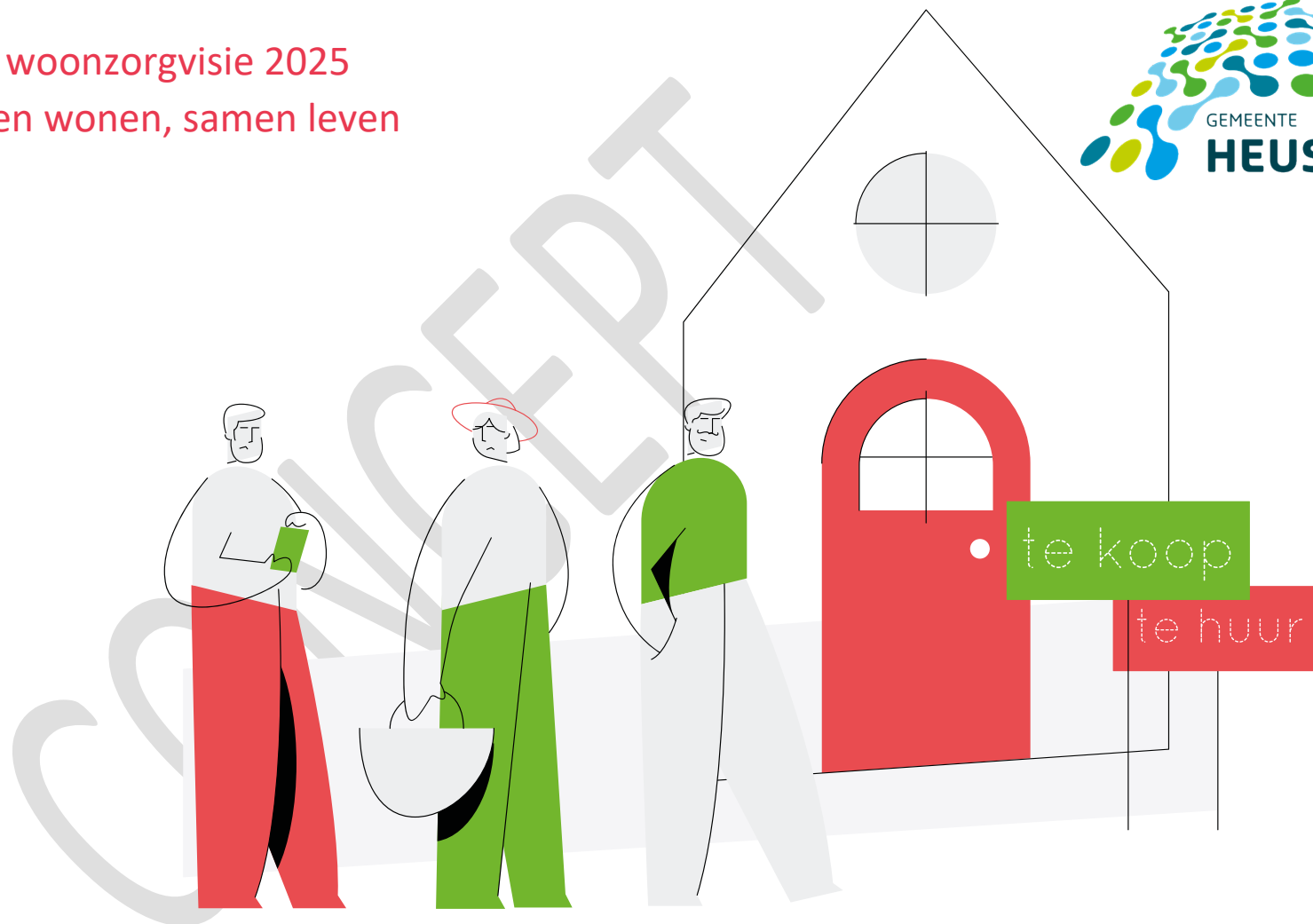


Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie 2025
'tHuis in Heusden, samen wonen, samen leven

Gemeente Heusden

25 maart 2025
CONCEPT



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	25 maart 2025
TITEL	Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie 2025 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen leven
OPDRACHTGEVER	Gemeente Heusden
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Annick Vrolijks
PROJECTNUMMER	797.103
STATUS	CONCEPT

