

Woonvisie 2023 – 2030

Bouwen aan vitale dorpen

Gemeente Asten

5 juni 2023
Concept / G

Gemeente



Asten



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM

5 juni 2023

TITEL

Woonvisie 2023 – 2030

Bouwen aan vitale dorpen

STATUS

Concept / G

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

Voorwoord

[tekst wethouder - volgt]

Inhoud

Voorwoord	3
1 Inleiding	5
1.1 Een woonvisie voor Asten	5
1.2 De kracht van Asten, Ommel en Heusden	6
1.3 Onze speerpunten	6
2 Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen	8
2.1 Wat speelt er?	8
2.2 Wat willen we bereiken?	10
2.3 Wat gaan we de komende jaren doen?	10
3 Bouwen met ambitie	12
3.1 Wat speelt er?	12
3.2 Wat willen we bereiken?	16
3.3 Wat gaan we de komende jaren doen?	16
4 Prettig oud worden in onze dorpen	19
4.1 Wat speelt er?	19
4.2 Wat willen we bereiken?	21
4.3 Wat gaan we de komende jaren doen?	22
5 Eerlijke kansen op de woningmarkt	23
5.1 Wat speelt er?	23
5.2 Wat willen we bereiken?	26
5.3 Wat gaan we de komende jaren doen?	27

Bijlagen	29
Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte (trendraming)	29
Bijlage 2: Buurtprofielen	30
Bijlage 3: Programmakader nieuwbouw	34

1 Inleiding

1.1 Een woonvisie voor Asten

Voor u ligt de woonvisie 2023 – 2030 van de gemeente Asten. Hiermee bepalen we de koers voor het woonbeleid in Asten, Ommel en Heusden voor de komende jaren. We staan immers voor grote opgaven. Wonen is voor steeds meer mensen moeilijk betaalbaar, waardoor niet iedereen evenveel kans maakt om op de plek te wonen waar ze willen wonen. We zijn trots op ons actieve dorpsleven en vinden het belangrijk dat onze scholen en sportverenigingen blijven bestaan. De groep ouderen wordt groter, ouder, en blijft langer zelfstandig wonen. Om te zorgen dat het ook goed toeven is voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is een passend huis belangrijk. We vinden het belangrijk dat onze dorpen aantrekkelijk zijn om in te wonen, dat mensen betrokken zijn bij ons actieve dorpsleven en dat onze dorpen bijdragen aan een leefbare planeet.

Doel van de woonvisie

Deze woonvisie is bedoeld om richting te geven aan ons woonbeleid de komende jaren. De basis daarvoor hebben we al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en onze Omgevingsvisie. Ons woonbeleid moet bijdragen aan de doelen die we daarin gesteld hebben.

Het hebben van een woonvisie is op het moment van schrijven een verplichting vanuit de Woningwet. Deze woonvisie vormt daarnaast de basis voor de prestatieafspraken en functioneert als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven. Daarnaast is deze woonvisie als volkshuisvestelijk programma een uitwerking van de Omgevingsvisie.

Regionale en landelijke context

Ook op regionaal en landelijk niveau zijn er allerlei ontwikkelingen gaande rondom wonen. In 2021 is de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd door de Minister van Volkshuisvesting. Sindsdien is er een zestal programma's uitgekomen om het hoofd te bieden aan grote uitdagingen de komende jaren, zoals huisvesting voor ouderen en kwetsbare groepen, betaalbare woningen en voldoende sociale huur, woningbouw en verduurzaming. Daarnaast is de *Wet regie op de volkshuisvesting* momenteel in behandeling in de Tweede Kamer, dat als doel heeft de overheid meer sturingsmogelijkheden te geven op de woningmarkt.

De gemeente Asten maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Eindhoven. Brainport Eindhoven is de grootste broedplaats voor innovatie van Nederland en daardoor is de druk op de woningmarkt in de regio groot. Deze woningbehoefte vraagt een 'evenwichtige schaa sprong'. Met dat motto hebben wij, net als de andere regiogemeenten, in 2023 dan ook de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend.

Proces

Het is belangrijk dat de doelstellingen in deze woonvisie breed gedragen worden door onze inwoners en de partners waarmee wij samenwerken rondom het wonen en leven in Asten, nu en in de toekomst. De Toekomstagenda 2030, onze Omgevingsvisie, Ommel 1000+ en de enquête Wonen in Heusden. Daarnaast hebben we een woningmarktonderzoek laten uitvoeren, een vragenlijst uitgezet, een werksessie gedaan met de gemeenteraad. Ook hebben we een Thema-avond wonen georganiseerd voor inwoners en partijen die betrokken zijn bij het wonen in Asten.

1.2 De kracht van Asten, Ommel en Heusden

Het is goed toeven in onze gemeente. Zoals een deelnemer aan de Thema-bijeenkomst Wonen zei: “Asten heeft alles.” Dat is iets waar we trots op zijn. De betrokkenheid van onze inwoners, het rijke verenigingsleven en het genieten van het groen: het zijn kenmerken van het wonen in onze gemeente die we omarmen en willen versterken. Het belang van vitale dorpen voor onze inwoners is groot: daarom is het één van de uitgangspunten in onze Omgevingsvisie. Ook het winkel- en horeca-aanbod is prima en zorgt er voor dat jonge mensen in de omgeving graag kiezen om in Asten te wonen. Draagvlak voor deze voorzieningen en een goede sociale basis voor het verenigingsleven is essentieel. Voldoende aanwas van jonge mensen is dan van belang en dat mensen die geworteld zijn in de samenleving kunnen doorstromen als hun gezinssituatie verandert of wanneer hun gezondheid minder wordt. Dat betekent dat er genoeg passende woningen nodig zijn voor jong én oud in onze dorpen. Genoeg betaalbare woningen voor jonge mensen, omdat ze al hun hele leven in Asten, Ommel of Heusden wonen óf omdat ze hun leven in onze dorpen juist willen beginnen. En genoeg passende woningen voor ouderen, die bijvoorbeeld levensloopgeschikt, gelijkvloers zijn, en/of in de buurt van voorzieningen. Zo kunnen zij doorverhuizen naar een woning die bij hun levensfase past. Daarbij laten zij vaak een woning achter waar een gezin in kan trekken, wiens kinderen naar onze scholen gaan en die lid zijn van de voetbalvereniging.

