

Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

Werken aan compleet en comfortabel wonen

Concept, december 2023

	0
Voorwoord	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Terugblik op afgelopen jaren	3
1.2 Impact regionale en landelijke ontwikkelingen op het woonbeleid	4
1.3 Totstandkomingsproces en participatie	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 – Vertrekpunt, kaders en ontwikkelingen	6
2.1 Rijksoverheid	6
2.1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)	6
2.2 Provincie	6
2.2.1 Provinciale Bevolkings- & Woningbehoefteprognoses (november 2023)	6
2.3 Regio	7
2.3.1 Verstedelijkingsakkoord SGE, juni 2022	7
2.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (9 maart 2023)	7
2.4 Lokaal	7
2.4.1 Omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat'	7
2.4.2 Raadsbrede beleidsakkoord 2022-2026 'We doen het Samen!'	7
Hoofdstuk 3 – Ambities en thema's	8
3.1 Thema's in het volkshuisvestingsprogramma	9
Hoofdstuk 4 – Thema's, doelen en keuzes	10
4.1 Thema: Voldoende en betaalbare woningen	10
4.1.1 Voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met inkomen tot ca. 1,5-2x modaal	12
4.1.2 Er zijn voldoende betaalbare koopwoningen die blijvend beschikbaar blijven	14
4.1.3 Er zijn voldoende passende woonruimten voor verschillende typen huishoudens	15
4.2 Thema: Leefbare en gezonde wijken	15
4.2.1 Onze woonomgeving is positief gezond	16
4.2.2 Er is een sterke verbinding in de wijken	16
4.2.3 Er zijn passende doorstromingsmogelijkheden binnen de wijken	17
4.2.4 Er zijn passende woonruimten en -vormen voor doel- en aandacht groepen	17
4.3 Thema: Duurzame woning en woonomgeving	19
4.3.1 Onze woningen zijn duurzaam	19
4.3.2 We (ver)bouwen duurzaam	20
4.3.3 Onze woonwijken zijn goed bestand tegen de gevolgen van het veranderde klimaat	20
4.4 Thema: Zorgzame samenleving (Woonzorgvisie)	20
4.4.1 Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen	21
4.4.2 Er zijn passende huisvestingsmogelijkheden	23
Hoofdstuk 5 – Uitvoeringsprogramma	25
Bijlage 1, overzicht kengetallen/tabellen & grafieken	28
Bijlage 2, opbrengsten bijeenkomsten met stakeholders	29
Bijlage 3, ingekomen reacties op concept Volkshuisvestingsprogramma	32

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 volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 (vastgesteld parallel aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet) 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 volkshuisvestingsprogramma concrete stappen die de kansen op de woningmarkt ook voor deze groepen verbetert.

Inbreng Bestenaren

Dit programma 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. Zo hebben we er expres voor gekozen niet een aparte woonzorgvisie te schrijven, maar dit juist in te voegen in dit volkshuisvestingsprogramma.

Dit stuk is met participatie tot stand gekomen: op diverse momenten zijn we in gesprek gegaan met betrokkenen. We hebben zowel naar professionals (makelaars en ontwikkelaars) geluisterd als naar inwoners en organisaties die hun belangen behartigen. Denk daarbij onder meer aan huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en het Gehandicaptentplatform. Zo kwamen we tot dit volkshuisvestingsprogramma 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 volkshuisvestingsprogramma 2024-2028, een themagericht programma op basis van de Omgevingswet. Vastgesteld parallel aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. 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 volkshuisvestingsprogramma 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 2023 is de WVRV nog niet vastgesteld, waarmee het onderliggende volkshuisvestingsprogramma kan worden aangemerkt als een vrijwillig programma in het kader 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 was 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

