

Woonvisie Land van Cuijk  
22 januari 2024



# Doel van vanavond

- Toelichting van de contouren nieuwe woonzorgvisie
- Gesprek over:
  - Kunt u zich vinden in de koers van de nieuwe visie?
  - Ontbreken er nog zaken (of kunnen we nog meer focus aanbrengen)?



# Aandachtspunten vooraf....

Wet regie op de Volkshuisvesting

- Visie verandert steeds meer naar Programma Wonen
- Nadere uitwerking van de Omgevingsvisie

Thema's

- Hoe ziet de woningbehoefte eruit (kwantitatief + kwalitatief)?
- Rekening houden met kaders Rijk (2/3<sup>e</sup> betaalbaar, 30% sociale huur)
- 'Wonen' en 'wonen met zorg' integreren (huisvestingsopgave aandachtsgroepen)
- ...wat verder speelt in de gemeente

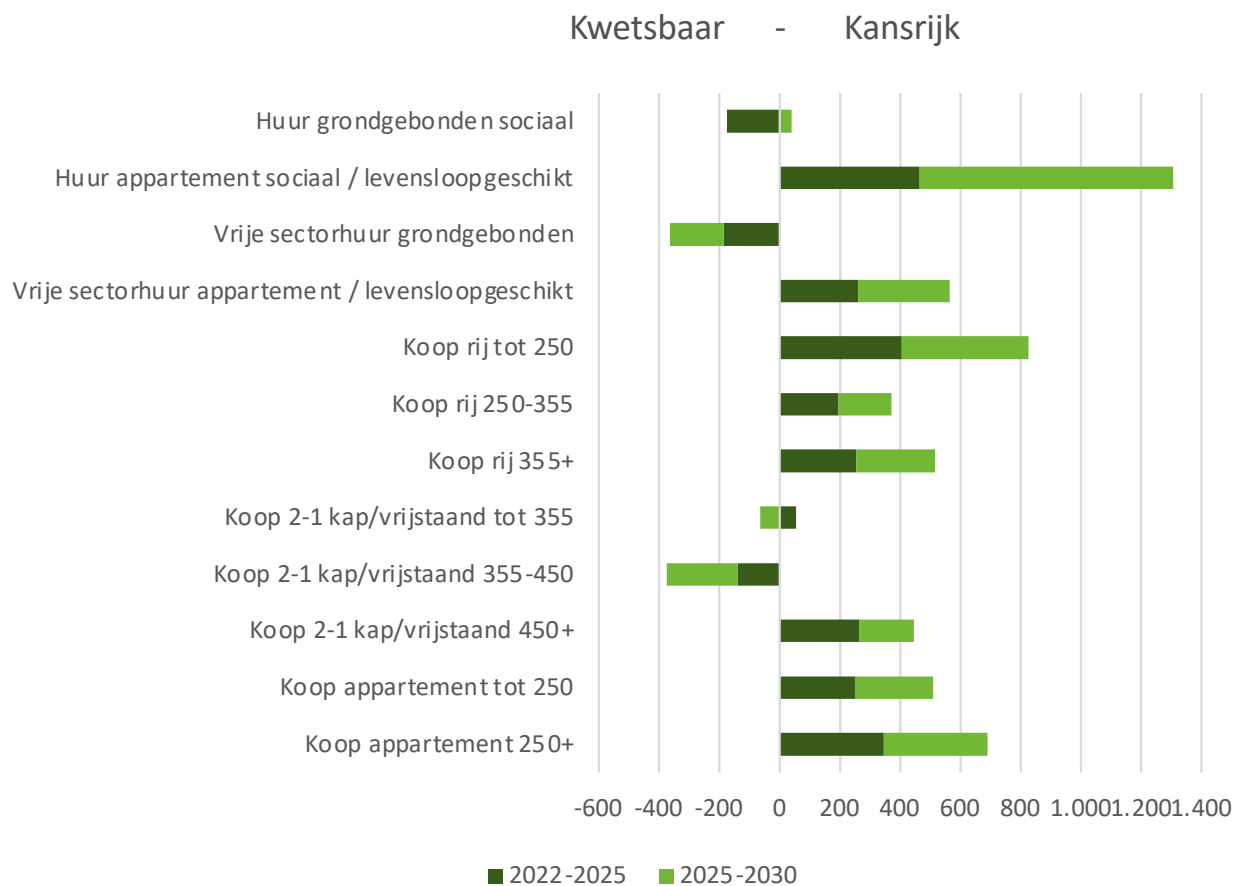


# Waarop is visie gebaseerd?

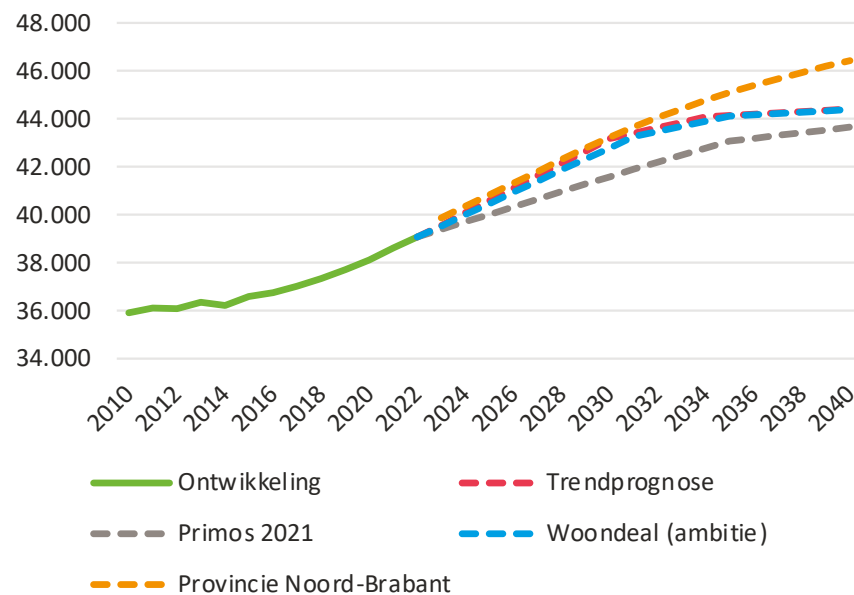
- Woningmarktonderzoek (6.555 woningen t/m 2040, grote vraag betaalbare woningen)
- Raadsbijeenkomst maart. (“bouw goedkope koopwoningen, woningsplitsing, nieuwe woonvormen”)
- Marktkennerpanel jun. (“stem tijdig af met ontwikkelaars, pas op stapeling kwaliteitseisen”)
- Sociale huursector jun. (“30% sociale huur haalbaar mits actiever grondbeleid + samenwerking”)
- Dorpsorganisaties jun. (“starters, senioren / hofjes, behoud van eigen identiteit”)