Dat betekent dat we komende jaren meer betaalbare en passende huisvesting moeten realiseren. Schouders eronder, dus. Gelukkig zijn we daar goed in in Asten. In de regio Zuidoost Brabant hebben we als gemeente afgesproken om 690 nieuwe woningen te realiseren¹. In ons coalitieakkoord hebben we

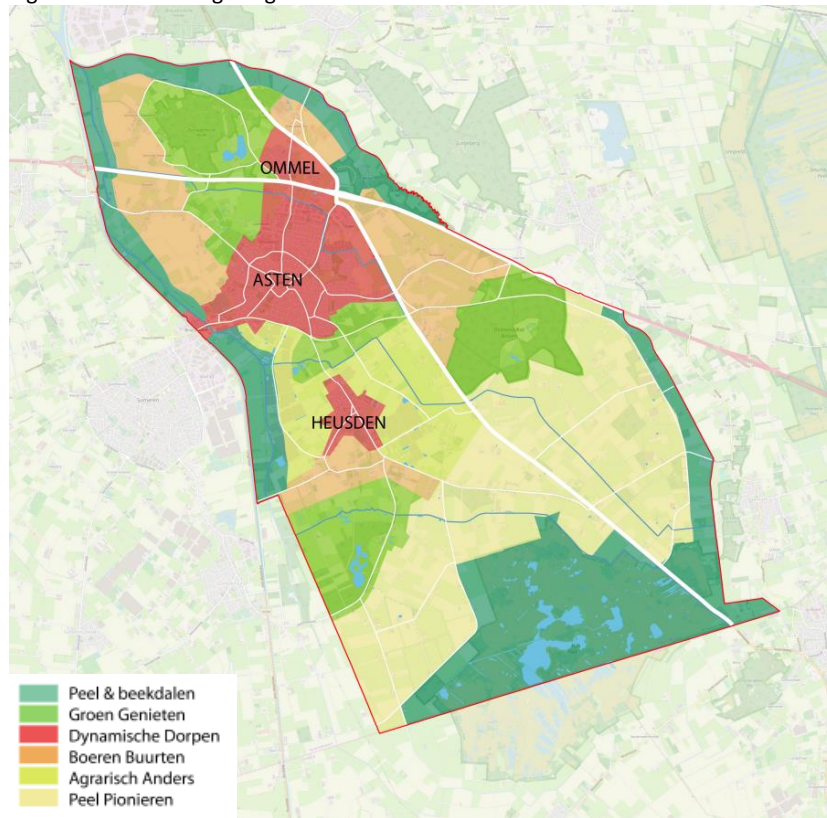
afgesproken dat we in de periode 2022 - 2027 500 woningen realiseren, en in de periode daarna breiden we de plancapaciteit uit met nog eens 500 woningen. Bij het realiseren van deze woningen is het van belang dat we de juiste woningen toevoegen. Woningen die bijdragen aan vitale dorpen, met woningen voor mensen die onderdeel zijn of willen worden van het actieve dorpsleven. Die betaalbaar zijn. Die zorgen dat de groter wordende groep ouderen prettig kan wonen. Woningen die nu en in de toekomst de juiste woonkwaliteit bieden, omdat ze aantrekkelijk en duurzaam zijn, en de juiste woonmilieus bieden voor de doelgroepen die wij voor ogen hebben.

1.3 Onze speerpunten

In 2017 is de Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Toekomstagenda zijn onze speerpunten tot en met 2030 uiteengezet. De vier opgaven die hier uit voortkomen zijn ‘transformatie buitengebied’; ‘vitale kernen’; ‘centrumontwikkeling’ en ‘klimaatbestendig en energieneutraal Asten’. Daarnaast zijn in de Omgevingsvisie de hoofdlijnen ‘groen genieten’; ‘dynamische dorpen’; ‘peel pionieren’; ‘agrarisch anders’ en ‘boeren buurten’ uitgewerkt, zie ook figuur 1.1. Deze opgaven uit de Toekomstagenda en de Omgevingsvisie zijn bepalend voor onze Astense werkwijze en zijn daarom de onderleggers voor de thema’s in deze Woonvisie.

¹ Dit is de bruto bouwopgave: netto betekent dit een toevoeging van 640 woningen.

Figuur 1.1: Kaart Omgevingsvisie



We werken onze woonvisie uit langs speerpunten die belangrijk zijn voor de toekomst van Asten. De opbouw van de hoofdstukken is als volgt:

1. Inleiding
2. Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen
3. Bouwen met ambitie
4. Prettig oud worden in onze dorpen
5. Eerlijke kansen op de woningmarkt

2 Werken aan vitale en toekomstbestendige kernen

Doel: Asten, Ommel en Heusden zijn aantrekkelijke dorpen om in te wonen, met voldoende woningaanbod voor onze eigen inwoners én voor mensen van buitenaf die hier graag komen wonen. Door te werken aan aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod houden we onze voorzieningen op peil en behouden we de kracht van onze gemeenschap.

2.1 Wat speelt er?

Blijvende aandacht voor sociale structuren en voorzieningen

In onze gemeente zijn wij trots op ons voorzieningenniveau en de rijkheid van ons verenigingsleven. Dat is iets wat generaties is gegroeid en het vormt een onderdeel van onze identiteit in Asten. Dat willen we graag zo houden in de toekomst. Toch is het niet een vanzelfsprekend iets. Voor een goed functionerend verenigingsleven zijn leden en bovenal vrijwilligers nodig, van jong tot oud. We moeten ons daarvoor blijvend inzetten. En natuurlijk is het dan richting de toekomst vooral nodig te zorgen dat een ‘gezonde aanwas’ in onze dorpen behouden blijft. Daarvoor moeten jonge mensen uit het dorp een start kunnen maken op de woningmarkt en moeten gezinnen en ouderen die dat graag willen de mogelijkheden hebben om door te verhuizen binnen hun eigen sociale omgeving.

Daarnaast willen we nieuwe bewoners van buitenaf trekken. Zij zorgen voor de groei en voor het behoud van het draagvlak voor de voorzieningen in de dorpen. Zo kunnen de scholen open blijven en houden de middenstanders, winkels en horeca-ondernemers toekomstperspectief. In de kleine dorpen is de woningvoorraad nog niet ideaal om starters en ouderen te helpen met een eerste of volgende stap op de woonladder. Daar moet dus wat aan gebeuren, zie de volgende hoofdstukken.