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Uitvoeringsprogramma	3
1.1	Thema 1: Voldoende en betaalbare woningen	5
1.2	Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken	8
1.3	Thema 3: Duurzame en leefbare kernen	11
2	Toetsingskader nieuwe initiatieven	13
3	Prestatieafspraken	17

CONCEPT

1 Uitvoeringsprogramma

1.1 Thema 1: Voldoende en betaalbare woningen

“We gaan voor een toekomst waarin iedereen in Heusden toegang heeft tot een betaalbare en passende woning. Door woningen toe te voegen, het bestaande aanbod beter te benutten, en doorstroming te bevorderen. We willen ervoor zorgen dat alle doelgroepen – van starters, senioren tot andere aandachtsgroepen – in een woning kunnen wonen die aansluit bij hun behoeften. Tegelijkertijd behouden we de leefbaarheid en het dorpse karakter van onze gemeente.”

Via de volgende vijf speerpunten geven we invulling aan het thema voldoende en betaalbare woningen:

1. Groei woningvoorraad
2. Beter benutten bestaande voorraad
3. Streven naar langdurige betaalbare woningen voor starters
4. Sociale huur in zoveel mogelijk kernen
5. Geschikt aanbod voor ouderen

Uitvoeringsmaatregel	Hoe	Rol gemeente (zelf doen, samenwerking, beïnvloeding)	Betrokken partijen	Planning	Status (nieuw, aanscherpen, voortzetten)
1.1) Triage en intaketafel nadere afweging gemeentelijke ambities/eisen nieuwbouwwontwikkelingen (stapeling van eisen)	1) Triage: voor een quick-scan kansrijkheid principeverzoek. Wekelijks 2) Integrale beoordeling principeverzoeken vindt elke 2 weken plaats	Zelf doen	Gemeente, initiatiefnemer	Continue	Voortzetten
1.2) Regie op woningbouwprogramma	Woningbouwplanning elk kwartaal in overleg met projectleiders updaten.	Zelf doen	Gemeente	Elk kwartaal	Nieuw

1.3) Actief acteren om aantallen te halen: kansrijke plannen en grote ontwikkelingen	1) Voorrang verlenen aan kansrijke initiatieven 2) Versnelling in procedures door middel van parallelplannen onderzoeken	Zelf doen, samenwerking, beïnvloeding	Gemeente, initiatiefnemer		Nieuw Nieuw
1.4) Voeren van grondbeleid	Uitvoeren van situationeel grondbeleid	Samenwerking	Gemeente, initiatiefnemer	Continue	Voortzetten
1.5) Inzet anti- speculatiebeding en zelfbewoningsplicht bij betaalbare nieuwbouw tot €405.000 (prijspeil 2025) en beperkte mogelijkheden voor uitbreiding nemen we hierin mee.	Opnemen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplan.	Zelf doen, samenwerking	Gemeente, initiatiefnemer		Aanscherpen
1.6) Monitoringssysteem met jaarlijks totaalbeeld	Programma in het najaar. Terugblik in voorjaar (realisatie, cijfers corporatie, prestatieafspraken). Daarbij een kwalitatief stoplicht model over realisatie uitvoeringsprogramma	Zelf doen, samenwerking	Gemeente, Woonveste	Via kalender	Aanscherpen
1.7) actieplan beter benutten bestaande voorraad, met splitsingsbeleid	Onderzoek naar de mogelijkheden om bestaande voorraad beter te benutten.	Zelf doen, samenwerking	Gemeente, provincie, Woonveste		Nieuw
1.8) Prestatieafspraken toe te voegen sociale huur (nieuwbouw, woningtoewijzing)	Met Woonveste maken we afspraken over nieuwbouw en woningtoewijzing	Samenwerking	Gemeente, Woonveste, Huurdersvereniging Heusden	Continue	Aanscherpen

