. Om meer zekerheid te hebben in het halen van dit doel moeten we rekening houden met extra groei in de regio en met planuitval.

- We sturen op extra plancapaciteit. Het Rijk vraagt om te sturen op **130% plancapaciteit**.

De gemeente Son en Breugel gaat **tot 2040** tussen **1.000 en 1.350 woningen** realiseren.

4.2 Woningbouwprogramma

De gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk hebben in de Regionale Woondeal (2023) afspraken gemaakt over de woningproductie. Hierin is voor Son en Breugel afgesproken:

- 610 woningen voor 2030, waarvan 405 woningen betaalbaar.
- Een inspanningsverplichting om in 2030 minimaal de helft van de nieuwe woningen **biobased/circulair** te laten bouwen.

Overigens worden in de regio de aantallen nu alweer verhoogd door de economische groei in de regio en wordt de Regionale Woondeal in 2025 herijkt.

In het kader van het betaalbaarheid benoemen we graag de mogelijkheden die [WoonST 2.0](#) biedt.

De gemeente Son en Breugel hanteert voor nieuwbouw in het kader van betaalbaarheid de kaders uit de Regionale Woondeal 2023 (prijspeil 1 januari 2025):

- 30% sociale huur (< € 900,-)
- 16% middenhuur (< € 1.185,-)
- 20% betaalbare koop (< € 405.000,-)
- 34% overig.



Op basis van het regionale kader én het woningmarktonderzoek van Springco Urban Analytics staat in de tabel hiernaast de **koers** voor het **woningbouwprogramma** tot 2040.

Segment toevoeging/nieuwbouw	Totaal tot 2040
Eengezinswoningen	40%
Meergezinswoningen	60%
Huur	45%
Koop	55%
Sociaal	30%
Middelduur	50%
Duur	20%
Levensloopbestendig	25%

- Bij het bepalen van de woningdifferentiatie per plan, project, locatie kijken we naar de differentiatie uit de Regionale Woondeal en de koers van het woningbouwprogramma.
- Omdat beide kaders aangemerkt moeten worden als nieuw beleid is de aangegeven differentiatie alleen toepasbaar waar het programma nog ingevuld moet worden of aan te passen is.

De koers is gebaseerd op de volgende programmatische uitgangspunten:

- We gaan allereerst bouwen voor mensen die in onze gemeente grote moeite hebben om een woning te vinden én die nog geen woning hebben. Dit zijn voor ons starters en mensen die om allerlei redenen onze zorg nodig hebben. Mensen die vanwege dementie niet meer zelfstandig kunnen wonen, mensen die soms gevlucht zijn uit een ander land, mensen die dakloos zijn geweest, gescheiden of om wat voor reden dan ook een nieuwe start verdienen.
- We willen woonplekken 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.
- Op het moment dat er meer ontspanning en diversiteit is; dan gaan we **'bouwen voor oud'** om het doorstroomeffect op gang te krijgen. De groep 65-plussers is een bijzonder diverse doelgroep met **gevarieerde woonwensen**. We kunnen het dus alleen goed doen als we inzetten op een zo groot mogelijke diversiteit aan woonvormen (in locatie, woonvorm, eigendomsvorm en prijssegment). Dat betekent dat we in deze fase ook meer gaan bouwen voor middelhoge en hoge inkomens.

- Als gemeente gaan we door met de opgave om **meer geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen** toe te voegen.
- Reguliere nieuwbouwwoningen voldoen aan het woonkeur en zijn levensloopbestendig en in de toekomst gemakkelijk geschikt te maken als nultredenwoning.
- Op het moment dat het doorstroomeffect op gang komt, verwachten we dat er voldoende woningen vrijkomen in het duurdere segment eengezinswoningen die aantrekkelijk zijn voor onder andere gezinnen die toe zijn aan een nieuwe stap en expats.

4.3 Nieuwe woningen: hoe en waar

Wie denkt aan het toevoegen van woningen denkt al snel aan nieuwbouw. Het anders benutten van de bestaande woningvoorraad vinden we in de gemeente Son en Breugel ook essentieel. Onze woningmarktstrategie bestaat simpelweg uit twee sporen:

1. Anders benutten van de bestaande voorraad.
2. Woningen toevoegen via nieuwbouw.

Anders benutten voorraad

We kunnen de woningvoorraad anders benutten door te kijken naar mogelijkheden van optoppen en het toevoegen van (pré-mantelzorg)woningen op de eigen kavel.