Woon- en leefklimaat in de dorpen: groen en bereikbaar

Daarnaast willen we de woon- en leefkwaliteit in Asten, Ommel en Heusden verder verbeteren. Het zorgen voor aantrekkelijke dorpen waar het fijn wonen en leven is, zorgt er voor dat mensen er graag naar toe verhuizen en willen blijven. Een deel van de opgaven rondom het werken aan aantrekkelijke dorpen komt terug in de *Omgevingsvisie*. We zien de noodzaak van goede bereikbaarheid van onze dorpen – met fiets, auto én openbaar vervoer, met een goede aansluiting op de A67 en N279. En we hechten waarde aan een schone, veilige en klimaatbestendige leefomgeving. Dat betekent dat we onze groene leefomgeving behouden en verbeteren. We beperken hittestress², zorgen dat water voldoende ruimte krijgt en versterken de biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen wordt de norm. We investeren in onze bossen en de natuur in onze gemeente. Dit alles natuurlijk wel op een manier die bij Asten past: met respect voor de eigenheid van onze dorpen en buurten. Voor het groene, dorpse en gemoedelijke karakter. Want ook dat hoort bij onze identiteit.

² Hierbij gaan we uit van de situatie zoals in de Klimaatstresstest Asten.

Daarnaast hebben wij als gemeente Asten een taak om de woningen voor 2050 ‘van het gas’ af te krijgen. Momenteel lopen in de gemeente een aantal pilots voor de warmtetransitie, zodat we kunnen leren van de praktijk. Een belangrijke hindernis is de huidige overbelasting van het stroomnetwerk in onze gemeente. Nieuwe woningen moeten zo gebouwd worden dat zij niet de verduurzaming van de bestaande voorraad in de weg staan.

Transformatie buitengebied

Wij zien een groot aantal stoppende agrarische ondernemers in onze gemeente. Om het transformatieproces te stimuleren en kans te geven is de mogelijkheid om woningen toe te voegen in het buitengebied een belangrijk instrument. Ook de provincie ziet dat en heeft in juli 2022 de *Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant* vastgesteld. Dit nieuwe beleid geeft ruimere mogelijkheden voor het toevoegen van woningen dan voorheen. Naast de ‘klassieke’ Ruimte-voor-Ruimte woningen geeft deze regel nu ook ruimte voor andere woningtypen zoals tweekappers, Tiny Houses, rijtjeshuis en appartementen in een bouwmassa.

Ook is naast het splitsen van een boerderij met cultuurhistorische waarde het splitsen van een beeldbepalende boerderij mogelijk gemaakt. Voorwaarde voor het toevoegen van woningen is dat de omgevingskwaliteit toeneemt. De woning(en) moet(en) passen in de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Er mag geen stedelijke ontwikkeling ontstaan en dat betekent niet meer dan 11 woningen op een locatie. Voor de ontwikkeling moet een fysieke tegenprestatie geleverd worden in de vorm van sloop-nieuwbouw, landschappelijke inpassing en/of aankoop van een maatwerktitel via de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte.

Dit sluit aan bij de doelstellingen uit onze Omgevingsvisie en Toekomstagenda Asten 2030: we willen wonen in het buitengebied graag faciliteren wanneer dat

past bij ons landschap, de cultuurhistorische waarden van het buitengebied én het aansluit bij de behoeften van onze inwoners en/of arbeidsmigranten.

2.2 Wat willen we bereiken?

We bouwen aan vitale kernen. We vinden het belangrijk om het voorzieningenniveau op peil te houden in onze dorpen. Daarom zetten we in op groei in alle drie onze dorpen. We zorgen dat onze jongeren voldoende kansen hebben om in onze dorpen hun leven op te bouwen in een fijn en betaalbaar huur- of koophuis. Bij het toevoegen van nieuwe woningen zetten we in op woningen die de doorstroming op gang helpen. We voegen woningen toe voor onze eigen inwoners. En daarbovenop voegen we extra woningen toe om nieuwe mensen van buiten de gemeente aan te trekken, zie hoofdstuk 3. Zo zorgen we voor genoeg nieuwe (jonge) inwoners om de voorzieningen in de dorpen levensvatbaar te houden.

Daarbij is het belangrijk dat we blijven investeren in de aantrekkelijkheid van onze gemeente. We zetten in op de bereikbaarheid van onze dorpen door ons hard te maken voor goed openbaar vervoer en veilige fietsroutes. Daarnaast investeren we in de aantrekkelijkheid van onze buurten en onze omgeving. Het groene karakter en de natuur in onze gemeente zijn belangrijk voor onze identiteit en de leefkwaliteit van onze inwoners.

2.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We starten met een buurtgerichte aanpak om de leefbaarheid in onze buurten te versterken op basis van de indicatoren in de Omgevingsvisie. Dit doen we samen met Bergopwaarts, WoCom, inwoners en andere partners. We betrekken daarbij ook de buurtprofielen uit bijlage 2. We

vinden het belangrijk dat onze buurten niet eenzijdig zijn samengesteld. We bouwen onze buurten op zo'n manier dat we interactie en ontmoeting stimuleren.

- ✓ Wij gebruiken 10% van het positief resultaat van onze grondexploitatie en -opbrengsten bij woningbouwplannen om te investeren in extra voorzieningen in de openbare ruimte van de bestaande gebouwde omgeving. Bijvoorbeeld meer groen, speelgelegenheden of verkeersveiligheidsmaatregelen. Keuzes voor de voorzieningen waarin geïnvesteerd wordt maken wij in samenspraak met bewoners.
- ✓ We lobbyen voor het versterken van openbaar vervoerverbindingen tussen de dorpen en voorzieningenclusters, we investeren in veilige fietsverbindingen binnen de gemeente en in recreatieve verbindingen naar het buitengebied. Daarnaast stimuleren we slimme duurzame mobiliteit zoals deelvervoer en vrijwilligersvervoer. Daarnaast blijven we inzetten op A67 en N279 en daarnaast op ons eigen wegennet op de ontsluiting via de Floralaan. Om ervoor te zorgen dat ons wegennetwerk niet dichtslibt door het toevoegen van woningen investeren we in het opwaarderen van de rotonde op de Floralaan en bekijken we de mogelijkheden voor een nieuwe ontsluiting bij Loverbosch.
- ✓ In 2024 werken we naar een nieuw Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan waarbij ook een nieuwe Nota Parkeernormen wordt opgesteld. Daarbij kijken we naar de mogelijkheden die deelmobiliteit of andere concepten kunnen bieden bij nieuwe woonvormen en -initiatieven.
- ✓ We gaan verder met het verduurzamen van onze woningvoorraad volgens de lijnen van het programma warmtetransitie.
- ✓ Natuurinclusief bouwen wordt de norm. We hanteren de Maatlat Klimaatadaptief Bouwen als norm voor klimaatadaptief bouwen. Verder gaan we uit van de situatie zoals vastgelegd in de Klimaatstresstest Asten en het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

- ✓ We willen de problemen op het elektriciteitsnetwerk aanpakken. Bij nieuwe projecten en aanpassingen in de bestaande wijken houden we rekening met de extra ruimte die nodig is voor elektriciteitsvoorzieningen. We leggen bij nieuwbouwprojecten stevige elektriciteitsvoorzieningen aan zodat ook de omliggende wijken daar profijt van hebben. We realiseren huizen die passief verwarmen en koelen.
- ✓ We benutten daken maximaal voor energieopwekking en/of wateropvang en stimuleren dat woningeigenaren hun daken hiervoor inzetten.
- ✓ We stimuleren de transformatie in het buitengebied door mee te werken aan initiatieven waarbij Vrijkomende Agrarische Bebouwing en/of beeldbepalende boerderijen kunnen worden omgezet in woonmilieus die passen bij onze doelstellingen en de behoeften van onze inwoners.