1.9) Accenten plaatsen per kern naar type toe te voegen woningen	Bij beoordeling van principeverzoeken handelen in lijn met de uitgangspunten vanuit het rijk, provincie en de lokale woonzorgvisie	Zelf doen	Gemeente	Continue	Aanscherpen
1.10) Bij nieuwbouw op locatie nabij voorzieningen, sturen op nultredenwoningen	Door anterieure overeenkomsten en daar waar mogelijk opnemen in omgevingsplan	Zelf doen, samenwerking en beïnvloeding	Gemeente, externe (zorg) partijen	Continue	Voortzetten en aanscherpen (daar waar het het omgevingsplan betreft)
1.11) Mantelwonen voortzetten	Geen actie vereist	Zelf, initiatiefnemer	Initiatiefnemers	Continue	Voortzetten
1.12) Meewerken aan transformatie bestaand vastgoed door ruimte te bieden in omgevingsplannen	Reageren op initiatieven	Zelf, initiatiefnemer	Gemeente, initiatiefnemers	Continue	Voortzetten en aanscherpen (daar waar het omgevingsplan betreft)
1.13) Starterslening voortzetten, maar actualiseren aan NHG grens	Verordening Starterslening actualiseren	Zelf doen	Gemeente		Voortzetten en aanscherpen
1.14) Verleiden tot verhuizen door ruimte te bieden aan initiatieven voor ouderen en op geschikte plekken actief aan te bieden	Daar waar de gemeente grondpositie heeft wordt een passend programma geformuleerd, waarbij woningen voor senioren nabij voorzieningen een pré zijn. Een en ander wordt gezien in het licht van de totale	Zelf doen, samenwerken, beïnvloeden	Gemeente, initiatiefnemers	Continue	Nieuw

	woningbouwplanning en de nog resterende opgave.				
1.15) Betrekken raad en stakeholders bij diverse thema's.	Minimaal 1 x per jaar wordt er een Thema avond georganiseerd met de raad. Invulling van de thema avond - in het najaar met terugblik en vooruitblik op uitvoeringsprogramma, woningbouwprogramma en prestatieafspraken.	Zelf doen, samenwerken	Gemeente, stakeholders	Q4	Aanscherpen

1.2 Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken

“In het licht van de groeiende zorgvraag en personeelstekorten willen we wonen, welzijn en zorg toekomstbestendig organiseren. Dit houdt in dat we een integrale infrastructuur voor zorg en ondersteuning creëren binnen de kernen, met woningen die daarop zijn afgestemd. We stimuleren zelfredzaamheid van inwoners, bieden de benodigde hulp en ondersteunen initiatiefnemers die bijdragen aan een sterke, zorgzame gemeenschap. Zo zorgen we ervoor dat iedereen in onze kernen toegang heeft tot de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben, nu en in de toekomst. “

Via de volgende vier speerpunten geven we invulling aan het thema welzijn en zorg in de wijken:

1. Krachtige gemeenschap als basis;
2. Creëren van woonservicezones en met geclusterde woonvormen;
3. Inwoners klaar voor de toekomst in eigen gemeente.
4. Lokale vertaling Regionale Woonzorgvisie Hart van Brabant

Uitvoeringsmaatregel	Hoe	Rol gemeente (zelf doen, samenwerking, beïnvloeding)	Betrokken partijen	Planning	Status (nieuw, aanscherpen, voortzetten)
2.15) Beleid ontwikkelen voor onderbouwde keuzes tussen verschillende CPO initiatieven	We sluiten zoveel als mogelijk aan bij het regionale kader van Noordoost Brabant. Dit kader wordt gezien in relatie tot de specifieke kenmerken van de CPO-locatie en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.	Zelf doen	Gemeente	Q3 2025	Nieuw
2.16) Verkenning omvang en spreiding huisartsenpraktijken en gezondheidscentra, en de eventuele behoefte aan uitbreiding bij + 3.000 woningen	In kaart brengen van verhouding zorgaanbod tot omvang/ groei van gemeente. Te starten met huisartsenzorg. Verkenning is gericht op huisvesting, niet op bekostiging	Zelf doen, samenwerking	Gemeente, betrokken zorgpartijen	Q4 2025	Aanscherpen
2.17) Inzetten voor het toevoegen van voldoende geclusterde, zorggeschikte en nultreden woningen	We gebruiken hiervoor de resultaten van de woonzorganalyse Noordoost Brabant (nog niet gereed).				
2.18) Inzetten voor toevoegen kleinere woningen aandachtsgroepen	In de woonzorgvisie wordt gestuurd op goedkope koop. Kleinere woningen als onderdeel van het gesprek met Woonveste over de nieuw toe te voegen woningen in het kader van de prestatieafspraken	Zelf doen, samenwerking	Gemeente, Woonveste, initiatiefnemers	Q4 2025	Nieuw