- Initiatiefnemers nieuwe woonvormen jun. (“rol gemeente: actieve begeleiding, durf dingen los te laten”)
- Woonzorg – ouderen okt. (“zware zorg vooral in grote kernen, maar ook kansen kleinere kernen”)
- Woonzorg – overige groepen okt. (“soms niet wooncomplex aanpassen, maar juist de doelgroep”)



# Woningmarktonderzoek



Verwachte woningbehoefte (versus ontwikkeling afgelopen jaren)



## Trendprognose

- 2023 – 2040: +6.555 woningen
- In elke kern een zekere mate van behoefte
- Grootste opgave aan de noordoost kant

# Opzet woonvisie in grote lijnen

1. Inleiding (landelijke, regionale, lokale kaders)
2. Kwantitatieve woningbouwopgave (Hoeveel? Waar? Versnellen?)
3. Kwalitatieve woningbouwopgave (Welke type? Voor wie? Koop/huur? Prijsklasse?)
4. Leefbaarheid woonomgeving (sociale thema's, vitaliteit)
5. Wonen met zorg (woningbouwopgave per zorgdoelgroep)
6. Duurzaamheid (energieneutrale nieuwbouw, aanpak bestaande woningvoorraad, klimaatadaptatie)



# Thema 1: Het woningtekort terugdringen

## Welke ontwikkelingen zien we?

- De vraag naar woningen is toegenomen (meer vestigers uit o.a. regio Nijmegen)
- Veel (zachte) plannen t/m 2030, maar nog te weinig voor daarna
- Beperkte capaciteit bij gemeente en bouwers is een risico