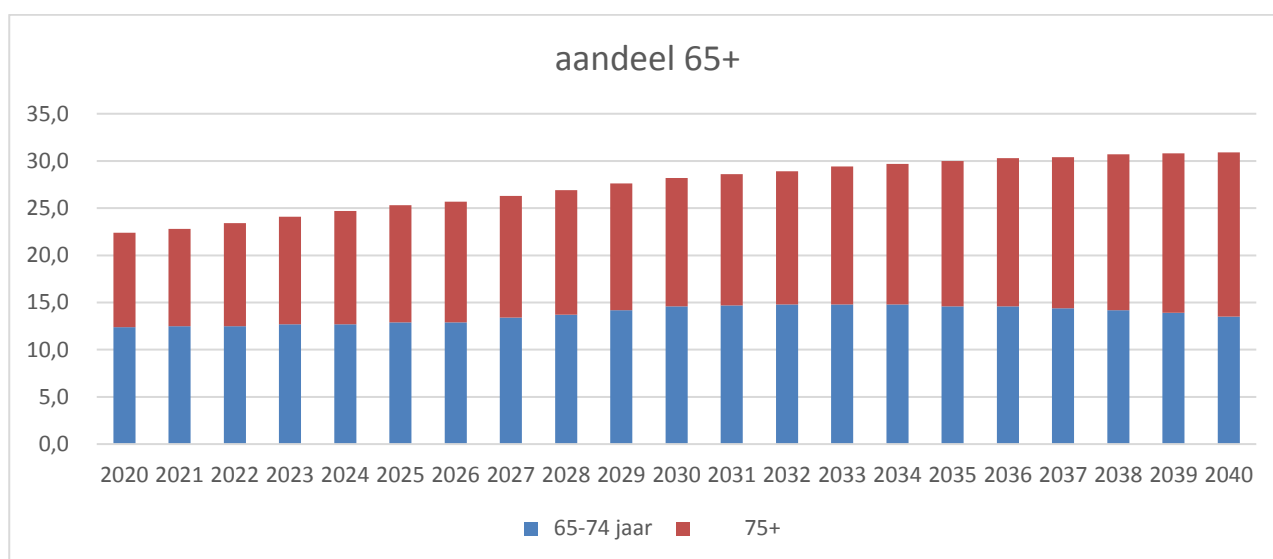
¹ Gemeentelijke PraktijkRichtlijn. Een methode om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen aan de hand van gemaakte ontwerpkeuzes. Je kijkt naar vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

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

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 patiowoningen 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 Omgevingsvisie, 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

³ Stec, woningbehoefteonderzoek 2021, provinciale prognose 2020,

⁴ Woondeal 2019, Verstedelijkingsakkoord 2022, Woondeal 2023

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 legden we voor 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 volkshuisvestingsprogramma dat voor ligt. Het concept legden we ter inzage en tegelijk besproken met verschillende woonpartners. Hun reacties en eventuele aanpassingen, die we daarop in het volkshuisvestingsprogramma maakten, zijn integraal benoemd in bijlage 3.

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 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), ingekomen reacties op het concept 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. Het totale overzicht is terug te vinden in bijlage 4.

2.1 *Rijksoverheid*

Met het vierde kabinet Rutte is er sinds begin 2022 weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Tussen 2010 en 2022 was Volkshuisvesting als onderwerp 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 aandacht groepen. 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 € 1000⁵) en koopwoningen (tot € 355.000⁶). Daarnaast zijn de doelstellingen betaalbaarheid (betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen) en kwaliteit (voldoende woningen voor aandacht groepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden 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 **Wet versterking regie volkshuisvesting(streven: per 1-1-2024)**

Met de wet Versterking Regie Volkshuisvesting zorgt het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) 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. Recent 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 woningtekort, wat de afgelopen jaren verder is opgelopen, 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%⁷. In een gezonde woningmarkt is het woningtekort ca. 2%.

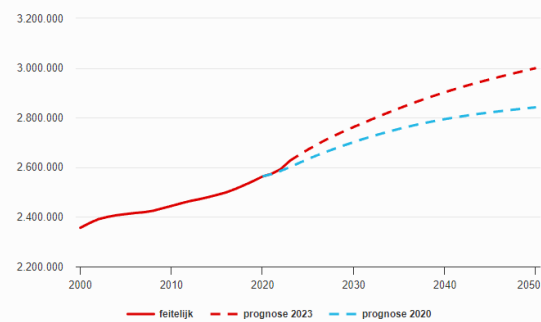
In de bevolkings- en woningbehoefteprognose prognose wordt gekeken hoeveel woningen nodig zijn om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

⁵ Dit is de grens voor betaalbare huur, prijspeil 2023. Deze betaalbare huurgrens is in 2022 bepaald en in 2023 niet geïndexeerd. Deze prijsgrens staat als zodanig vermeld in de Woondeal ZOB en is van toepassing zo lang er vanuit het rijk geen prijsaanpassing plaatsvindt.