2.19) Afstemming tussen zorgpartners, corporatie en andere maatschappelijke partners	Periodiek overleg op tactisch niveau met Woonveste en Bijeen. Opstarten afstemming op bestuurlijk niveau met zorg- en welzijnspartners op vraag van die partners	Samenwerking, Beïnvloeding	Gemeente, Woonveste, Bijeen, Zorg- en welzijnspartners	Continue	Aanscherpen
2.20) Interne werkgroep wonen, welzijn, zorg	Periodiek overleg over onderwerpen die zich bevinden op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.	Zelf doen	Gemeente	Q2 2025	Aanscherpen
2.21) Prestatieafspraken over woningaanpassing en toevoegen nultreden/geclusterde woningen	Bij opstellen nieuwe prestatieafspraken met Woonveste dit thema meenemen	Samenwerking	Gemeente, Woonveste	Q4 2025	Nieuw
2.22) Verkennen mogelijkheden uitbreiding en toewijzing standplaatsen sociale huur		Samenwerking	Gemeente, Woonveste		Nieuw
2.23) Prestatieafspraken huisvesting statushouders	Rekening houdend met ontwikkelingen in de (concept) wet regie op de volkshuisvesting en taakstelling statushouders afspraken maken met Woonveste betreft huisvesting.	Samenwerking	Gemeente, Woonveste	Q4 2025	Voortzetten
2.24) Fairshare afspraken (HvB), uitwerken urgentieverordening (NOB)	Na uitwerking van fair share afspraken op regionaal niveau kunnen deze, rekening houdend met de lokale situatie, verwerkt worden in een urgentieverordening	Zelf doen	Gemeente, Regio Hart van Brabant		Nieuw

2.25) Informatievoorziening over langer zelfstandig wonen en inventarisatie inzet verhuiscoach	Bewustwording over aanpassing in de woonsituatie en mogelijke doorstroming door voorlichting, mogelijk te combineren met andere activiteiten per doelgroep. Waar mogelijk met middelen uit Integraal Zorg Akkoord (IZA)	Beïnvloeding	Gemeente, Woonveste, inwoners		Nieuw
2.26) Draagvlak creëren onder inwoners (lopende actie gericht op statushouders)					

1.3 Thema 3: Duurzame en leefbare kernen

“Om balans in de kernen te behouden en verbeteren, streven we naar een goede samenstelling van de woningvoorraad. We creëren een leefbare woonomgeving waarin het dorpskarakter centraal staat. Woningen passen bij de behoeften van de gemeenschap, met aandacht voor diversiteit en zijn duurzaam. Zo versterken we niet alleen de sociale cohesie, maar ook de aantrekkelijkheid van onze dorpen als fijne plekken om te wonen en leven.”

Via de volgende twee speerpunten geven we invulling aan het thema duurzame en leefbare kernen:

1. Een goede mix en balans van doelgroepen in onze dorpen;
2. Het creëren van duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken.

Uitvoeringsmaatregel	Hoe	Rol gemeente (zelf doen, samenwerking, beïnvloeding)	Betrokken partijen	Planning	Status (nieuw, aanscherpen, voortzetten)

3.27) Uitvoeren thema duurzame en leefbare wijken door: omgevingsvisie, visie bewegen en ontmoeten, visie duurzame ontwikkeling, beleidsvisie sociale basis	Andere visie- en beleidsstukken zijn leidraad voor openbare ruimte, dementievriendelijke wijken en kapstok veerkrachtige, toegankelijke en leefbare wijken	Zelf doen, Samenwerking, beïnvloeding	Gemeente, Bijeen		Voortzetten
3.28) Transitie energieneutraal wonen adv (bestaand) duurzaamheidsbeleid					
3.29) Prestatieafspraken over beter spreiden van aandachtsgroepen	Woningen tot kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens. Sturen op variatie in prijsklasse bij nieuwbouw.	Gemeente, Woonveste			
3.30) Wijkbezoeken/dorpsgesprekken voor input ophalen leefbaarheid, veiligheid en veerkracht		Zelf doen, samenwerking, beïnvloeding	Gemeente, inwoners		Voortzetten
3.31) Gebruik maken van data (bijvoorbeeld Leefbaarometer.nl) en adv eventuele acties in kwetsbare wijken					

2 Toetsingskader nieuwe initiatieven

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma. Vanuit de woonzorgvisie richten we ons op programmatische toetsingscriteria. Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen die na de vaststelling van het uitvoeringsprogramma worden ingediend. Bij plannen die al lopen maar waarvoor de planvorming nog niet definitief is, bespreken we met initiatiefnemer of en op welke manier het plan nog meer in lijn te krijgen is met de doelen uit dit programma. Op programmaniveau voor de gehele gemeente Heusden willen we van 2022 tot en met 2030 het volgende bereiken: **2.435 extra woningen**, conform de Woondeal Noordoost Brabant. In 2022 en 2023 zijn er al 370 woningen gerealiseerd.