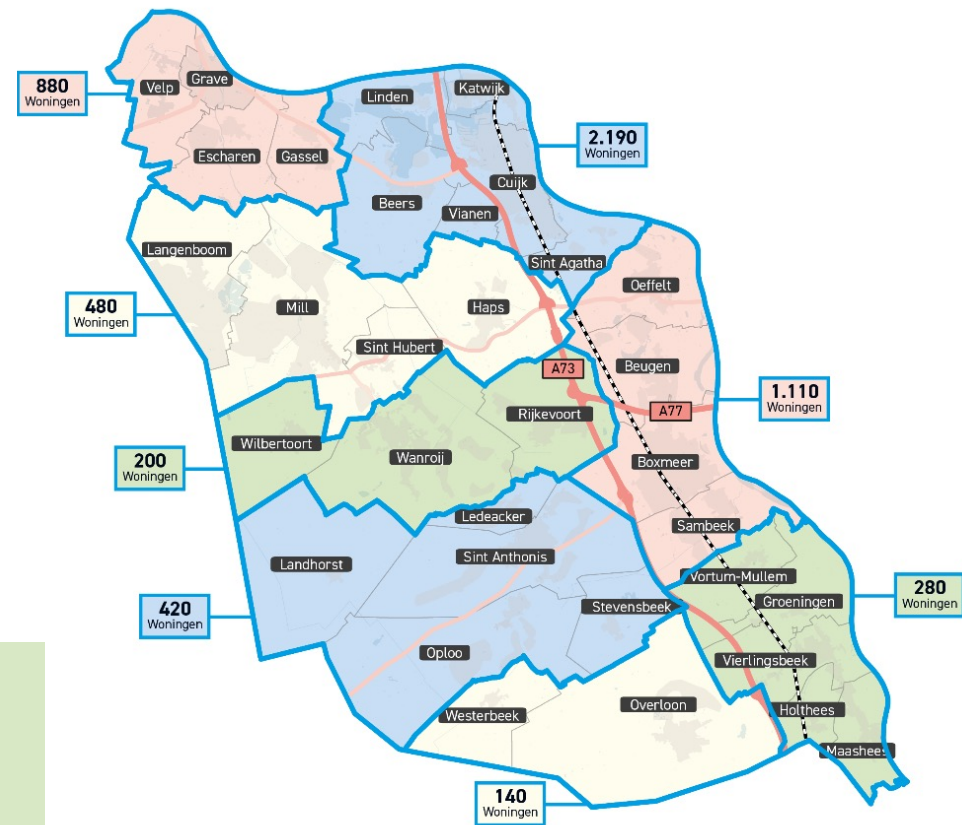
## Welke richting slaan we in?

- Toevoegen +6.555 woningen t/m 2040
- buffer 130% aan plannen (= 8.500 woningen)
- Woningbouw in elke kern
- Globale kwantitatieve richting per deelgebied
- Vooral voor fasering en prioritering

### Maatregelen

Nieuw: toetsingskader nieuwbouw, kaders om niet gebruikte plancapaciteit in te trekken

Voortzetten: zes prioritaire kernen, monitoren van nieuwbouw



# Thema 2: Gevarieerd woningaanbod

## *Welke ontwikkelingen zien we?*

- Vooral toename 1+2 persoonshuishoudens (ouderen, maar ook jongeren)
- Betaalbaarheid onder druk (zowel koop als huur)
- Behoeftte aan 'iets anders dan standaard-woningtypen' groeit (o.a. collectiviteit, duurzaamheid)

## *Welke richting slaan we in?*

- Minimaal 15% nieuwbouw < €275.000, minimaal 25% €275.000 - €355.000
- Maatregelen om betaalbare woningen langdurig betaalbaar te houden
- Bouw 1.200 sociale huurwoningen t/m 2030
- Bewonersinitiatieven ondersteunen bij realisatie vernieuwende woonvorm
- Beter benutten bestaande voorraad (generatiewonen, woningsplitsing)

Landelijke grens betaalbare  
koop per 1-1-2024 naar  
**€390.000**  
(indexactie 10% o.b.v.  
Consumentenprijsindex)

### Maatregelen

Nieuw: onderzoek koopconstructies (erfpacht, koopstart, etc.), kleine, niet uit te bouwen woningen, actiever grondbeleid, beleidskader bestaande voorraad (splitsing, woningdelen, generatiewonen, etc.)