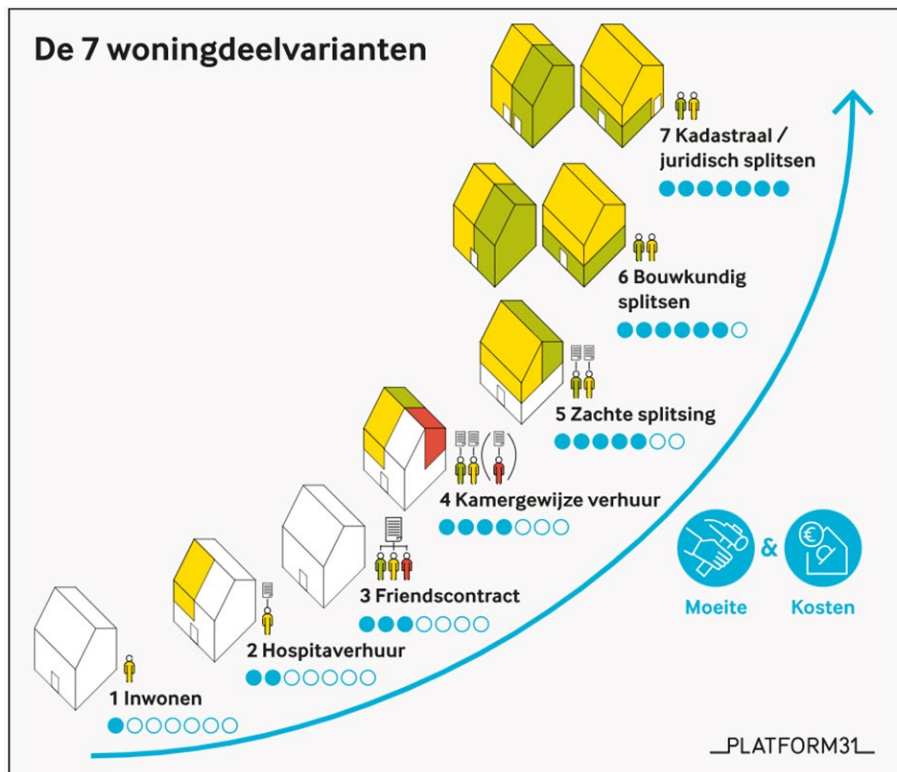
Springco Urban Analytics heeft een studie uitgevoerd in welke mate de bestaande ruimte en voorraad benut kan worden. Een voorzichtige schatting levert het volgende beeld op:

- Benutten bestaande ruimte: 130 woningen
- Benutten voorraad splitsen: 40 woningen
- Benutten voorraad huur woningdelen: 70 woningen.

We kunnen de mogelijkheden van onze bestaande ruimte benutten door te verdichten en hoger te bouwen. Verder heeft Platform31 in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn om woningen meer te delen (zie de illustratie op pagina 19). Tussen droom en daad staan wetten, regels en praktische bezwaren in de weg. Dat geldt zeker met woningdelen. Toch willen we door te experimenteren, kansen verzilveren.