3 Bouwen met ambitie

Doel: We bouwen voldoende woningen om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van onze lokale inwoners én om nieuwe inwoners naar Asten, Ommel en Heusden te trekken. Daarbij hebben we oog voor de eigenheid van onze dorpen. Zo werken we aan vitale kernen. We realiseren tot en met 2026 500 nieuwbouw-woningen. In de periode erna komen daar nog eens zeker 500 woningen bij.

3.1 Wat speelt er?

Druk op de woningmarkt, groeiende woningbehoefte

In de afgelopen jaren was er een erg grote druk op de regionale en lokale woningmarkt. De Metropoolregio Eindhoven is een krachtige economische motor die niet alleen zorgt voor een grote groei van de werkgelegenheid, maar ook zorgt voor een grote trek van mensen naar Eindhoven en omliggende gemeenten. Woningbouw heeft in de afgelopen jaren de toename van de woningvraag niet kunnen bijhouden. Veel starters en jonge stellen hebben door de druk op de woningmarkt hun kansen zien slinken. Het heeft geleid tot (ongewenst) langer thuis wonen van jongeren en huishoudens in een niet meer passende woonsituatie of ongewenste noodoplossingen.

³ Als grens voor middenhuur is door het Rijk nog geen bedrag genoemd. Momenteel wordt in de MRE een grens van € 1.000 (in 2023) gehanteerd. Wel is er wetgeving in de maak die de middenhuur scherper en landelijk zal vaststellen. Dat gebeurt via regels rond huurbescherming

Er moet de komende jaren flink worden bijgebouwd. Niet alleen om de opgelopen woningtekorten voor starters en andere groepen in te halen, maar ook om de (spectaculaire) verwachte regionale huishoudensgroei in goede banen te leiden. Ook onze gemeente speelt daarin een wezenlijke rol.

Landelijke eisen voor betaalbare nieuwbouw

Met de sterk opgelopen huur- en koopprijzen in de afgelopen jaren is het voor steeds minder mensen mogelijk om een plek te vinden op de woningmarkt. Ook de vraag zelf verandert; er zijn meer kleine huishoudens en ouderen voor wie andere woningen nodig zijn. Het Rijk heeft gekozen voor een strakkere sturing op de realisatie van woningen tot aan 2030 en van betaalbare nieuwbouw daarbij in het bijzonder.

Zo moeten er tussen 2021 en 2030 900.000 woningen in Nederland worden gebouwd en toegevoegd. Een forse opgave met hoge aantallen die per provincie en regio inmiddels zijn geconcretiseerd. In het geval van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) zijn die inmiddels ook doorvertaald naar gemeentelijke aantallen.

Meer nog dan de ambitie qua aantallen is vanuit het Rijk bepaald dat van alle nieuwbouw en andere woningtoevoegingen tenminste twee derde (67%) betaalbare woningbouw moet zijn. Daarbinnen moet 30% sociale huur zijn. De overige betaalbare bouw kan bestaan uit betaalbare koop (tot € 355.000 in 2023) en betaalbare middenhuur³.

Vanuit deze doelstellingen zet het Rijk vooral in op het toevoegen van woningen voor starters, lage - en middeninkomens, ouderen en alleenstaanden. Voor deze doelgroepen is er te weinig (passend) aanbod en zijn de

voor woningen tot 187 kwaliteitspunten uit het woningwaarderingssysteem (WWS). De maximale huurprijs die aan dat aantal punten is gekoppeld is € 1.129,39 (tijdvak juli 2023 - juni 2024).

prijzen op de woningmarkt te hoog opgelopen. Dat geldt ook voor onze gemeente.

De rol van Asten in de Metropoolregio

De woningmarkt van Asten is vooral verweven met de direct omliggende gemeenten Someren, Deurne en Helmond. Niettemin komt 58% van de nieuwe bewoners uit de eigen gemeente. Het aandeel van nieuwe bewoners uit Someren, Deurne en Helmond is respectievelijk 9%, 7% en 5%. Er is ook een relatie met Eindhoven, maar die is een stuk kleiner. De trek (of terugkeer) vanuit grote steden is in Asten beperkt.

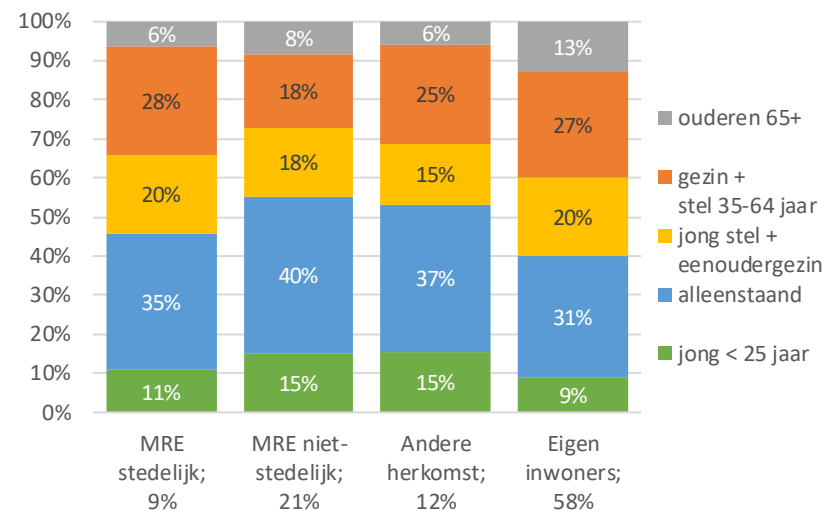
Figuur 3.1 laat het profiel van de nieuwe bewonersgroepen in Asten zien, per herkomstregio. Daarin valt op dat vestigers in onze gemeente vaker alleenstaand zijn dan de lokale verhuizers. Vooral uit de niet-stedelijke MRE-gemeenten komen veel alleenstaanden naar Asten. Dat komt mogelijk door het wat lagere prijspeil in de gemeente⁴. Uit de stedelijke MRE-gemeenten (Helmond en Eindhoven) komen veel gezinnen, van buiten de regio komen relatief veel stellen van 35+ jaar.