Voortzetten: zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding



# Thema 3: Alle kernen leefbaar en vitaal

## *Welke ontwikkelingen zien we?*

- In algemene zin inwoners tevreden over leefbaarheid in hun kern, maar...
- Grote kernen: enkele buurten met concentratie kwetsbare huishoudens
- Kleine kernen: Beperkt voorzieningenaanbod: mogelijkheden langer zelfstandig wonen?
- Behoud sociale cohesie belangrijk (o.a. kernen CV's), maar tot nu toe > 50% lokale toewijzing

## *Welke richting slaan we in?*

- Betere spreiding voorraad sociale huur over gemeente, kernen, buurten
- Gerichte leefbaarheidsaanpak enkele buurten (o.a. De Valuwe, Bakelgeert Noord)
- Vooral in kleine kernen ruimte bieden voor bewonersinitiatieven

### Maatregelen

Nieuw: Informatiemarkt voor bewonersinitiatieven en ontwikkelaars, monitoren toewijzing goedkope huur- en koopwoning lokale woningzoekenden (huisvestingsverordening als optie achter de hand)

Voortzetten: Integrale aanpak kwetsbare wijken, prestatieafspraken

# Thema 4: Wonen met zorg

## ***Welke ontwikkelingen zien we?***

- Aantal ouderen neemt verder toe: +2.600 geclusterde woningen t/m 2040 (via nieuwbouw en transformatie)
- Zorgvraag neemt sneller toe dan zorgpersoneel
- Woonvraag voor VG, GGZ, Jeugdzorg ook in Land van Cuijk (en meer zelfstandig wonen)

Geclusterd wonen (senioren): zelfstandige, levensloopgeschikte woning in een complex met andere woningen

Geclusterd wonen (overige zorgvragers): groepswonen of wonen in geclusterde appartementen, met zorg aanwezig of oproepbaar

## ***Welke richting slaan we in?***

- Basis: elke woonzorgvorm in alle kernen mogelijk, maar...
- Zwaardere zorgvraag (24 uren zorg) waarschijnlijk vooral in de vijf grootste kernen (woonzorgzones)
- Aanpassen woningaanbod VG (zelfstandige woonruimte), soms aanpassen doelgroep
- Beschermd Wonen (GGZ, MO): +25 tot +50 plekken
- Uitbreiden voorraad kleine, goedkope sociale huur: uitstroom BW

### Maatregelen

Nieuw: Kaders uitwerken waar nieuwe woonvormen mogelijk zijn, Pilot Woonzorgzone uitwerken, huisvestingsverordening (urgenties), afspraken met zorgaanbieders + corporaties over realiseren woonzorgopgave

Voortzetten: Blijverslening

# Thema 5: Duurzame woningen / woonomgeving

## ***Welke ontwikkelingen zien we?***

- Energiezuinigheid woning steeds belangrijker voor woningzoekenden
- Grootste opgave zit bij bestaande particuliere woningvoorraad
- Klimaatadaptatie: droge, hete perioden versus natte perioden
- Woningbouw: balans betaalbaarheid - duurzaamheid

## ***Welke richting slaan we in?***

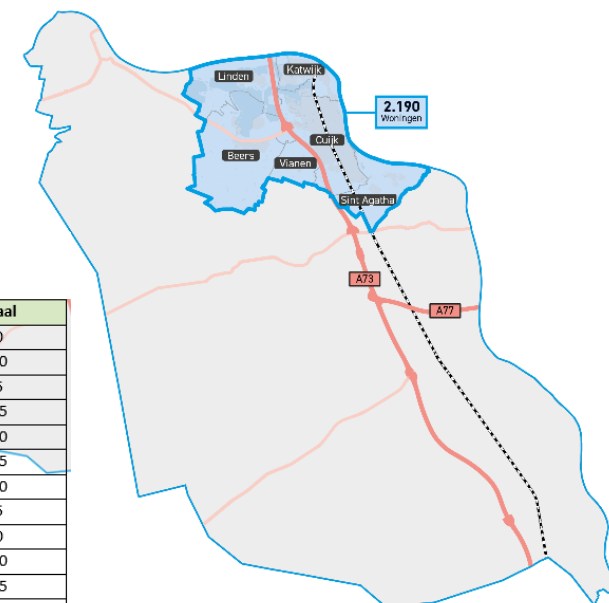
- Nieuwbouw: BENG + aardgasvrij is de basis, we streven naar meer (ENG, klimaatadaptief, biobased)
- Bestaande bouw: eerst optimaal isoleren, na 2030 gebiedsgerichte aanpak duurzame energie