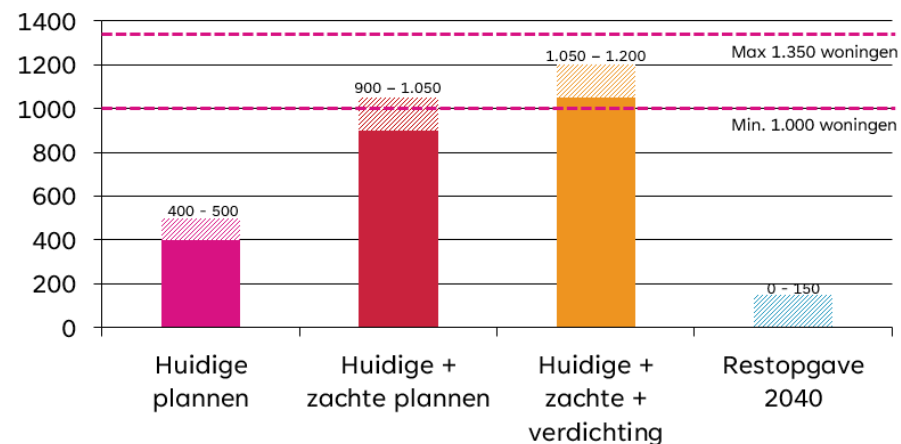


Woningen toevoegen via nieuwbouw

Op basis van ons tweesporenbeleid hebben we geanalyseerd hoeveel woningen we kunnen realiseren. De figuur hieronder maakt dit inzichtelijk. Op de volgende pagina is dit gevisualiseerd in enkele kaarten.

- Het resulteert in de mogelijkheid 1.050 - 1.200 woningen te realiseren.
- Op basis van deze inventarisatie blijft er een zoekopdracht van 150 woningen over.
- Vanzelfsprekend is de omvang van de zoekopdracht afhankelijk van het feit of de geïnventariseerde mogelijkheden daadwerkelijk tot realisatie komen.

Doel 2040 in relatie tot plannen en restopgave



Ruimteclaim

De nieuwbouwoopgave betekent een forse ruimteclaim voor onze gemeente. Het is belangrijk om goed te bedenken waar we dit wel en waar niet willen. Tijdens de Avond van het Wonen en de Woonarena hebben we inwoners en andere belanghouders gevraagd hoe zij dit zien. Mede op basis hiervan en de werksessies met de gemeenteraad hebben we enkele uitgangspunten geformuleerd (zie kader hieronder).





Uitgangspunten zoekopdracht locaties

Algemeen

1. DNA: voor toevoegingen in middelgrote en kleine woonkernen is het belangrijk dat het past bij de aard en schaal. Er is meer mogelijk op gebied van verdichting en hoger bouwen passend bij ons DNA.
2. Bodem en water zijn sturend: het Dommeldal is een robuust natuurnetwerk met een grote waarde tussen onze kernen. Hier wordt niet gebouwd.
3. Impact ruimte: door meer te bouwen voor kleine huishoudens vermindert relatief de impact van de druk op de ruimte.

Binnen

1. Verdichten en hoger: er zijn binnen onze kernen plekken die benut kunnen worden voor woningbouw. We zullen een zorgvuldige afweging maken tussen belang van woningzoekenden, de huidige bestemming, de ruimtelijke kwaliteit nu en de potentie van de plek. Bij elke nieuwbouwontwikkeling onderzoeken we de mogelijkheid tot verdichting en hoger.
2. Transformatie: we verkennen of leegkomend (maatschappelijk) vastgoed en vrijkomende (sport)voorzieningen kansen bieden voor ontwikkeling.

Bos & buiten

1. Bos en buitengebied: we onderzoeken de kans om in te zetten op uitbreiding buiten de kernen en enkele plekken in het bos.

Op de volgende pagina's zijn drie kaarten toegevoegd waarin een en ander is verbeeld:

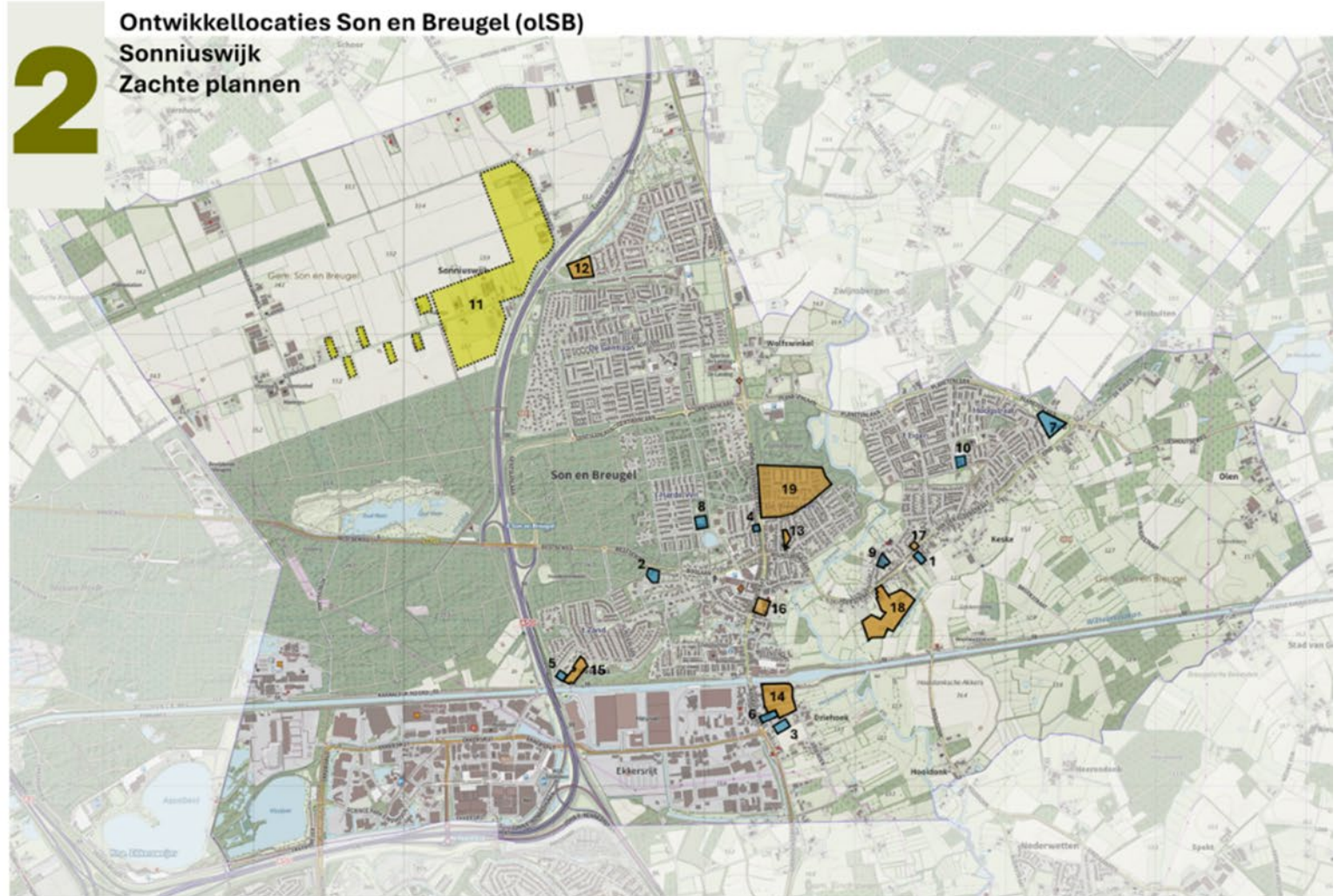
1. Huidige plannen waar programma van bekend is
2. Huidige plannen + zachte plannen
3. Huidige plannen + zachte plannen + verdichting.



1 Ontwikkellocaties Son en Breugel (oISB)

 oISB	200 woningen
1. Akkerpad	
2. Boslaan 63	
3. Driehoek ong RvR	
4. H Veenmanstraat 27	
5. Houtens 11	
6. Kanaalstraat 31 - 33	
7. Planeten laan - Eind	
8. Ruysdaelstraat	
9. St Genevevastraat	
10. Van Gentlaan 4	
Totaal	200 woningen





3 Ontwikkellocaties Son en Breugel (oISB)

Sonniuswijk

Zachte plannen

Verdichting en accenten *

- oISB** 200 woningen
- 1. Akkerpad
- 2. Boelaan 63
- 3. Driehoek ong RvR
- 4. H Veenemanstraat 27
- 5. Houtens 11
- 6. Kanaalstraat 31 - 33
- 7. Planeten laan - Eind
- 8. Ruysdaelstraat
- 9. St Genevevastraat
- 10. Van Gentiaan 4