Asten lijkt vooral in trek bij stedelijke gezinnen in de regio die op zoek zijn naar dorps wonen met de stad of het werk op korte reisafstand. En bij jonge mensen en alleenstaanden uit de regio die gaan voor de gunstigere (of haalbaardere) woningprijzen.

Het profiel van de huidige vestigersgroepen helpt bij het herkennen van groepen mensen die zich graag in Asten vestigen en waar we op in kunnen spelen bij onze toekomstige woningbouwplannen.

⁴ Bron: woningmarktcijfers.nl Rapportage Asten 4^e kwartaal 2022.

Figuur 3.1. Profiel nieuwe bewoners bij verhuizing in Asten, naar herkomstregio¹⁾



¹⁾ MRE stedelijk: Eindhoven 3%, Helmond 5% en Valkenswaard <1%), Andere herkomst (vooral Limburg en overig Noord-Brabant).

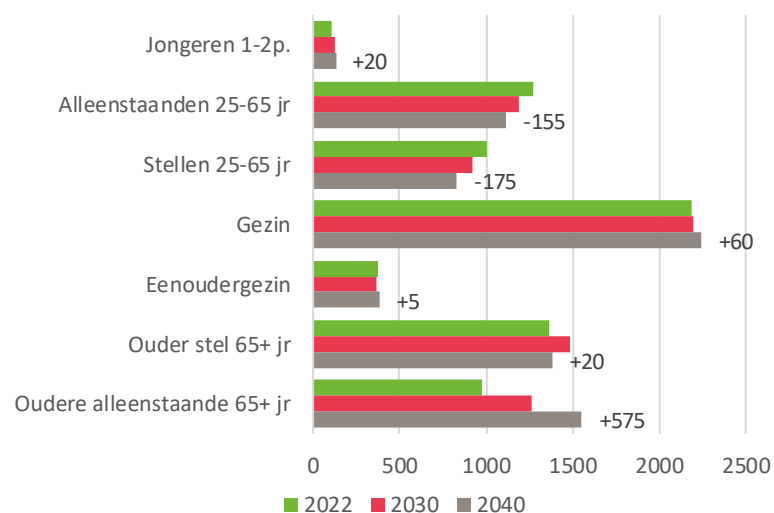
Bron: CBS Microdata 2022.

Lokale huishoudensgroei tot 2040

Het aantal huishoudens in Asten neemt de komende jaren toe. Volgens de Primos-huishoudensprognose uit 2022 groeit het aantal huishoudens in Asten tot 2030 met + 240 en in de periode 2030 – 2040 met ongeveer +100. Het gaat hier om de trendmatige prognose, waarbij alleen wordt gekeken naar de lokale behoefte en met de huidige rol die Asten heeft binnen de regio. Dit is nog zonder een groei door het inhalen van de huidige lokale woningtekorten en met de benodigde woningbouwopgave in de regio om de verwachte boven-trendmatige groei in de MRE op te vangen.

Als we inzoomen op de verschillende groepen, dan zien we dat de groei vooral komt door het ouder worden van de bevolking (zie figuur 3.2). Voor een deel van de ouderen zijn straks andere woningen nodig. Als die er niet komen, dan komen er onvoldoende woningen vrij voor jongeren, doorstromende huishoudens en vestigers van buitenaf. Uit de trendprognose zien we dat het aantal (jonge) alleenstaanden en stellen wat daalt. We moeten dus zorgen dat we ook voor jonge mensen en voor de groeiende vraag uit de regio woningen bijbouwen.

Figuur 3.2. Ontwikkeling huishoudens in Asten op basis van lokale trendprognose



Bron: Primos 2022.

⁵ Inschatting toekomstige verhuisdynamiek is gebaseerd op een combinatie van verwachte verhuizingen vanuit de huishoudensgroepen, woonwensen van groepen en lokaal zoekgedrag van binnenverhuizers en vestigers.

Vanuit de doorrekeningen van de trendprognose en de door Companen ingeschatte verwachte verhuisdynamiek⁵ is een kwalitatieve woningbehoefte berekend (zie Bijlage 1). Hieruit komt naar voren dat er tot 2030 vooral tekorten zijn in de volgende segmenten:

1. Goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen +215
(waarvan goedkoop: + 65)
2. Particuliere huur/middenhuur (levensloopgeschikte) appartementen +95
3. Sociale huur (levensloopgeschikte) appartementen: +70
4. Betaalbare koopappartementen +60
(waarvan goedkoop: +40)
5. Duurdere koopappartementen: +15

Naast nieuwbouw zou een deel van deze woningen ook gecreëerd kunnen worden door transformatie van bestaand vastgoed. Dat kan een duurzame oplossing bieden voor leegstaande of (mogelijk) vrijkomende bedrijfsgebouwen, winkelpanden, beeldbepalende gebouwen en (woon)boerderijen.

Boventrendmatige lokale woningbehoefte

Naast de woningbehoefte vanuit de verwachte (trendmatige) huishoudensontwikkelingen voorzien we op de korte termijn 2023 - 2026 een aanvullende behoefte aan woningen vanuit de opgelopen tekorten van de voorbije jaren (inhaalvraag) en van een piek in de huisvestingsvraag van migrantengroepen in Asten. Concreet gaat het om:

- ongewenst thuiswonende jongeren op latere leeftijd in Asten (alleenstaand en stellen);
- spoedzoekers in knellende woonsituaties (eenoudergezinnen, alleenstaanden op vakantieparken of zonder vast/ eigen woonadres);
- arbeidsmigranten *long stay* (onder meer in de landbouw, bouw, industrie);
- een verwachte piek van huisvestingsvraag van statushouders (alleenstaand, duo's en gezinnen na hereniging);
- permanent te huisvesten vluchtelingen uit Oekraïne (gezinnen).

Voor de bovenstaande groepen is het in principe niet nodig om nieuwbouwwoningen in te zetten. Vaak gaat het wel om het snel kunnen huisvesten bij een acute woonvraag. Snel beschikbare woonunits (op tijdelijke woonlocaties of toekomstige bouwlocaties) kunnen helpen om de nood te lenigen in afwachting van permanente voorraauditbreiding via nieuwbouw en transformatie van vastgoed. Het realiseren van tijdelijke woningen voorkomt ook dat de concurrentie voor het aanbod op de sociale huurmarkt verder toeneemt.