### Maatregelen

Nieuw: Toetsingskader (extra duurzaamheidsmaatregelen), versoepelen van voorwaarden procedures (ecologisch onderzoek, vergunning warmtepomp), onderzoek haalbaarheid korting OZB bij aangebrachte duurzaamheidsmaatregelen

Voortzetten: Duurzaamheidslening, Energiecoaches, uitvoeringsprogramma per wijk (aardgasvrij maken), prestatieafspraken verduurzamen sociale huurvoorraad

# Voorbeeld kernenvelop



## Deelgebied Cuijk en omliggende kernen

		Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen	Totaal
Huur	Eengezinswoning – sociaal							60
	Appartement / levensloopgeschied - sociaal							360
	Eengezinswoning – vrije sector							25
	App. / levensloopgeschied – vrije sector							165
Koop	Rijwoning < €275.000							300
	Rijwoning €275.000 - €355.000							275
	Rijwoning > €355.000							100
	2-1 kap / vrijstaand < €355.000							45
	2-1 kap / vrijstaand €355.000 - € 450.000							50
	2-1 kap / vrijstaand > €450.000							250
	App. / levensloopgeschied < €275.000							215
	App. / levensloopgeschied > €275.000							255

	Beers	Cuijk	Katwijk	Linden	Sint Agatha	Vianen	Totaal
Verpleeghuiszorg voor ouderen							
Geclusterd wonen met zorg (ouderen)							
Gemeenschappelijk wonen zonder zorg (ouderen)							
Levensloopgeschiedt wonen voor ouderen							
Nieuwe woonvormen - particulier initiatief							

### Grootste woningbehoefte binnen de gemeente, veel lokale woningvraag en vraag vanuit regio Nijmegen

Van alle deelgebieden kent het gebied Cuijk en omliggende kernen de grootste woningbehoefte; ongeveer 2.190 woningen in de periode 2023-2040. Deze kernen hebben veel aantrekkingskracht op vestigers uit Nijmegen die op zoek zijn naar een ruime koopwoning in een gezinsvriendelijke omgeving. Daarom is de vraag naar koopwoningen in het hogere segment hier iets hoger dan elders in de gemeente. De grootste woningbehoefte speelt in de kern Cuijk. De kwalitatieve vraag richt zich in deze kern op een brede waaier aan typologieën en prijssegmenten, maar ten opzichte van de andere kernen is hier de behoefte aan kleine, levensloopgeschikte woningen (vooral sociale huur, maar ook vrije sector huur en koop) het grootst. De behoefte in de kleinere kernen richt zich met name op starters (vooral betaalbare koopwoningen) en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

Woonzorgvormen voor ouderen met een zwaardere zorgvraag zijn vooral gewenst in Cuijk, vanwege de nabijheid van (zorg)voorzieningen. In de overige kernen ligt de nadruk vooral op levensloopgeschikte woningen zonder aanvullende zorgdiensten. Deze kleinere kernen zijn wel zeer kansrijk voor de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen, gericht op lokale initiatieven (zoals hofjeswonen, CPO, zeer duurzame woonconcepten, etc.).



# Informatiemarkt

- Achtergronden per thema: cijfers, maatregelen, afspraken
- Gelegenheid tot het stellen van vragen
- Geef uw mening op de post-its
  - Mist u nog onderwerpen? Of concrete acties?