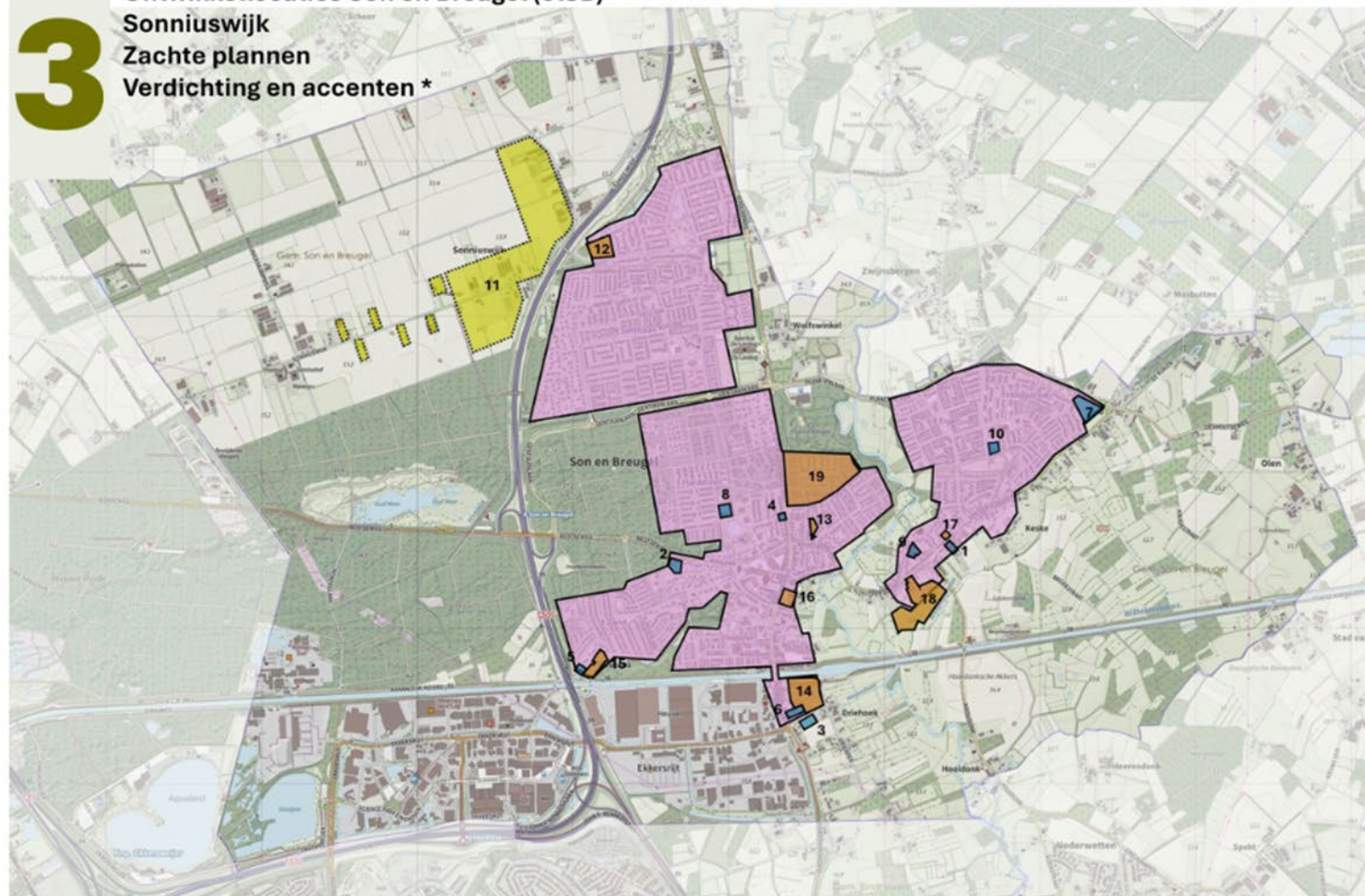
- Sonniuswijk** 200 - 300 woningen
- 11. Sonniuswijk

- Zachte plannen** 500 - 550 woningen
- 12. Bijenlaan - A50
- 13. Breekkerstraat 1a
- 14. Driehoek Noord
- 15. Houtens 19
- 16. Kerkstraat 2 - 2a
- 17. Van den Elsenstraat 3
- 18. Veerstraat 19
- 19. Wvg gebied Breekker

- Totaal** 900 - 1050 woningen

- Verdichten** 150 woningen
(incl. optoppen, kavel- en woningsplitsing)

*) Accenten in hoogte per locatie/ontwikkeling onderzoeken



5 Waarmaken: hoe?

In Son en Breugel moeten er woningen bij; daar is iedereen het over eens. We weten ook dat dit best complex is in een snelgroeiende regio en een gemeente met beperkt grondgebied. Het vraagt om regie en een partij die de druk op de ketel houdt. In dit hoofdstuk werken we uit hoe wij dit voor ons zien.