Regionale woningbouwafspraken

Voor de Metropoolregio is de verwachte huishoudensgroei (in Primos2022) ruim 30.000 tot 2030 en voor de periode tussen 2030 en 2040 nog eens 21.000. Maar ook bij deze prognose geldt dat er nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de schaa sprong die de regionale gemeenten voor zich zien en waarvoor zij in de Woondeal Zuid-Oost Brabant woningbouwafspraken hebben gemaakt. In deze Woondeal heeft men de ambitie vastgelegd om 45.000 woningen te bouwen, inclusief een vervangingsopgave van ongeveer 4.000 woningen. Voor Asten zijn de woningbouwafspraken vertaald naar +690 woningen tot en met 2030, inclusief een vervangingsopgave voor 50 woningen. Daarmee zou de huishoudensgroei uitkomen op +640 huishoudens in Asten tot en met 2030. Over de aard, het type en doelgroepen voor de woningbouw zijn

lokaal nog keuzes te maken. Over de verdere toekomst zijn vooralsnog geen afspraken gemaakt. Maar het is nu al duidelijk dat de groei van de regio en ook voor Asten ook na 2030 verder gaat. Hierop willen we ons voorbereiden.

Toenemende bouwkosten

De bouwsector heeft na een aantal zeer succesvolle jaren nu te maken met lastige uitdagingen. De marktvraag zakt terug door stijgende hypotheekrente, maar de bouwkosten lopen verder op. De redenen hiervan zijn onder meer de stijgende arbeidskosten (personeelstekorten), stijgende kosten van bouwmaterialen en hoge energieprijzen. Ook heeft de stijgende rente grote invloed op de financiering van de sector. In de voorbije jaren stegen de verkoopprijzen jaarlijks harder dan de ontwikkelkosten. Die tijd is voorlopig voorbij, nu de koopprijzen dalen (lagere leenmogelijkheden voor starters, het inzakken van de (doorstromers)vraag en het lagere consumentenvertrouwen in het algemeen). Rendementen van ontwikkelaars staan onder druk. Een aantal zit in een spagaat omdat zij in de recente jaren grond duur hebben aangekocht (strijd om bouwlocaties, gunstige prijsverwachtingen).

Gevolg voor ontwikkelaars is, moeilijk ontwikkelbare locaties en trage verkoop-snelheid. Steeds vaker worden projecten in de ijskast gezet en lopende projecten uit verkoop gehaald. Soms wordt aan corporaties gevraagd om in te springen bij het overnemen van posities of deelprojecten.

Kansen voor aanvullende nieuwbouw

De groeiperspectieven van Asten zijn gunstig door de regionale druk op de woningmarkt. Asten profiteert vooral van de groei van de Brainportregio en dan vooral aan de ondersteunende sectoren in de (kennisintensieve) Brainport-regio, zoals de (maak)industrie, de bouw, de zorg en het MKB.

Vanuit de regionale huisvestingsopgave is de link met de groeiende kennis-intensieve sectoren zelf minder groot. Dat komt mede door de afstand met het

stedelijke gebied van Eindhoven en door het ontbreken van een directe treinverbinding en HOV.

Doelgroepen waar kansen voor aanvullende woningbouw liggen zijn:

- Jonge stellen uit de (directe) regio
- Alleenstaanden uit de wijdere MRE (laag-middelhoog opgeleid)
- Gezinnen en stellen vanaf 35 jaar, werkzaam in de stad, op zoek naar meer landelijk wonen (middelhoog-, hoger opgeleide auto-forenzen).

Voor de bovenstaande regionale vestigersgroepen is bereikbaarheid een belangrijke zoekfactor. Woningbouw op goed gelegen uitleglocaties vormen voor deze doelgroepen een goed woonmilieu. Asten kan zich in de regio profileren als achtertuin van het stedelijk gebied; een suburbaan woonmilieu in een gemoedelijke en dorpse setting.

3.2 Wat willen we bereiken?

- In de voorbije jaren is er vrij weinig gebouwd in onze gemeente. Dit droeg bij aan een vertrek van jongeren naar naburige gemeenten en aan het langer thuis blijven wonen van jongeren bij hun ouders. In de toekomst zal onnodig lang wachten of ongewenst vertrek niet meer voor hoeven komen. Onze woningvoorraad is in 2030 divers en gevarieerd en bovenal toegankelijk voor starters en huishoudens die (nog) wat minder te besteden hebben. Woningbouw is daarin de belangrijkste sleutel, doorstroming is het beoogde effect.
- We zetten in op groei en het vergroten van jongeraanwas in de dorpen. We houden rekening met ruimere aantallen voor woningbouw dan we hebben afgesproken in de regionale woondeal Zuid-Oost Brabant. Dit doen we in afstemming met de regio, waarbij we het 'tempo van de markt'

nadrukkelijk monitoren. Zo houden we optimaal balans in de lokale woningmarkt.

- We maken in onze plannen keuzes bij de prioritering om de meest benodigde woningen het eerst te bouwen. Wij geven prioriteit aan het bouwen voor (lokale) ouderen en voor starters. Uitbreidingslocaties (als (Loverbosch 3) ontwikkelen we gevarieerd, met een accent op betaalbare woningbouw.
- We streven er naar dat bestaande woonwijken gedifferentieerd zijn qua woonmogelijkheden. Dat betekent dat ook bij mogelijkheden voor vernieuwing of inbreiding accenten zullen worden gezet voor het vergroten van start- of doorstroommogelijkheden binnen de wijk.
- We willen zorgen voor een duurzame betaalbaarheid van nieuwe en nieuw te bouwen woningen in de gemeente. Onze filosofie is dat dit het beste kan door goede samenwerking met bijvoorbeeld ontwikkelende partijen, verhuurders en ook zorgpartijen. Dat vraagt om blijvend investeren in goede netwerken, en wederzijds begrip voor elkaars doelen, wensen en belangen en zorgen. We maken duidelijke afspraken en gaan (samen) op zoek naar oplossingen voor de match van de woningen met onze beoogde doelgroepen.

3.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We gaan als gemeente actiever sturen op het kwalitatieve programma van de nieuwbouw. Het programma komt nadrukkelijker tot stand aan de hand van een doelgroepenbenadering. Zo krijgen we niet alleen de goede producten op de juiste plek, maar werken we actief aan betere woonperspectieven van onze (volkshuisvestelijke) doelgroepen.
- ✓ Woningbouw zal plaatsvinden in alle kernen. We stellen een kwalitatief woningbouwprogramma op waarin we laten zien: welke typen woningen we bouwen, op welke locaties en in welke segmenten. Ook geven we aan

of woningen onderdeel (kunnen of moeten) zijn van woon-zorgclusters en of woningen geschikt moeten zijn voor ouderen.