## Belangrijkste speerpunten

### 1. Bouw van 6.555 woningen t/m 2040

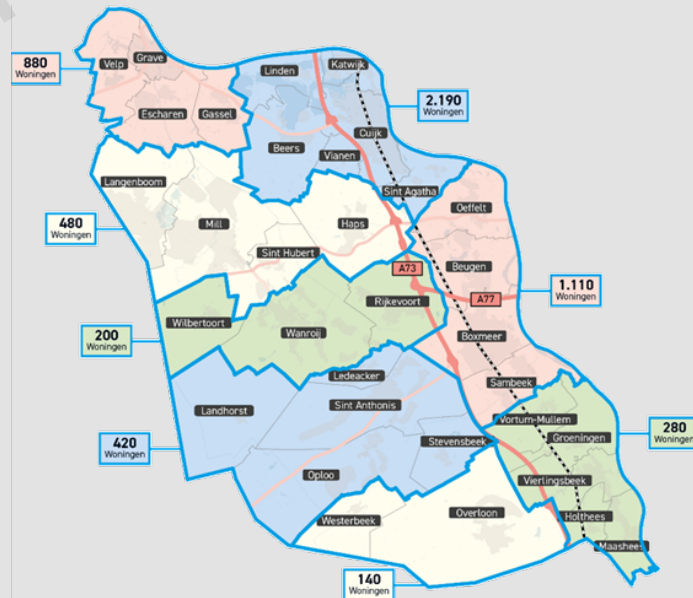
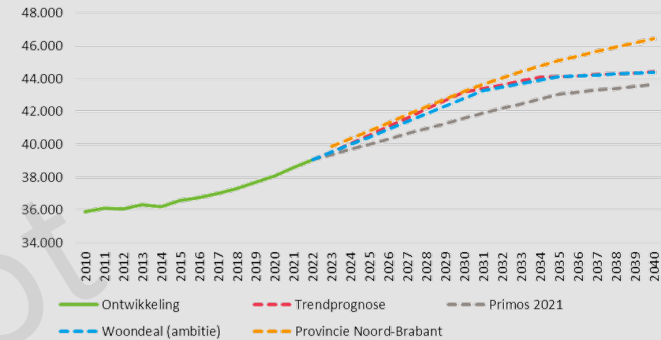


- Accent op periode t/m 2030 (4.350 woningen)
- Nu ook al voorbereiden voor periode na 2030
- Capaciteit bij gemeente zo efficiënt mogelijk inzetten (bijv: meerdere kleine plannen tegelijk toetsen)

### 2. Woningbouw in alle kernen, accent op mobiliteits-as



- Ruimte bieden aan woningbouw in alle kernen
- Woningbehoefte deelgebied is basis om woningbouwprogramma te bepalen
- Als maximum per deelgebied is bereikt voor periode t/m 2030 --> nieuwe plannen in periode na 2030 programmeren
- Per deelgebied goed evenwicht tussen woningbouw in grote, middelgrote en kleine kernen
- Woningbehoefte is het grootst aan de noordoost-zijde, langs A73, Maas en Spoorlijn (Mobiliteits-as)



## Belangrijkste speerpunten

### 1. Betaalbare koopwoningen bouwen en behouden



- We creëren meer woningaanbod voor starters:
  - 15% koop < €275.000 en 25% koop €275.000 - €355.000
- Hoger % betaalbare koop vraagt reële prijs-kwaliteitverhouding. Dus: kleiner oppervlak, meer appt.
- Woningen zo lang mogelijk behouden in betaalbaar segment, door:
  - Uitbouw mogelijkheden beperken (kleine kavels, rug-aan-rug etc.)
  - Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht

### 2. Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens



- Bouw van 1.200 sociale huurwoningen t/m 2030 (30% nieuwbouw)
- Elk dorp levert een bijdrage. Accent in grote kernen (Cuijk, Boxmeer, Grave, Mill en Sint Anthonis)
- Eventueel: onderzoeken Vereveningsfonds (in geval van onvoldoende plannen sociale huur)
- Vooral vraag vanuit kleine huishoudens (1+2 personen). Daarom:
  - M.n. kleinere, levensloopgeschikte woningen toevoegen

### 3. Ruimte geven aan nieuwe / onderscheidende woonvormen



- Vooral richten op doelgroepen met de grootste opgave: starters/senioren
- Vaak behoefte aan collectieve woonvorm (bijv. hofje met ontmoetingsplek)
- Kansen benutten voor functieverandering agrarisch vastgoed
- Ondersteuning bij het uitwerken van initiatieven is gewenst