Kritische succesfactoren die aandacht vragen

- Het woningtekort vraagt om snelle actie en aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. Klimaat, natuur en extra woonplekken vragen om creatieve en nieuwe gebiedsontwikkeling.
- Meer woningen betekent ook toenemende mobiliteit, meer parkeervoorzieningen en maatschappelijke (zorg)voorzieningen. Deze thema's krijgen een uitwerking in de omgevingsvisie. Duurzame mobiliteit draagt bij aan klimaatdoelen en efficiënter ruimtegebruik. Vroege afstemming over bereikbaarheid met regio en provincie is essentieel.
- Stijgende bouwkosten door o.a. grondstoffentekorten en personeelsschaarste maken betaalbaar bouwen uitdagend. Kleiner bouwen en innovatieve samenwerkingen zijn nodig.
- Adaptief programmeren: ambities vragen flexibiliteit en bijsturing waar nodig.

5.1 Landelijke kaders

In Nederland zijn we momenteel bezig met een 'grote verbouwing'. Het Rijk herneemt met provincies en gemeenten, de regie op ruimte en volkshuisvesting.

- Op 1 januari 2024 trad de nieuwe *Omgevingswet* in werking. Met de wet moet een balans gevonden worden tussen het benutten en het beschermen van ruimte die steeds schaarser wordt. Zeker in een gemeente als Son en Breugel waar de gemeente ruimtelijk gezien krap in het jasje zit, is dat een ingewikkelde puzzel. De Omgevingswet vormt het juridisch kader van dit Volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie is het beleidskader.
- Op 1 februari 2024 is de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (beter bekend als de *Spreidingswet*) in werking getreden. De wet geeft gemeenten de wettelijke taak om asielopvangvoorzieningen mogelijk te maken. Het doel is om te komen tot een stabiel en robuust stelsel voor asielopvang en een evenwichtigere verdeling van asielzoekers over het land. Eén keer in de twee jaar wordt vóór 1 februari van dat jaar bekend gemaakt aan hoeveel opvangplaatsen er de daaropvolgende twee jaar behoefte is. De benodigde opvangplekken worden indicatief verdeeld over de gemeenten op basis van het inwoneraantal en de sociaaleconomische score van een gemeente. De gemeente Son en Breugel heeft een taakstelling gekregen; het nieuwe kabinet wil de Spreidingswet weer intrekken, maar vooralsnog zijn gemeenten verplicht om hier uitvoering aan te geven.
- De *Wet betaalbare huur* is op 1 juli 2024 ingegaan en geeft publiekrechtelijke kaders aan de maximale huurprijs die wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder voor huurwoningen in het middensegment. Het wetsvoorstel versterkt de huurbescherming van huurders en bevat regels gericht op het waarborgen dat de huur in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.
- In maart 2024 is het *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting* (Wvrv) ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. De verplichting van een woonvisie vervalt, hiervoor in de plaats komt in de Omgevingswet de verplichting een lokaal volkshuisvestingsprogramma op te stellen.
 - In de Wvrv wordt opgenomen dat de woonzorgopgaven op regionaal niveau moeten worden afgestemd. Het is een duidelijke aanwijzing dat op het gebied van de volkshuisvesting en wonen en zorg is geconstateerd dat overheden niet voldoende als één overheid werken aan de opgaven en dat vraag en aanbod niet altijd goed op elkaar aansluiten.



- Gemeenten zijn in de Wvrv verplicht de woonzorgopgave op te nemen in hun volkshuisvestingsprogramma. Dit moet vervolgens in lijn zijn met een Wmo-beleidsplan of een visie sociaal domein. Het vraagt van gemeenten dat zij een actuele visie op het sociale domein hebben. De gemeente gaat in 2025 een woonzorgvisie opstellen.

5.2 Lokaal regie nemen: actieplan

De uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma vraagt energie, prioriteit, tijd, capaciteit en geld. We pakken als gemeente de rol van regisseur, waar nodig als regelgever en waar kan als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt. Als gemeente zijn we flink op weg met integraal en programmagericht werken.