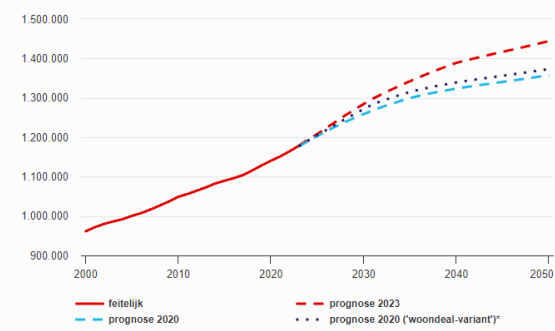
⁶ Dit is de grens voor betaalbare koop, prijspeil 2023. Deze betaalbare koopgrens is in 2022 bepaald en in 2023 niet geïndexeerd. Per 1 januari 2024 is de grens voor betaalbare koop geïndexeerd naar € 390.000

⁷ <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>

Figuur 1.1
Bevolkingsomvang
Noord-Brabant, 2000-2050



Figuur 1.2
Woningvoorraad
Noord-Brabant, 2000-2050



2.3 Regio

2.3.1 Verstedelijkingsakkoord SGE, juni 2022

In opdracht van het BO MIRT⁸ 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.

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.

2.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (9 maart 2023)

Op 9 maart 2023 ondertekenden de Rijksoverheid, Provincie Noord-Brabant 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 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 volkshuisvestingsprogramma 2024-2028. 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 zorg, verduurzaming bestaande woningvoorraad en bevorderen van leefbaarheid, zorg voor voldoende, blijvend betaalbare woningen en meer woningen voor kleine huishoudens.

⁸ Bestuurlijk overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport, november 2020

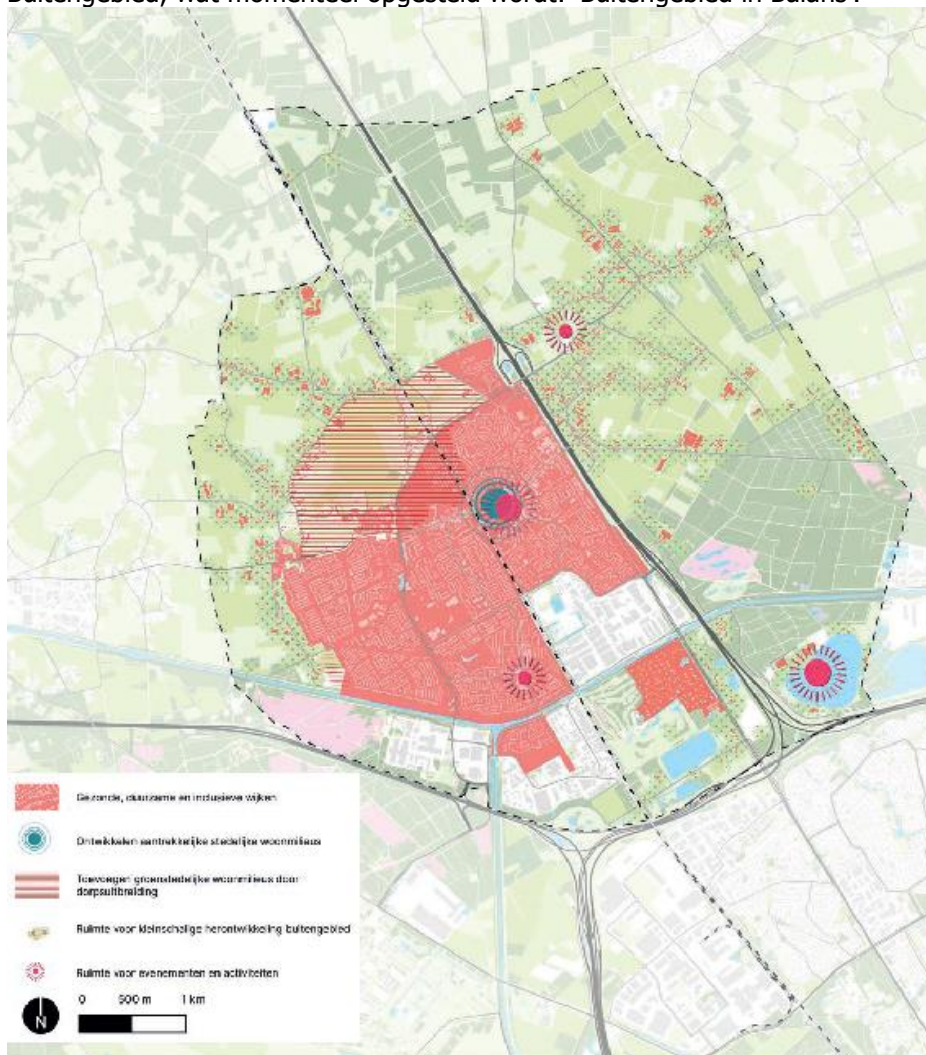
Hoofdstuk 3 – Ambities en thema's

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 volkshuisvestingsprogramma is gebaseerd. Het volkshuisvestingsprogramma draagt bij aan deze ambities. Het 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 bedoeld 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 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 volkshuisvestingsprogramma

Op basis van bovenstaande waarden en volkshuisvestelijke kaders, waaronder de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten⁹ worden in het volkshuisvestingsprogramma keuzes gemaakt.