### 4. Beter benutten bestaande (woning)voorraad



- Meewerken aan splitsen (mits geen negatieve effecten op omgeving (verstening, parkeerdruk, etc.))
- Vooral kansen bij grote boerderijen (buiten of aan rand bebouwde kom)
- Binnen bebouwde kom: Grote woningen splitsen (boven- beneden woning)
- Mogelijkheden benutten transformatie leegstaand (horeca/winkel) vastgoed (M.n. in aanloopstraten)

### 5. Woonruimte voor bijzondere doelgroepen



- Woonwagens: behoefte +39 standplaatsen. Eerst bij bestaande locaties, waar nodig extra locaties
- Buitenlandse werknemers: +600 plekken tussen 2023 en 2026. Focus op locaties +20 plekken (Met oog op organiseren goed beheer)
- Taakstelling statushouders: Afspraken maken met corporatie. Eventueel zoeken naar alternatieve huisvesting (leegstaand vastgoed) als te groot aandeel van sociale huur op gaat aan taakstelling



## Belangrijkste speerpunten

### 1. Betere spreiding van sociale huur



- Sturen op spreiding in de nieuwbouw (contramal)
  - Middenhuur/bet. koop toevoegen in wijken met veel soc. huur
  - Soc. huur toevoegen in wijken met weinig soc. huur
- Afspraken met corporaties maken over spreiden hun betaalbare aanbod via prijsbeleid

### 2. Gerichte leefbaarheidsaanpak in enkele buurten



- Meer omvattende leefbaarheidsaanpak uitwerken voor wijken waar leefbaarheid onder druk staat met corporaties en huurders in de prestatieafspraken
- Aanspraak maken op Rijksfondsen voor leefbaarheid (o.a. Volkshuisvestingsfonds)

### 3. Behoud van sociale cohesie in de dorpen



- Meer kansen bieden aan mensen met weinig inschrijftijd (bijv. via loting (jongeren/spoedzoekers) door afspraken met corporaties
- Toewijzing woningen aan lokale bewoners monitoren
- Komt % toewijzing onder 50% dan overwegen nemen maatregelen

### 4. Ruimte voor particulier initiatief (CPO) m.n in de kleine kernen

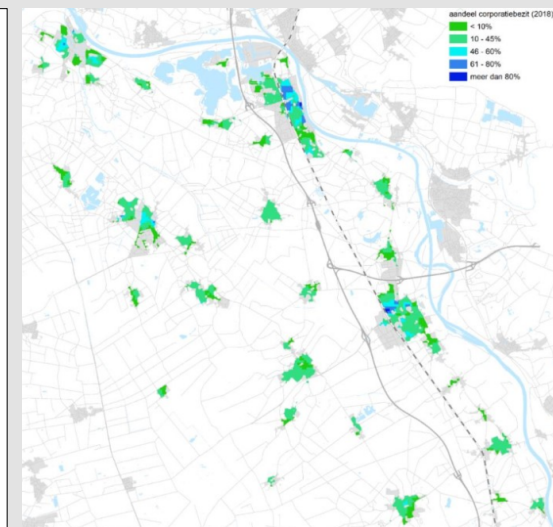


- Positieve houding tov CPO's in lijn met de Omgevingswet (ja mits, ipv nee tenzij)
- In kleine kernen CPO prioriteren in het toetsingskader
- In Woningbouwoverleg CPO apart bespreken (ondersnueuwen voorkomen).
- Initiatieven beter begeleiden (informatie) en verbinden met partijen die hen kunnen helpen (architecten etc.)

### 5. Toegankelijke gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten



- Op natuurlijke momenten sturen op aanpassingen in de woonomgeving (verzwaren energienet, vervangen riolering etc.)
- In woonzorgzones (thema 4) extra aandacht op toegankelijkheid





### 1. Goede ouderenhuisvesting realiseren

- 2.600 geclusterde woningen waarvan 1.200 woningen met VPT (nieuw en transformatie)
- Accent op woningen met zorg in de grote kernen. In kleine kernen inzetten op omzien naar elkaar en woonvormen die hierbij passen (hofjes etc.)
- Doorstroom naar geschikte woningen op gang brengen
- Stimuleren van bewustwording over langer zelfstandig wonen

### 2. Zorg transformeren en woonzorgzones realiseren

- In grote kernen stapsgewijs woonzorgzones opbouwen voor senioren en andere doelgroepen
- Werken vanuit een positieve gezondheidsbenadering (wat kunnen mensen wel)
- Uitbouwen voorzorgcirkels en ondersteunen mantelzorgers (bijv. respijtzorg)