De komende periode ligt onze prioriteit bij het:

1. Maken van een uitvoeringsagenda
2. Meer sociale huur opnemen in woningbouwprogramma op passende locaties
3. Ontwikkelen van sociale koop en huur voor jongeren via kleiner en flexibel bouwen
4. Zoeken naar nieuwe ontwikkellocaties
5. Ontwikkelen van nieuwe woonzorgvormen binnen voorzorgcirkels
6. Ondersteunen van passende woningbouwinitiatieven, bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
7. Uitwerken van een kader voor strategisch grondbeleid
8. Invulling geven aan monitoring en bijsturing.

5.3 Monitoring en sturing

In Son en Breugel werken ambtenaren, college en gemeenteraad in nauwe afstemming met elkaar; de gemeenteraad wordt regelmatig bijgepraat over de voortgang van woningbouwlocaties. Ook vindt er jaarlijks een informele sessie plaats met de corporaties; over het bod van corporaties, prestatieafspraken of andere relevante zaken. Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

De kunst van een goede monitoring is kiezen wat je wilt monitoren. De gemeente Son en Breugel werkt op het gebied van monitoring nauw samen in de regio. Vanaf het voorjaar van 2025 is de regionale woningbouwmonitor als publieksversie beschikbaar. Als gemeente staan we open voor een verdere ontwikkeling van de monitor op elementen van brede welvaart.

Goede cijfers zijn onontbeerlijk om de woningbouw te realiseren, maar goed met elkaar omgaan is net zo belangrijk. Nieuwsgierigheid en het begrijpen van elkaars belangen vormen de drijvende kracht om tot oplossingen te komen. Kortom, zachte sturing, in dialoog met elkaar. Hieronder enkele ideeën om dit vorm te geven.

- De gemeente voert op dit moment veel gesprekken met marktpartijen en initiatiefnemers. Dat blijven we doen. We willen ook onderzoeken of een jaarlijkse sessie met meerdere marktpartijen bijdraagt aan het realiseren van onze woonambities. Het accent van dit gesprek ligt op: welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er, zijn er redenen om bij te sturen en wat is de maatschappelijke meerwaarde?
- We willen dit uitbreiden naar een meer periodiek gesprek met andere maatschappelijke partners. De vraag is of dit een integraal overleg is of dat we dit toch meer met de afzonderlijke spelers moeten doen. Met het belang van regionale sturing en onze ligging tussen twee woningmarktregio's in vraagt het sowieso schaken op tal van borden tegelijk. De netwerkdictheid wordt groter en groter, het aantal overlegtafels neemt toe. Het gaat erom een passend ritme te vinden.
 - Een voorjaarsoverleg kan vooral het karakter hebben van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
 - In een najaarsoverleg ligt het accent op eventueel bijsturen en besluiten daarover. **Hierover informeren we de gemeenteraad.**



5.4 Instrumentenkoffer

Er is in Nederland een hele gereedschapskoffer aan instrumenten beschikbaar.



De gemeente Son en Breugel gebruikt al veel van deze instrumenten. In de gesprekken met de gemeenteraad en tijdens de Woonarena is besproken welke instrumenten de gemeente nog extra zou kunnen toevoegen.

Belangrijke afwegingen om een instrument wel of niet toe te passen zijn:

- Heeft het instrument daadwerkelijk impact (voor welk probleem is het een oplossing)?
- Wat vraagt het instrument in termen van middelen (tijd, menskracht, geld) en hoe verhoudt zich dat tot de impact van het instrument?
- Mag het juridisch gezien? Een voorbeeld: opkoopbescherming is een vergaande maatregel die het eigendomsrecht beperkt. Dat zou je alleen willen overwegen op het moment dat het echt niet anders kan. Vanwege het beperkende karakter vraag de opkoopbescherming om een gedegen onderbouwing met duidelijke afbakening van gebieden, types en prijs en bewijslast dat er fors wordt opgekocht.

De gemeente Son en Breugel wil in het vervolg de volgende instrumenten meer gaan inzetten, dan wel nieuw gaan inzetten:

1. Vaker voorkeursrecht vestigen
2. Bestem grondposities
3. Benut antispeculatiebeding

4. Werk systematiek sociale grondprijs uit (passend bij regioafspraken)
5. Benut 'doelgroepenverordening'
6. Innoveer en experimenteer
7. Maak pre-mantelzorg en meergeneratiewonen mogelijk
8. Hanteer flexibele parkeernormen
9. Blijf doen wat je doet en actualiseer tijdig (bijvoorbeeld starterslening)
10. Je bent 1 regio: blijf het samen doen.