Ieder initiatief dat we in behandeling nemen, toetsen we op de volgende uitgangspunten:

1. **Kwaliteit van plannen:** woningbouwinitiatieven worden beoordeeld op kwalitatief juiste plannen. Er wordt geen prioriteit gegeven aan inbreiding of uitbreiding. De focus ligt op de inhoudelijke kwaliteit van het plan; de programmatische invulling.
2. **Seniorenwoningen/Nultredenwoningen:** minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen moet een senioren/nultredenwoning zijn. In woonservicezones (A en B locaties) zijn woningen geclusterd en / of zorggeschikt voor senioren.
3. **Woningbouwprogramma:** het vastgestelde woningbouwprogramma geldt in beginsel per project op basis van de voorgestelde staffel. Indien niet haalbaar, moet de initiatiefnemer compenseren.

4. **Sociale huur:** in alle kernen geldt als uitgangspunt dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur betreft.
5. **Betaalbare koopwoningen:** goedkope koopwoningen moeten een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding hebben. Er moet daarmee borging zijn van betaalbaarheid voor toekomstige bewoners door regels rond doorverkoop of door middel van een systeem van toewijzing aan de beoogde doelgroep.

Woningbouwprogramma t/m 2030

Segment	
Sociale huurwoningen	30%
Betaalbare huur en koopwoningen	
<i>Waarvan goedkope koop tot 70% landelijke betaalbaarheidsgrens</i>	10%
<i>Waarvan middeldure huur en betaalbare koop</i>	27%
Vrije programma	33%
Totaal	100%

Met dit woningbouwprogramma helpen we verschillende doelgroepen die momenteel moeilijk aan een woning komen. Het is niet de bedoeling om woningen voor één doelgroep te bouwen. We sturen op de betaalbaarheidsklasse. Binnen de betaalbaarheidsklasse geven we aan voor wie de woning passend zou moeten zijn. Wij nodigen initiatiefnemers uit hier bij de uitwerking van de plannen rekening mee te houden.

	Starters	Gezinnen	Kleine huishoudens	Ouderen
Sociale huur	++	+	++	++
Middenhuur	+	+	+	+
Betaalbare koop	++	+	+	
Vrij invulbaar		+++	+	+

Staffel uitgangspunten nieuwbouw

Het toetsingskader kan per locatie verschillen en anders ingezet worden. Daarom hanteren we daarnaast de staffel voor nieuwbouw.

De tabel geeft aan wat het uitgangspunt is bij verzoeken nieuwe woningbouw. De tabel geeft de randvoorwaarden, waar in bijzondere gevallen van afgeweken kan worden om maatwerk te leveren. Het kan bijvoorbeeld zijn dat door de omvang van de locatie of andere omstandigheden het toevoegen van sociale huurwoningen niet mogelijk of gewenst is. In die gevallen zal er wel op basis van de Nota kostenverhaal een compensatiebijdrage worden gevraagd (gebaseerd op minimaal het gemeente brede streefpercentage sociale huur wat in de Woonvisie is bepaald op 30%) voor het fonds Bouwen sociale huurwoningen. Het streven is om het aanbod van woningen (op termijn) in kwalitatieve en kwantitatieve op orde te hebben.

	Aantal woningen			
	1-2	3-10	11-50	>50
Prijscategorie:				
Sociaal	-	30%	30%	33%
Betaalbaar	-	35%	35%	37%
- Waarvan goedkoop	-		20%	10%
Vrije sector	100%	35%	35%	30%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Aanvullend				
Senioren/nultredenwoningen	Advies	30%	30%	30%

Toelichting

- Goedkope koopwoningen vallen onder de categorie 'betaalbare woningen'.
- Seniorenwoningen mogen in alle prijsklassen gebouwd worden. Bij particulieren die maximaal 2 woningen bouwen, worden geen eisen gesteld. Wel wordt geadviseerd om levensloopbestendig te bouwen.
- Voorbeeld van toepassing van deze verdeling bij een project met 20 woningen (kolom A) en maatwerk (kolom B) indien bijvoorbeeld sociale huur aantoonbaar onhaalbaar is.