We hebben het 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
Wat en waarom	<p>Ambities</p> <p>Omgevingsvisie, doelen op wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>1. Er zijn voldoende betaalbare koop- en huurwoningen voor huishoudens met inkomen tot ca 1,5-2x modaal</p> <p>2. Er zijn voldoende betaalbare koopwoningen die blijvend beschikbaar blijven</p> <p>3. Er zijn voldoende passende woonruimten voor verschillende type huishoudens</p>	<p>4. Onze woonomgeving is (positief) gezond</p> <p>5. Er is een sterke cohesie in de wijken</p> <p>6. Er zijn passende doorstromingsmogelijkheden binnen de wijken</p> <p>7. Er zijn passende woonruimten en -vormen voor doel- en aandachtsgroepen</p>	<p>8. Onze woningen zijn duurzaam</p> <p>9. We (ver)bouwen duurzaam</p> <p>10. Onze woonwijken zijn goed bestand tegen de gevolgen van het veranderde klimaat</p>	<p>11. Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen</p> <p>12. Er is een balans tussen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermd wonen) en MO (maatschappelijke opvang)</p> <p>13. Er zijn passende huisvestings-mogelijkheden met passende zorg voor aandachtsgroepen</p>
Keuzes	<p>A. We bouwen voor lokale en regionale behoefte en realiseren tot 2040 in totaal 4.100 nieuwe woningen</p> <p>B. Minimaal 30% van alle nieuwbouwwoningen bestaan uit sociale huurwoningen</p> <p>C. Minimaal 70 % van alle nieuwbouwwoningen valt in het betaalbare segment, <€ 355.000,= (inclusief sociale & middeldure huurwoningen)</p> <p>D. We zetten extra in op de bouw van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens</p> <p>E. We zetten in op realisatie van koopondersteunende maatregelen, zoals met name Koopgarant.</p> <p>F. We leggen een zelfbewoningsplicht op voor nieuwe woningen tot de betaalbaarheidsgrens en een opkoopbescherming voor bestaande woningen met WOZ tot € 355.000</p> <p>G. We committeren ons aan het Afsprakenkader Wonen van de Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) en sluiten aan bij de Brainport Principes omtrent kwaliteit van bouwen</p> <p>H. We benutten de bestaande woningvoorraad beter</p>	<p>I. We beoordelen alle nieuwe initiatieven op heldere uitgangspunten m.b.t. de bijdrage aan positieve gezondheid in de wijk</p> <p>J. We bouwen gedifferentieerd, met een mix van prijsklassen</p> <p>K. We stimuleren collectieve zelfbouw en collectieve wooninitiatieven</p> <p>L. Vrijkomend maatschappelijke vastgoed of gemeentelijke grondposities worden maximaal ingezet voor de ontwikkeling van betaalbare woningen</p> <p>M. In overleg met corporaties onderzoeken we hoe we ouderen met voorrang kunnen laten doorstromen</p> <p>N. We voeren in regionaal verband een urgentieregeling</p> <p>O. We initiëren en faciliteren flexwoningen</p> <p>P. We herijken lokaal en regionaal het beleid mbt shortstay en midstay huisvesting voor internationale arbeidskrachten</p>	<p>Q. We stimuleren corporaties, verhuurders en particuliere eigenaren om te investeren in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad</p> <p>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</p> <p>S. We stellen klimaatadaptief ontwerpen van de leefomgeving met heldere kaders en randvoorwaarden centraal bij transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw</p> <p>T. Elk project moet een bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsdoelstellingen (gasloos, CO2 neutraal, energieleverend etc)</p> <p>U. We gaan ons hard maken voor klimaatadaptief en circulair bouwen</p> <p>V. We werken er naartoe dat over 10 jaar biobased bouwen standaard is</p>	<p>W. We bouwen levensloopbestendige woningen</p> <p>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</p> <p>Y. We stemmen vraag en aanbod met betrekking tot BW (beschermd wonen) en MO (maatschappelijke opvang) op elkaar af</p> <p>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'</p>

⁹ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2023Z11139&did=2023D26656;

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.

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 huishoudensverduning en vergrijzing. De nieuwe huishoudens zorgen voor een forse behoefte aan extra woningen.