- ✓ We gaan voor een woningprogramma van 500 woningen tot 2026. In de periode tussen 2026 en 2030 maken we concrete plannen voor de bouw van nog eens 500 woningen. Voor de periode na 2030 gaan we op zoek naar zoeklocaties (voor inbreiding en uitbreiding), zodat we in potentie ruimte hebben voor nog eens 200 tot 500 woningen tot 2040 voor uitbreiding en waar nodig vervangende bouw. Dit is afhankelijk van de woningmarktvraag en omstandigheden in die periode.
- ✓ Het woningbouwprogramma tot 2030 krijgt een accent in de betaalbare marktsegmenten. Van plannen waarvoor de bestemmingsplannen nog niet zijn vastgesteld huldigen we het principe van het Rijk (twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. De overige betaalbare klassen krijgen nadruk in de koopsector (grondgebonden en appartementen). Middenhuur bouwen we, gelet op de marktbehoefte en de brede inzetbaarheid, in principe als levensloopgeschikte appartementen. In deze woonvisie wordt het programmakader voor nieuwbouw verder uitgewerkt. Het wegwerken van de tekorten uit de trendraming zijn het vertrekpunt. Zo gaan we via nieuwbouw en overige woningtoevoegingen 455 woningen voor de lokale tekorten realiseren.
- ✓ Doelgroepen die in het woningbouwbeleid accent krijgen zijn:
 - lokale oudere (vitale) stellen;
 - lokale jongeren;
 - startende stellen;
 - oudere alleenstaanden (op hogere leeftijd);
 - vestigende gezinnen; uit de (stedelijke) regio en buitenlandse kenniswerkers.

[Het uitgewerkte en richtinggevende programmatische kader voor nieuwbouw is opgenomen in Bijlage 3.]

- ✓ Het programma is door de jaren heen adaptief aan de markt-omstandigheden en veranderingen in de woningbehoefte. Die zullen we periodiek herijken, waarna andere accenten in het programma mogelijk zijn.
- ✓ We focussen niet alleen op grote ontwikkellocaties, maar gaan nadrukkelijk op zoek naar kleinere locaties voor vernieuwing en inbreiding. Aan verzoeken om tijdelijke woonruimte op toekomstige locaties werken we graag mee.
- ✓ Initiatieven van onze inwoners blijven wij van harte stimuleren en faciliteren. Wij zijn hierbij vanaf het begin helder in de (financiële) mogelijkheden die er zijn.
- ✓ We geven ruimte aan particuliere initiatieven voor bijzondere woon-concepten. Dat kan bijvoorbeeld gaan over initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), voor zelfbouw, wooneenheden op eigen erf of creatieve oplossingen in het bestaande bezit (woon-oplossingen voor starters of ouderen). We dragen actief bij om de eerste initiatieven van de grond te krijgen en verwachten dat dit inspirerend zal werken op nieuwe initiatieven. “Zien doet volgen.”
- ✓ Als we (omwille van de gemeentelijke capaciteit) bouwaanvragen moeten prioriteren, dan geven we voorrang aan plannen die voorzien in de lokale behoefte. Ook snel realiseerbare woningen op inbreidingslocaties krijgen voorrang. Daarmee voegen we snel woningen toe die een aanvulling zijn op het aanbod en stimuleren we doorstroming.
- ✓ Om woningbouw betaalbaar te houden (en realiseerbaar voor ontwikkelaars) zijn we terughoudend met het stapelen van kwaliteits-ambities. We stimuleren compacte woningbouw in de betaalbare prijscategorieën. Een doelgroepbenadering helpt daarbij: een afgemeten kwaliteit voor de beoogde doelgroep voor een haalbare prijs). We staan prefab-concepten toe, waarbij eenheidsworst in uitstraling moet worden voorkomen.

- ✓ Het uitbreiden van het woningaanbod met levensloopbestendige woningen is belangrijk. We stimuleren het bouwen van woningen die aanpasbaar en/of geschikt zijn voor bewoning door ouderen. We denken bijvoorbeeld aan deurbreedtes, draaicirkels en een 'luie' trapopgang.

4 Prettig oud worden in onze dorpen

Doel: Mensen kunnen prettig ouder worden in Asten, Ommel en Heusden. Zij kunnen een fijne oudere dag beleven in een passende woning met sociale contacten, in verbinding met de omgeving.

4.1 Wat speelt er?

We worden met zijn allen steeds ouder, in heel Nederland, maar ook in Asten. Waar momenteel 15,7% van de huishoudens in onze gemeente ouder is dan 75 jaar, loopt dat aandeel in 2040 op tot meer dan een kwart, zie tabel 4.1. Ook wordt deze groep steeds ouder, zie figuur 4.2 (pagina 21). Dit heet dubbele vergrijzing. Tegelijkertijd neemt het tekort aan zorgpersoneel ook toe. De Rijksoverheid heeft mede daarom het Rijksprogramma *Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)* gepubliceerd.

Tabel 4.1: Ontwikkeling 75+ huishoudens in gemeente Asten

	2022	2030	2035	2040
Aantal 75+ huishoudens	1.150	1.594	1.725	1.908
Aandeel 75+ huishoudens	15,7	21,1	22,6	24,9

Bron: Primos2022.

Dit programma richt zich op de toekomst van wonen en zorg voor ouderen en het beperkt houden van de druk op de zorg. De hoofdlijn uit dit programma is 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'. Dat houdt in dat ouderen de dingen die ze zelf kunnen doen blijven doen, met ondersteuning of zorg op de vlakken waar het niet meer gaat. Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, eventueel in een aangepaste of geclusterde woonvorm.

Zorg en ondersteuning wordt vervangen of aangevuld door innovatieve oplossingen en technologieën zoals domotica. Om dit mogelijk te maken moeten we anders gaan nadenken over de toekomst van de zorg. Ook is er passende huisvesting nodig en moet er in de buurt voldoende voorzieningen en ondersteuning zijn. En we zullen meer voor elkaar moeten zorgen.

Opgave woonvormen voor ouderen

Uit de regionale woonzorganalyse van ABF Research blijkt dat er een opgave ligt rondom voldoende passende woonvormen voor ouderen tot en met 2030.

Tabel 4.2: Tekorten woonvormen ouderen gemeente Asten

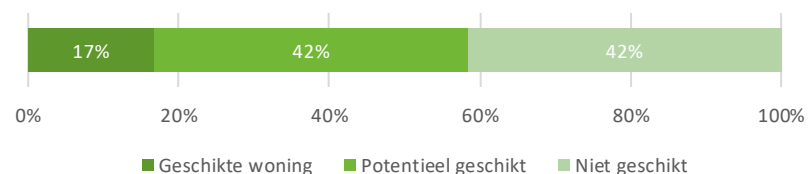
Opgave aanvullende woonvormen voor ouderen tot en met 2030	
Nultredenwoningen	100
Aangepaste ouderenwoning	40
Geclusterde ouderenwoning	20
Extramuraal wonen met Wlz	30

Bron: ABF Research.