		A	B
	Aantal woningen	Aantal woningen project	Maatwerk, in dit geval omdat sociale huur onhaalbaar is
	11-50	20	20
Prijscategorie:			
Sociaal	30%	6	-
Betaalbaar	36%	7	13
- Waarvan goedkoop	20%	1	3
Vrije sector	34%	7	7
Totaal	100%	20	20
Aanvullend			
Senioren/Levens loopbestendig	30%	30%	30%
Totaal		6	6

Definities

Definities

- **Sociale huurwoningen:** met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.
- **Middenhuurwoningen:** met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingstelsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- **Betaalbare koopwoningen:** met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.
- **Goedkope koopwoningen:** met een verkoopprijs van € 280.000 v.o.n. (maximaal 70% van de betaalbare koopgrens, prijspeil 2025). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens van het R

Het Rijk hanteert de volgende definities voor woonvormen voor ouderen

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Gecclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaken van een complex of groep woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte in pandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen

3 Prestatieafspraken

De woonzorgvisie vormt het overkoepelende kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporatie. De prestatieafspraken concretiseren de ambities in jaarlijkse afspraken met Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden. Woonveste levert daarbij een redelijke bijdrage zoals wettelijk voorgeschreven. Woonveste brengt elk jaar een bod uit, waarin zij aangeven hoe zij invulling geven aan de gestelde doelen en prioriteiten. Binnen deze afspraken vragen we in elk geval de onderstaande punten mee te nemen:

Vast te leggen in prestatieafspraken
Prestatieafspraken over toe te voegen sociale huurwoningen (jaarlijkse nieuwbouwambities en woningtoewijzing)
Prestatieafspraken over woning aanpassen en toevoegen nultreden/geclusterde woningen
Verkennen mogelijkheden uitbreiding en toewijzing standplaatsen in sociale huur
Prestatieafspraken huisvesting statushouders
Prestatieafspraken over beter spreiden van aandachtsgroepen (woningen tot kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens): sturen op variatie in prijsklasse bij nieuwbouw
Prestatieafspraken verbeteren duurzaamheid leefbaarheid, veiligheid en welzijn

“Praatplaat” uitvoeringsmaatregelen Heusden

Thema 1: Voldoende betaalbare en passende woningen

1. *Groei woningvoorraad*
2. *Beter benutten bestaande voorraad*
3. *Streven naar langdurige betaalbare woningen voor starters*
4. *Sociale huur in zo veel mogelijk kernen*
5. *Geschiedt aanbod voor ouderen*

Zelf doen

- In de triage en intaketafel **nadere afweging** over gemeentelijke ambities/ eisen bij nieuwbouwontwikkelingen (stapeling van eisen)
- Actief grondbeleid op specifieke locaties*
- Regie op woningbouwprogramma (zie tabel toetsingskader).
- Actief acteren om aantallen te halen, door **kansrijke plannen en grote ontwikkelen** aan te pakken (prioriteiten lijst met initiatieven).
- Inzet **antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht** bij betaalbare nieuwbouw tot €405.000 (prijspeil 2025). Opnemen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplan. Ook beperkte mogelijkheden uitbreiding hierin meenemen.
- Huisvestingsverordening: deel van betaalbare nieuwbouw (betaalbare koop en sociale huur) met voorrang aan lokale starters (mits verdringing aantoonbaar is)
- **Monitoringssysteem** met jaarlijks totaalbeeld voortgang woonzorgvisie (kwantitatief)
- **Actieplan beter benutten bestaande voorraad**, met splitsingsbeleid om kwaliteit woningdelen en splitsen te waarborgen

Samenwerking

- Prestatieafspraken mogelijke inzet maatschappelijke gebonden eigendom
- **Prestatieafspraken** over tot te voegen sociale huurwoningen (jaarlijkse nieuwbouwambities en woningtoewijzing)
- Accenten plaatsen per kern **naar type toe te voegen woningen**
- Bij nieuwbouw op locatie nabij voorzieningen **voorrang aan nultredenwoningen**, door **anterieure overeenkomsten** en opnemen in **omgevingsplan**

