

Uitvoeringsagenda 2024 - 2027

Uitvoeringsagenda behorend bij

Programma Wonen 2024 - 2030



Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Prov.*	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
1.3	Omzetten/ verbouwen agrarisches bebouwing	<p>We werken kaders uit voor het omzetten van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar woningen. Na een verkenning van de mogelijkheden stemmen we onze ideeën af met de regels en Omgevingsvisie van de Provincie.</p> <p>Een van de onderwerpen waar we naar gaan kijken is het mogelijk maken en stimuleren van nieuwe woonvormen in het buitengebied (passend binnen kaders van onze gemeentelijke Omgevingsvisie).</p>																
1.4	Isoleren van woningen	<p>De gemeente geeft uitvoering aan het Programma Warmtetransitie. Hierbij wordt onder meer ingezet op het informeren, stimuleren en ondersteunen van particuliere woningeigenaren bij woningisolatie en de aanpassing van de warmtevoorziening in hun woning. Jaarlijks wordt dit plan bijgesteld aan de hand van ervaringen, resultaten en ter beschikking komende gelden.</p> <p>Corporaties geven uitvoering aan landelijke Prestatieafspraken bij de aanpak van hun woningen.</p>																
1.5	Natuurinclusief bouwen	<p>We streven naar natuurinclusief bouwen. Bij nieuwe projecten nemen we dit al mee in de gesprekken en afspraken met ontwikkelaars. We volgen de landelijke regelgeving op dit punt en we onderzoeken in 2024 of de natuurinclusieve maatregelen die we nu in het bestemmingsplan Loverbosch fase 3 hebben opgenomen als standaard kunnen opnemen in het Omgevingsplan, of dat aanpassing/uitbreiding van deze insteek wenselijk is. We kijken ook wat natuurinclusief (ver)bouwen kan betekenen voor de bestaande voorraad, met het oog op een effectieve isolatie-aanpak (zie punt 1.4).</p>																

Deel 2: Bouwen met ambitie

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.1	Nieuwbouw	Bij woningbouwinitiatieven in zowel bestaande woongebieden als in het buitengebied passen we de programmatische kaders in het Programma Wonen toe bij planbeoordeling. We informeren potentiële initiatiefnemers via algemene informatievoorziening over onze ambities en wijze van beoordeling (zie ook actienummers 2.3 en 2.4). We leggen de beoogde differentiatie vast in het Omgevingsplan.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.2	Prestatieafspraken Nieuwbouw	De corporaties nodigen de gemeente en de huurdersbelangenvereniging uit om prestatieafspraken te maken. De gemeente maakt graag afspraken met corporaties over de onderlinge rollen bij het verwezenlijken van de nieuwbouwambities van de gemeente. Hierbij betrekken we de kansencarta van de gemeente (zie agendapunt 2.7). Ook onderzoeken we of en hoe we ook zorgpartijen op een zinvolle manier betrekken bij het sluiten van de prestatieafspraken, met name daar waar het gaat om het realiseren van woonvormen met zorg.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.3	Vereveningsmethodiek	Voor woningbouwinitiatieven die door specifieke omstandigheden niet passend te maken zijn bij het Programma Wonen, en die maatschappelijk van grote meerwaarde zijn, kan de gemeente afwijken van het gestelde programma. We gaan onderzoeken of het instellen van een vereveningsfonds en de mogelijkheid om te salderen kan helpen met het programmatisch invullen van woningbouwlocaties. Wanneer locaties en projecten door ontwikkelaars onvoldoende ingevuld (kunnen) worden met sociale woningbouw kan een afdracht aan het fonds gevraagd worden. Het fonds kan dan op andere plekken worden ingezet om sociale woningbouw (financieel) beter mogelijk te maken.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.4	Afwegingskader initiatieven nieuwbouw	We zien graag dat initiatieven worden genomen voor nieuwe woningbouwprojecten. Deze moeten we toetsen en zo nodig in samenhang afwegen. Naast de <i>kwantitatieve toets</i> (betaalbare nieuwbouw, typologieën/locaties) geven we (omwille van de gemeentelijke capaciteit) bij het behandelen van de bouwaanvragen <i>voorrang</i> aan onze prioritaire opgaven uit dit Programma Wonen. We werken uiterlijk in 2025 een transparant kader uit waarin de plannen en initiatieven kunnen worden getoetst (beoordelingscriteria en de prioritering ten aanzien van de programmatische kaders). Hierin nemen we ook criteria rond klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen op, evenals duurzame mobiliteit. We kijken daarbij naar de mogelijkheden die het instrumentarium van de Omgevingswet ons biedt.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.5	Plancapaciteit	Overeenkomstig de afspraken in de Woondeal en de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant gaan we voor zowel inbreiding als uit(aan)breiding van de kernen. Daarbij sluiten we aan bij de plannen om te komen tot een (regionale) dorpenstrategie en op de beleidsdoelstellingen, overeenkomstig de Nota Grondbeleid 2023.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.6	Alternatieve woonvormen	De gemeente wil ruimte bieden aan vernieuwende woonvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), knarrenhofjes, etc. De gemeente werkt een ondersteuningsvoorstel uit, met faciliteiten als ondersteuning van initiatiefnemers en eventuele andere financiële of juridische hulp. Ook bieden we planologische ruimte voor zelfbouw en vernieuwende woonvormen.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
2.7	Kansenkaart	Een deel van de woningbouwopgave zal plaats (moeten) vinden in de huidige bebouwde kom. Om (tijdig) geschikte locaties voor inbreiding te vinden en kansen voor vernieuwing wordt één keer per twee jaar een bijeenkomst georganiseerd met ontwikkelende partijen, corporaties en zorgpartijen om locaties voor de benodigde (betaalbare) woningbouw en levensloopgeschikte woningen (clustering) te vinden. Deze locaties vormen een basis voor gerichte ontwikkelstrategieën.																
2.8	Heldere kaders participatie	Bij de herontwikkeling en nieuwbouw van/op diverse locaties hechten we grote waarde aan participatie. We hebben nieuwe richtlijnen voor de dialoog met initiatiefnemer en de omgeving. Daarmee is ook voor de gemeenteraad duidelijk of op een adequate wijze invulling wordt gegeven aan een vroegtijdige dialoog met bewoners en belanghouders.																