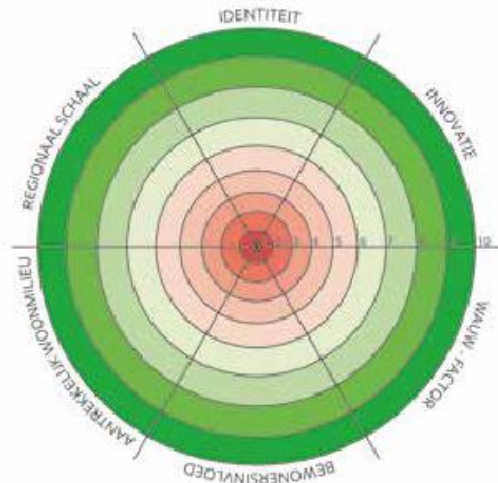
We realiseren tot 2040 in totaal 4.100 nieuwe woningen

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

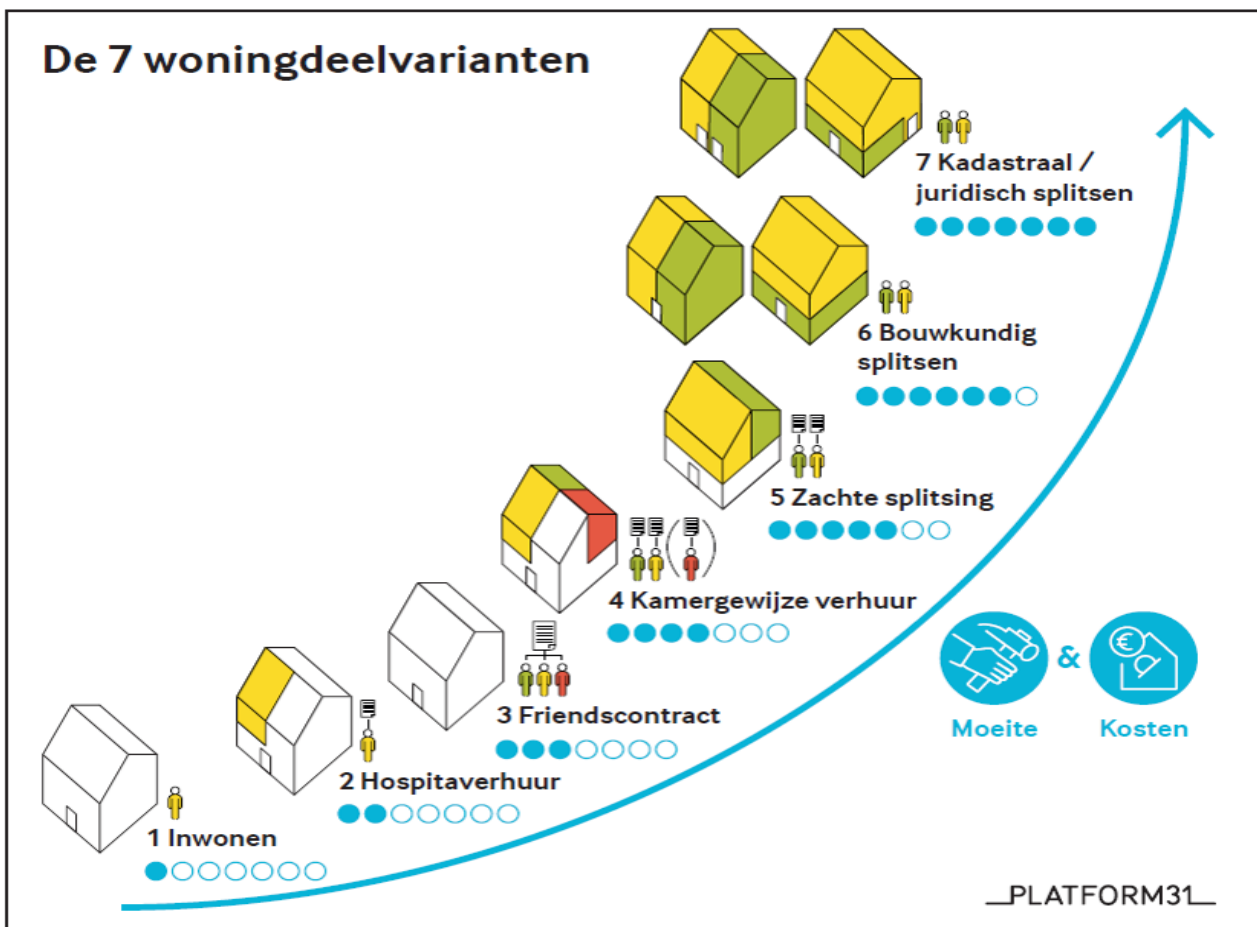
We benutten de bestaande woningvoorraad beter