Beïnvloeding

- **Mantelwonen voortzetten:** in familieverband op één perceel wonen
- Meewerken aan **transformatie bestaand vastgoed** door ruimte te bieden (reageren op initiatieven) in omgevingsplannen
- **Starterslening** voortzetten, maar wel actualiseren aan de NHG grens
- Verleiden tot verhuizen door **ruimte te bieden aan initiatieven van ouderen** (bijv. hofjesconcept) en op geschikte plekken **actief aanbieden**
- Inventarisatie inzet **verhuiscoach**, ook in de particuliere sector.

Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken

1. *Krachtige gemeenschap als basis*
2. *Woonservicezones met geclusterde woonvormen*
3. *Inwoners klaar voor de toekomst in eigen gemeente*
4. *Lokale vertaling regionale woonzorgvisie Hart van Brabant*

- Beleid ontwikkelen waarmee we onderbouwd keuzes kunnen maken tussen de **verschillende CPO initiatieven**. In eerste instantie door het regionale kader van Noordoost Brabant
- Verkenning omvang en spreiding **huisartsenpraktijken en gezondheidscentra**, en de eventuele behoefte aan uitbreiding bij + 3.000 woningen (huisvesting, niet bekostiging).
- Inzetten voor het toevoegen van voldoende **geclusterde, zorggeschiedte en nultredenwoningen** voor ouderen.
- Inzetten voor het **toevoegen van kleinere woningen** voor aandachtsgroepen

- **Afstemming** tussen zorgpartners, corporatie en andere maatschappelijke partners
- **Integraliteit** tussen verschillende **beleidsdomeinen** binnen gemeente bevorderen: interne werkgroep wonen, welzijn, zorg
- Bij nieuwbouw op locatie nabij voorzieningen **voorrang aan nultredenwoningen**, door **anterieure overeenkomsten**
- Met corporatie prestatieafspraken over **woning aanpassen** en toevoegen **nultreden/geclusterde woningen**
- Verkennen mogelijkheden **uitbreiding en toewijzing standplaatsen in sociale huur** (prestatieafspraken)
- Prestatieafspraken **huisvesting statushouders**
- **Fairshare afspraken** (Hart van Brabant), en uitwerken **urgentieverordening** (Noordoost Brabant)

- Verleiden tot verhuizen door **ruimte te bieden aan initiatieven van ouderen** (bijv. hofjesconcept)
- Mantelwonen verder uitrollen, verbeteren, stimuleren en makkelijker vergunbaar maken
- **Informatievoorziening over langer zelfstandig wonen:** bewustwording door voorlichting, inventarisatie inzet verhuiscoach.
- Draagvlak creëren onder inwoners (lopende actie gericht op statushouders)

Thema 3: Duurzame en leefbare kernen

1. *Goede mix en balans van doelgroepen in onze dorpen*
2. *Creëren van duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken*

- Uitvoeren van thema duurzame en leefbare wijken via: **omgevingsvisie, visie bewegen en ontmoeten, visie duurzame ontwikkeling** (leidraad voor openbare ruimte, dementievriendelijke wijken, kapstok veerkrachtige, toegankelijke en leefbare wijken)
- **Transitie energieneutraal wonen** adv (bestaand) duurzaamheidsbeleid

- Prestatieafspraken over beter **spreiden van aandachtsgroepen** (woningen tot kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens): sturen op **variatie in prijsklasse bij nieuwbouw**
- Prestatieafspraken verbeteren **duurzaamheid, leefbaarheid, veiligheid en welzijn**.
- **Wijkschouw/dorpsgesprekken** om input op te halen over leefbaarheid, veiligheid en veerkracht van wijken.
- We maken gebruik van de **veerkrachtkarten** en adv eventuele acties in kwetsbare gebieden
- Afspraken maken met maatschappelijke partners (zorg, welzijn, corporatie) over **ieders bijdrage leefbaarheid**

- Omgevingsvisie, visie bewegen en ontmoeten, beleidsvisie sociale basis Heusden
- Voorlichting energieneutraal wonen (bestaand woningbezit)

* De grijze uitvoeringsmaatregelen nemen we **niet** op in het uitvoeringsprogramma