Deel 3: Prettig oud worden in onze dorpen

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
3.1	Versterken bestaande woonzorgclusters	We gaan met zorgpartijen, corporaties en vastgoedpartijen op zoek naar geschikte locaties voor het versterken van bestaande woonzorgclusters. Hierbij concentreren we ook de 24-uurszorgconcepten. Een ontwikkelvisie op de locatie en ontwikkelmogelijkheden wordt dan opgesteld. Dit vormt de basis voor het programma, de onderlinge rollen bij de projectontwikkeling en de samenwerking daarbij. Ook welzijnsorganisaties en seniorenraden betrekken we bij de invulling. In 2025 gaan we verkennen hoe en met wie we dit samen kunnen doen. We verwachten in 2026 te kunnen beginnen met de locatieverkenningen.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
3.2	Particuliere initiatieven woonzorgconcepten en mantelzorgoplossingen	Om initiatieven mogelijk te maken gaan we bestaand beleid voor dubbele bewoning of woonunits op eigen erf herzien en versoepelen waar nodig. Het nieuwe beleid zal concreet ingaan op de kaders en mogelijkheden voor uiteenlopende vormen, zoals kangoeroewoningen, units op eigen erf, dubbele bewoning voor (pre-)mantelzorg, woon(zorg)-boerderijen) en andere meergeneratiewoningen.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
3.3	Communicatie en ondersteuning ouderen met blijfwens in de woning	We maken een communicatieplan gericht op informeren van ouderen over hun 'woonplanning'. We zorgen samen met de corporaties voor een seniorenmakelaar die ouderen helpt bij het maken van afwegingen en die hen ondersteunt bij zowel een verhuis- als bij een blijfwens. Dit laatste faciliteren we via het bieden van een gemeentelijke Blijverslening ten behoeve van woningaanpassingen in de woning. We onderzoeken of we seniorenconsulenten ook in kunnen zetten bij (het groeiende aantal) ouderen in particuliere (koop- en huur-)huizen. Hiervoor zoeken we naar samenwerkingsmogelijkheden met een lokale welzijnsorganisatie.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
3.4	Haalbaarheidsverkenning voorzieningen en organisatie dienstverlening aan ouderen	<p>Vanuit de gesprekken rond de kansenkaart gaan we met onze partners de mogelijkheden verkennen voor een passende en haalbare combinatie van wonen met zorg en voorzieningen en diensten voor ouderen. Dat doen we in nauw overleg met de dorpsraden waarbij we hun ingebrachte initiatieven en ideeën betrekken.</p> <p>De resultaten hiervan nemen we mee bij het uitwerken van de dorpenstrategie van de drie kernen.</p>																