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 hospitaerverhuur 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 hierbij 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. Medio 2023 is alweer een opgaande lijn zichtbaar bij de woningbouwprizen. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen lijkt eind 2023 alweer enigszins te verbeteren, waarbij het wel duidelijk is dat betaalbare woningen een betere verkoop laten zien 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 faciliteren. We stimuleren dat een betaalbare woning bewoond kan worden door een huishouden met een inkomen van ongeveer 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%

Minimaal 30% van alle nieuwbouwwoningen bestaan uit sociale huurwoningen en minimaal 2/3 deel valt in het betaalbare segment, <€ 390.000 (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 tenminste 25 woningen hanteren we daarom onderstaande differentiatie als vertrekpunt.

Betaalbaar			Duur	
Sociale huur	lage middeldure koop	midden en hoge middeldure koop	Duur, laag	Duur, hoog
	<€ 275.000	>€ 275.000 & <€ 390.000	>€ 390.000 & <€ 550.000	>€ 550.000
30%	15%	25%	10%	20%
	waarvan max. 10% middenhuur < € 1000		waarvan max. 5% dure huur > € 1.000	

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 exploitatietermijn 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 exploitatietermijn 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.

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, met meer dan 25 woningen, direct 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 <€1000 of koop <€390.000).

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 (minimaal 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbaar) 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 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/verkoop-overeenkomst 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 2024: € 390.000) 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 2024 bereiden we een aanpassing van de op 11 december 2023 vastgestelde Huisvestingsverordening Best 2024-2027 voor. Hierbij nemen we afwegingen 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 langer 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/verkoop-overeenkomsten vast.

We zetten de starterslening door

De gemeente Best hanteert sinds 2007 een starterslening, die we in 2024 evalueren. Hiermee willen we aangeven hoe dit instrument de afgelopen jaren is ingezet en of de voorwaarden nog actueel zijn.

Paraplubestemmingsplan verkamering en wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De gemeente Best kent een aantal bestemmingsplannen waarin de regels over het gebruik van de woning verschillen. Besloten is om een paraplubestemmingsplan op te stellen, waarin deze regels voor alle bestemmingsplannen in de kern Best gelijkgetrokken worden. 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 hospitaoverhuur. 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.

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

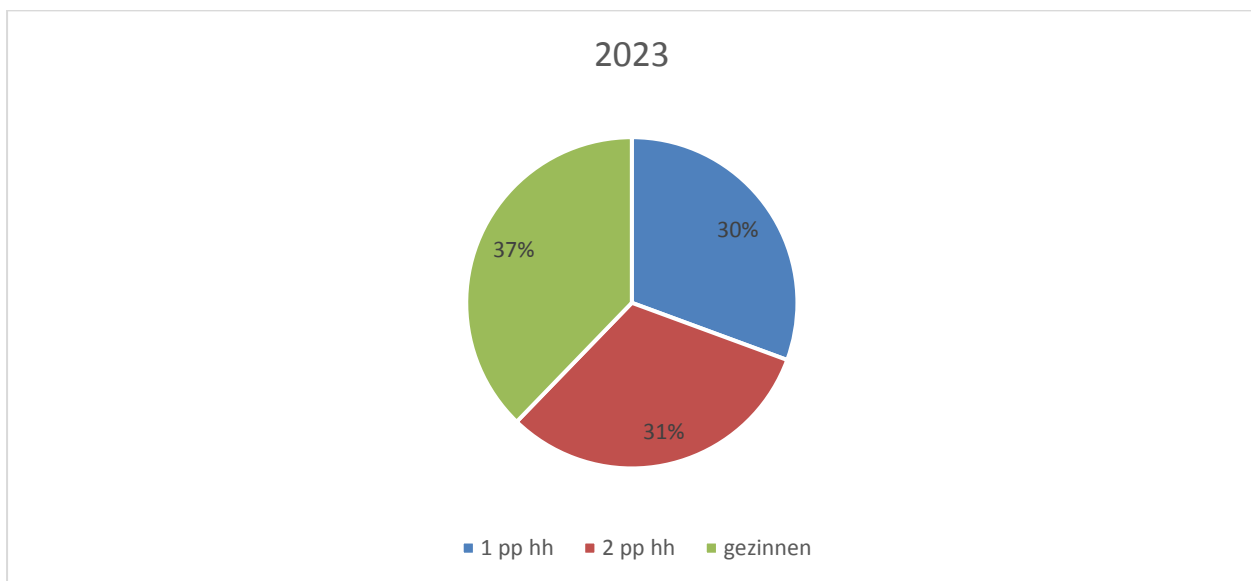
Leegstandsverordening regelt dat er een meldingsplicht is als woningen langer dan 6 tot 12 maanden leegstaan en dat er vervolgens overleg plaats vindt over de mogelijkheden van het betreffende vastgoed met de gemeente. Uiteindelijk beschikt de gemeente over een sanctie-instrumentarium om de inzet van 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 en iets toe te voegen aan de betaalbare voorraad en aansluit bij 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.