### 3. Voorkomen dak- en thuisloosheid en Wonen eerst

- Inzet op vroegsignalering en preventie schuldenproblematiek
- Omarmen Wonen eerst benadering

### 4. Transformeren aanbod VG

- Bestaande voorraad aanpassen of transformeren voor ouder wordende doelgroep (dementie)
- Als bestaand vastgoed niet geschikt te maken is, onderzoeken mogelijkheid tot uitruil

### 5. Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang

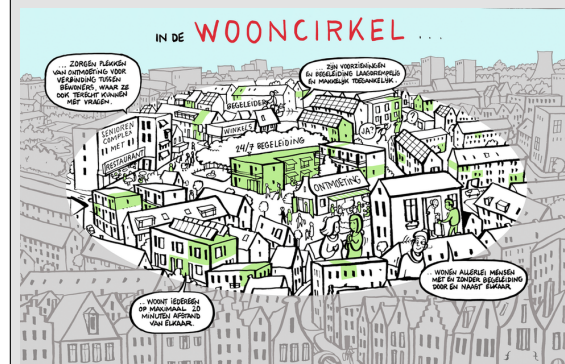
- Centrumgemeente functie van Oss blijft voorlopig behouden
- 25-50 plekken Beschermd Thuis toevoegen
- Zoeken naar geschikte locatie opvang verslaafden (in afstemming met Oss)
- Zoeken locaties voor Wonen eerst concepten
- Pilot paradijsvogelwoningen

### 6. Voldoende woningen voor uitstromers MO/BW/Jeugdzorg

- Urgentieplus regeling evalueren en mogelijk herijken
- Afspraken met corporaties over realiseren kleine woningen (ook in kleinere kernen)
- Spreiden betaalbaarste voorraad sociale huur via prijsbeleid
- Inzetten op ambulante verblijfsvormen zoals gezinshuizen en project Big 5 en kamertrainingstraject

### 7. Intensiveren samenwerking

- Structurele overleggen tussen alle partijen (bijv. betrekken zorg- en welzijn bij prestatieafspraken)



Concept



## Thema 5: Duurzame woningen en omgeving



### Belangrijkste speerpunten

22 januari 2024

#### 1. Bestaande voorraad: eerst isoleren, daarna duurzame energie

- Ambitie: Land van Cuijk in 2045 energieneutraal
- < 2030: focus op energiezuiniger maken van woningen (isoleren)
  - Sociale huur in 2030 gemiddeld energielabel A
  - Koop: 5.400 woningen verduurzamen (Nationaal Isolatieprogramma)
  - Particuliere huur: uiterlijk 2030 alle woningen met E, F, G-label uitfaseren
- > 2030: wijkgerichte aanpak om bestaande voorraad aardgasvrij te maken
  - Op basis van uitgewerkte dorps- en wijkuitvoeringsplannen



#### 2. Streven naar energieneutrale nieuwbouw

- Wettelijke eisen: Bijna Energieneutraal en aardgasvrij
- Hoger duurzaamheidsniveau is wenselijk: hogere waardering via toetsingskader



#### 3. Klimaatadaptieve woning en woonomgeving

- Stimuleren van groene daken en zonnepanelen (subsidiereregeling)
- Pilots klimaatadaptatie/biodiversiteit (afkoppelen hemelwater, verstrekken regenton, aanleg wadi's)
- Klimaatbestendige woning: stand van de zon, schaduw, kleur van de buitenzijde, veranda's, overstekken, openbaar groen, etc.
- Toetsingskader: 3-30-300 regel
  - 3 bomen zichtbaar uit raam
  - 30% opp. plan aanmerken als groen
  - max afstand koelplek 300mtr



#### 4. Van afval naar grondstof, naar klimaatneutraliteit

- Juiste keuze van en omgaan met bouwmaterialen
- Circulair bouwen: mogelijkheden voor hergebruik van bouwmaterialen
- Meer bouwen met hout of biobased materialen
- Komende jaren richtlijnen voor circulair bouwen nader uitwerken



#### 5. Ondersteuning lagere inkomens bij energiearmoede