5.5 Strategisch grondbeleid

Grondbeleid is een ondersteunend instrument om de ruimtelijke en wonen-doelstellingen van de gemeente te bereiken. Het biedt de mogelijkheid om te sturen en actief of passief te participeren in de grondmarkt. De twee uiterste vormen zijn aan de ene kant de volledige publieke ontwikkeling (actief grondbeleid) en aan de andere kant de volledige private ontwikkeling (faciliterend grondbeleid).

- Bij actief grondbeleid stuurt de gemeente zelf op de gewenste wijziging van het grondgebruik door gronden aan te kopen (en vaak te verkopen als bouwgrond).
- Bij faciliterend grondbeleid gaat het om publiekrechtelijk planologisch faciliteren. Gemeentelijke invloed volgt via publiekrechtelijke instrumenten, vaak vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Daartussen zijn nog diverse andere samenwerkingsvormen mogelijk. De ene keer is de gemeente hierbij regisseur, de andere keer initiator, deelnemer of slechts toetser.

Keuze grondbeleid: strategisch

In onze gemeente wordt strategisch en situationeel gehandeld. Keuzes in het grondbeleid hangen vanzelfsprekend af van de samenhang tussen doelen, omvang, invloed en risicoverdeling:

- De **doelen** die de gemeente nastreeft: niet alle doelen worden zonder stimulering gerealiseerd door de markt (maatschappelijke functies bijvoorbeeld).
- De **omvang** van de (totale gemeentelijke) opgave: kleinere inbreidingslocaties, waarvan de gronden in eigendom van derden zijn, kunnen bijvoorbeeld vaak uitstekend in een faciliterende rol tot stand



komen. Bij grotere (uitleg)locaties is de opgave groot en vaak de gewenste mate van invloed ook.

- De mate van gewenste **invloed**: faciliterend grondbeleid steunt voor een groot deel op publiekrechtelijk instrumentarium. Eigen grondbezit c.q. actief grondbeleid geeft maximale invloed vanwege de privaatrechtelijke mogelijkheden. Vanwege de impact, complexiteit of specifieke locatie kan het gewenst zijn om veel invloed te hebben op de gebiedsontwikkeling.
- Het gewenste **risicoprofiel**: actief grondbeleid biedt meer sturing én ook meer (markt)risico's in financiële zin. In hoogconjunctuur kan dit veel geld opleveren; er zijn echter ook jaren geweest met forse tegenvallers.

Wij vinden het belangrijk om tot heldere kaders te komen waarbinnen we actief handelen en wanneer we een meer faciliterende rol aannemen. Het gewenst gebruik van de grond wordt vooral bepaald door de doelen die het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben geformuleerd in de omgevingsvisie en dit volkshuisvestingsprogramma. Gezien de urgentie van de opgaven ligt het trouwens voor de hand vaker een actieve rol te nemen en vaker voorkeursrecht toe te passen.

We nemen ons voor:

- Een kader voor strategisch grondbeleid lokaal uit te werken en in regionaal verband de sociale grondprijsystematiek verder uit te werken.

5.6 Termijn volkshuisvestingsprogramma

Door vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders de opdracht om het programma uit te voeren. De houdbaarheid van elk programma is beperkt. Daar komt bij dat het lastig is om ver vooruit te kijken. Vandaar ook het belang van jaarlijkse monitoring en bijsturing. In de Wvrv wordt opgenomen dat een volkshuisvestingsprogramma voor 5 jaar wordt vastgesteld. Het ligt voor de hand om in 2028 te starten met het maken van een nieuw/te actualiseren volkshuisvestingsprogramma en dit in 2029 vast te stellen.



“Nu is het tijd voor de uitvoering: woonplekken toevoegen en bouwen aan gemeenschappen!”

Jelle de Jong, wethouder





Atrivé.

Inzicht is impact.

Maliesingel 38
3581 BK Utrecht

T 030 693 60 00
KvK Utrecht 17106411

E info@atrive.nl
W www.atrive.nl