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 kleine 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 'verhuistreintjes' op gang, waarbij gezinnen kunnen doorstromen van een starterswoning naar een gezinswoning en starters naar een starterswoning kunnen instromen.

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. Maar deze vernieuwende woonvormen kunnen ook verder doorontwikkelen, bijvoorbeeld met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke tuinen. 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 leefomgeving¹⁰ 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

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 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 en om hier vorm en inhoud aan te 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

¹⁰ <https://professionals.ggdgm.nl/voor-professionals/quickscan-gezonde-leefomgeving> & <https://www.gezondeleefomgeving.nl/instrumenten/quickscan-gezonde-leefomgeving>

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 stremmen 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 sociale- en middenhuur. 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 verhuisgeneigdheid 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 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 in 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 huisvestings-verordening. 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. Dit betekent dat inwoners uit de gemeente Best die een urgentie krijgen ook in andere gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven terecht kunnen en vice versa.

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 2023 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 alleengaand, 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.

Woonwagengewoners

De gemeente Best heeft twee woonwagelocaties. 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 wordt een integrale woonwagenvisie opgesteld. Uit de woonwagenebehoefte blijkt dat de bestaande woonwagelocaties 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 woonwagelocatie). 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 woonwagelocatie 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 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 vindt momenteel een haalbaarheidsonderzoek plaats naar een aantal mogelijke locaties. Enkele locaties zijn daarbij afgefallen omdat daar permanente woningbouw kan plaatsvinden en dat de voorkeur heeft. Bij de locaties die nog in onderzoek zijn, moet een ruimtelijke/planologische procedure gevoerd worden. Dat betekent dat het realiseren van flexwoningen in korte tijd niet de verwachting is. De businesscase, onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek geeft de mogelijkheden aan van de beoogde locaties en hoe we er verder mee kunnen en willen gaan.

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 levende organismen. 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 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 volkshuisvestingsprogramma is om in de eerste helft van 2024 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 de woonzorgvisie. Vanuit de analyse en de woon-zorgopgaven 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.¹¹

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 levensloopbestendig 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.

¹¹ Monitor ouderenhuisvesting 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/01/01/monitor-ouderenhuisvesting-2020>

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 van 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.

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 gemiddeld tot 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 verhuiscens 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. Daarbij bieden deze beleidsregels de mogelijkheid voor het college 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 2024 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 centrumgemeente 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.

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 huissuitzettingen 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 lichamenlijk 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 groepswooning 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 toezien 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 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 & opnemen plannen en projecten die bijdragen aan de opgave	Realiseren woningbouwopgave, 4100 woningen tot 2040	Doorlopend
Monitoren voortgang realisatie woningbouwopgave & informeren gemeenteraad	Realiseren woningbouwopgave, 30% sociale huur & 70% betaalbaar	Maart, Juli & November
Afwegingskader woningsplitsing tbv beoordeling woningdeeloplossingen	Aanpassen woningvoorraad voor kleinere huishoudens	Q2 2024
Bepalen van differentiatie bij nieuwe initiatieven en plannen en waar mogelijk in lopende plannen en projecten op basis van streefdifferentiatie	Realiseren voldoende betaalbare woningen, obv Woondeal ZOB 2023: 30% sociale huur & 70% betaalbaar	Doorlopend
Zelfbewoningsplicht + anti speculatiebeding op nieuwbouwwoningen met VON tot betaalbaarheidsgrens	Behoud van betaalbare koopwoningen	Vijf jaar vanaf eerste bewoning
Afweging nut en noodzaak opkoopbescherming op bestaande woningen met WOZ tot betaalbaarheidsgrens	Behoud van betaalbare woningen voor woningzoekenden	Q2 2024
Realisatie Koopgarantwoningen, bij voorkeur met woningcorporaties	Behoud van betaalbare koopwoningen	Waar mogelijk
Toepassen Koopstart met kortingspercentage tot maximum 15%	Behoud van betaalbare koopwoningen	Waar mogelijk
Afweging toegevoegde waarde invulling hoofdstuk 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' in de huisvestingsverordening	Behoud en regulering van de woningvoorraad	Q2 2024
Afweging toegevoegde waarde inzet Leegstandsverordening	Optimale inzet van de woningvoorraad	Q2 2024
Inzet op bouw compacte woningen voor 1 & 2 persoons huishoudens	Realiseren passende woningen voor verschillende typen huishoudens	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen
Inzet op ontwikkeling en realisatie nieuwe woonvormen	Realiseren passende woningen voor verschillende typen huishoudens	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen
THEMA : Leefbare en gezonde wijken		
Quickscan om kwaliteiten en verbeterpunten gezonde leefomgeving te kwantificeren	Behoud en verbeteren van gezonde leefomgeving	2024
Beoordelingscriteria om bijdragen plannen en projecten op gezonde leefomgeving te toetsen	Bijdragen aan uitgangspunten Omgevingsvisie	2024
Sturen op bijdrage woningbouwontwikkelingen aan gezonde leefomgeving	Behoud en verbeteren van gezonde leefomgeving	Bij nieuwe initiatieven