Deel 4: Eerlijke kansen op de woningmarkt

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.1	Afspraken middenhuur	We maken afspraken met corporaties en beleggende partijen over het toevoegen van middenhuur. Daarbij maken we afspraken over de totstandkoming van de <i>huurprijsniveaus</i> . Hierbij sluiten we aan bij de regionale grenzen en het landelijke overheidsbeleid (regulering middenhuur). Ook maken we afspraken over de <i>doelgroepen</i> (toewijzing). We onderzoeken of dat kan via de prestatieafspraken en/of via realisatieovereenkomsten. Voor de nieuwbouw leggen we de kaders ook vast in het Omgevingsplan.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.2	Prestatieafspraken Betaalbaarheid en Beschikbaarheid	Om snel betaalbaar aanbod te krijgen voor de doelgroepen die in de knel zitten, maken we met de corporaties afspraken over het uitbreiden van het aanbod, de plek en de toewijzing van de woningen op of onder de eerste aftoppingsgrens. Daarbij gaat het over een wenselijke verdeling van prijsklassen, ook in de bestaande voorraad.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.3	Voorrang nieuwbouw aan lokale woningzoekenden en/of dragende bewonersgroepen	In lijn met het rijksbeleid willen we samen met de corporaties nagaan hoe toewijzing aan mensen met maatschappelijke binding of maatschappelijke functie beter mogelijk wordt. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om brandweerlieden, verzorgenden, maar ook om jongeren die in ruil voor voorrang of een lagere huur zich inzetten voor activiteiten voor ouderen of in de buurt. Het opnemen van zo'n regeling in een in te voeren Huisvestingsverordening is hierbij een mogelijkheid (zie ook agendapunt 4.6).	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.4	Inzet koopconstructies	We gaan in gesprek met corporaties en ontwikkelaars over de inzet van koopconstructies om kopen voor starters, middeninkomens en eenverdieners haalbaar te maken. Denk aan Koopgarant (exploitatie-alternatief voor sociale verhuur/middenhuur) en KOOPstart/Slimmer Kopen (toepassing bij nieuwbouw koop).	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.5	Regionale opdracht huisvesting bijzondere doelgroepen: Thuis in de wijk	Samen met de gemeente Helmond en de andere Peelgemeenten stellen wij huisvestingsbeleid op voor bijzondere doelgroepen. Dat doen we door gezamenlijk behoeftenonderzoek, afstemming van de opvangcapaciteit en het huisvestingsbeleid. Het rijksbeleid, verwoord in de Nota <i>Thuis in de wijk</i> dient daarbij als basis. We verwachten vooralsnog dat dit in 2025 regionaal wordt geagendeerd.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem.*	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
									*regio									
4.6	Urgentie-regeling Asten	We geven invulling aan de Rijksambities voor het voeren van urgentieregeling. Dit doen we in lijn met de categorieën en ruimte voorgesteld in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ¹ . Onze criteria leggen we vast in een huisvestingsverordening.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.7	Actueel houden Starterslening	We monitoren actief de effectiviteit (adequate grenzen) en het praktijkgebruik van de Starterslening. Wanneer het nodig is, stellen we de voorwaarden en (leen)mogelijkheden bij. We communiceren actief en doorlopend over het bestaan van de (herijkte) regeling via de website en andere kanalen.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27

¹ De invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting was gepland op 1 januari 2024, maar loopt door het vallen van het kabinet Rutte IV mogelijk vertraging op.

Nr	Omschrijving	Toelichting	Trekker						Deelnemers						Planning			
			Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.8	Verkenning mogelijkheden kamergewijze verhuur	We onderzoeken samen met de corporaties de mogelijkheden voor kamerverhuur (met woonbegeleiding) om de huisvestingsmogelijkheden te vergroten voor jongeren uit de jeugdzorg en uitstromers uit beschermde woonvormen.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.9	Meldpunt goed verhuurderschap	Om misstanden bij verhuur aan kwetsbare groepen te voorkomen en om kansen op woonoverlast te verkleinen zetten wij een meldpunt op Goed verhuurderschap (volgens de nieuwe wettelijke regeling).	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.10	Beleid huisvesting arbeidsmigranten	We actualiseren ons beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten en dragen bij aan een regionale inventarisatie naar opvangbehoefte in verband met de groei van werkgelegenheid voor arbeidsmigranten. Daarbij stellen we ook een verordening op ten behoeve van een verhuurdersvergunning.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
4.11	Actualiseren woonwagendstandplaatsenbeleid	We actualiseren het woonwagendstandplaatsenbeleid op basis van een uit te voeren behoefteonderzoek.	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27