Uitvoeringsactie	Beoogd resultaat	Inzet / streefdatum / partners
Bij woningbouwplannen bepalen van passende differentiatie en verschillende prijssegmenten	Divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod in alle wijken	Bij nieuwe initiatieven
Stimuleren van andere woonvormen	Realiseren prettige woonomgevingen	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen
Ondersteunen van collectieve (woon-zorg) woningbouwplannen en -projecten	Realiseren van een zorgzame woonomgeving	Stimuleren initiatiefnemers, benutten van kansen
Inzet maatschappelijk vastgoed voor woningbouw	Realiseren van doorstromingsmogelijkheden in bestaande wijken	Benutten van kansen
Afspraken met corporaties over stimulering en ondersteuning bij doorstroming	Bevorderen doorstroming	Q1 2024
Regionale Urgentieregeling opnemen in Huisvestingsverordening Best 2024-2027	Passende regeling voor nood-situaties	2024
Realiseren taakstelling huisvesting statushouders ism corporaties	Zorg voor huisvestingen inburgering nieuwkomers	doorlopend
Onderzoek naar locatie, lokaal of regionaal ten behoeve van realisatie woonwagenlocatie voor lokale woonwagenbewoners	Inspelen op woningbehoefte woonwagenbewoners	2024
Herijken beleid mbt shortstay en midstay huisvesting voor internationale arbeidskrachten	Bieden van passende woonruimte aan internationale arbeidskrachten	Q2 2024
Realiseren van modulair/verplaatsbare woningen op passende locaties	Realiseren van woningen voor doelgroepen, die moeilijk een passende woning vinden	Benutten van kansen
<i>THEMA : Duurzame woning en woonomgeving</i>		
Stimuleren van corporaties, verhuurders en particuliere eigenaren om te investeren in verduurzamen van eigen woningbezit	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar
Stimuleren en ondersteunen VvE's bij verduurzamen appartementengebouwen	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar
Afspraak over aanpak versnipperd bezit woningcorporaties	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar
Afspraak over verduurzamingsplan bij verkoop corporatiewoningen	Duurzame woningvoorraad	Binnen 10 jaar
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	2024
<i>THEMA : Zorgzame samenleving (Woonzorgvisie)</i>		
Analyse woonzorgopgave ouderen en andere aandachtsgroepen	In beeld brengen lokale opgave wonen-zorg	Q2 2024
Uitwerken woonzorgvisie aan de hand van analyse opgave	Realiseren van een zorgzame samenleving	Q2 2024
Realiseren van levensloopbestendige woningen	Inspelen op ouder wordende inwoners	Stimuleren initiatiefnemers

Uitvoeringsactie	Beoogd resultaat	Inzet / streefdatum / partners
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 & ondersteuningsmogelijkheden	Langer zelfstandig thuis wonen	Q1 2024
Inzet instrumenten om doorstroming te stimuleren en ondersteunen in koop en huur	Langer zelfstandig thuis wonen	2024
Evalueren gebruik van mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen en regeling onder de aandacht brengen	Langer zelfstandig thuis wonen	2024
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, overzicht kengetallen/tabellen & grafieken
(bevolking, huishoudens en woningbehoefte)

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 tijdsplan, 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;
- Kanskaart voor woningbouw; overzichtskaart, 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, locatiericht 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 moten 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 dichter 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).

Vooraf 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 maat bij goede doorstroming; gestapeld bouwen voor deze doelgroep oplossingsrichting en woningsplitsen.

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

Enoudergezin: 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.

Bijlage 3, ingekomen reacties op concept Volkshuisvestingsprogramma