De opgave voor nultredenwoningen en aangepaste ouderenwoningen zit grotendeels al in de huidige woningbouwplannen van onze gemeente, met een klein tekort van 7 woningen. Daarbij is wel de kanttekening dat nultredenwoningen niet enkel voor 65-plussers beschikbaar zijn, dus bij nieuwe plannen is het ook belangrijk om voldoende gelijkvloerse woningen toe te voegen. Figuur 4.1 laat het aandeel geschikte en geschikt te maken woningen zien. Om de zorg toekomstbestendig te houden is het belangrijk om meer in te zetten op kleinschalige wooncomplexen. Voor een deel zijn dit geclusterde woonvormen (zie hieronder) maar voor een deel gaat het ook over zelfstandige woonvormen waar ouderen vlakbij elkaar wonen. Dit vergemakkelijkt het leveren van zorg aan huis. Daarnaast kan het wonen met gelijkgestemden de sociale cohesie verbeteren.

Voor geclusterde woningen (inclusief extramurale Wlz) is er een tekort van 14 woningen. Voor deze woningen is het belangrijk dat deze in de buurt van zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. In de woonzorganalyse komt ook naar voren dat er in onze gemeente een overschot ontstaat aan intramurale woningen. Daarmee zou het tekort aan geclusterde woonvormen opgelost kunnen worden. We monitoren de vraag naar intramurale wooneenheden. Mocht er inderdaad een overschot ontstaan kunnen we de intramurale woningen omvormen naar geclusterde wooneenheden.

Figuur 4.1: Aandeel geschikte woningen in de woningvoorraad van Asten



Bron: Gemeente Asten, bewerking Companen.

Met voldoende woningen voor ouderen zijn we er echter nog niet. Niet iedereen wil verhuizen. Anderen lopen tegen praktische belemmeringen aan. Om ervoor te zorgen dat ouderen kunnen wonen in een huis dat bij ze past én om de doorstroming op gang te helpen vinden we het belangrijk om waar het kan belemmeringen weg te nemen bij ouderen.

Woonomgeving

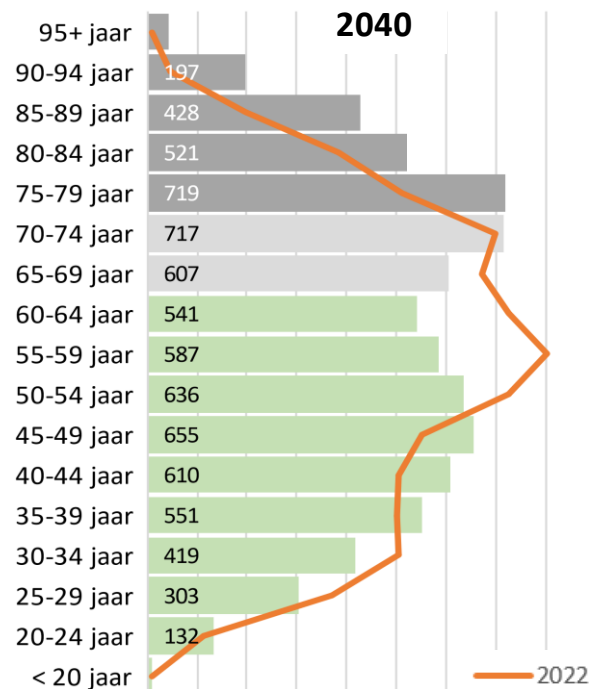
In het kader van langer zelfstandig wonen is het belangrijk dat ouderen op loopafstand wonen van voorzieningen als een huisarts, een apotheek en een supermarkt. Deze zijn echter geconcentreerd in de kern Asten. In Ommel en Heusden zijn dergelijke voorzieningen nauwelijks aanwezig. Wel is er een intramuraal wooncomplex voor ouderen met zorg in Heusden.

Dit soort voorzieningen zijn niet alleen belangrijk voor de dagelijkse behoeften, ook de wandeling naar de winkel en het praatje met de buurman of de caissière zijn waardevol, zijn goed voor de sociale cohesie. Daarbij zorgt het voor ontmoeting en kan zo eenzaamheid voorkomen. In de buurtgerichte aanpak (zie hoofdstuk 2) is het belangrijk om ook oog te hebben voor het stimuleren van ontmoeting.

Zorgen voor elkaar

In onze gemeente staan we voor elkaar klaar. Veel van onze bewoners zijn mantelzorger of vrijwilliger. Daar zijn we trots op. Het wordt de komende jaren ook steeds belangrijker. In de toekomst wordt de druk op formele zorg steeds groter. Daardoor zullen we in de toekomst nog meer voor elkaar moeten klaarstaan.

Figuur 4.2: Demografische ontwikkeling Asten 2022 - 2040 per leeftijdsklasse



Bron: Primos.

Figuur 4.2 laat de demografische ontwikkeling van 2022 - 2040 in onze gemeente zien. Bovenop de eerdergenoemde vergrijzing zien we ook dat de groep mensen tussen de 50 en de 69 jaar afneemt. Dit wordt ook wel de groep 'potentiële mantelzorgers' genoemd, omdat het doorgaans de kinderen zijn van de groep 75-plussers. Hierdoor neemt de druk op mantelzorgers toe.

4.2 Wat willen we bereiken?

We spelen in op de dubbele vergrijzing. Daarbij volgen we de landelijke lijn 'zelfs als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan'. Het is belangrijk dat mensen die dat willen zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. In alle drie de dorpen is voldoende passende huisvesting voor ouderen. Dat doen we door flexibel om te gaan met aanpassingen in en rond woningen. In onze gemeente zijn we er voor elkaar. We zorgen daarom ook daar waar het kan voor elkaar. Om dat te faciliteren bieden we ruimte voor nieuwe woonvormen met een gemeenschappelijk karakter, willen we in iedere kern een ontmoetingspunt en ondersteunen we mantelzorgers.

We zorgen voor voldoende passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren. Deze bouwen we in Asten zoveel mogelijk op plekken nabij voorzieningen. Ook in Heusden en Ommel voegen we op kleine schaal seniorenwoningen toe: een mix van appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze woningen bouwen we zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt om de zorg te ontlasten. Ook bieden we ruimte voor nieuwe woonvormen zoals seniorenhofjes.

Niet iedereen wil verhuizen: een deel van de ouderen in onze gemeente wil graag zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Dat betekent soms wel dat woning aangepast moeten worden aan een nieuwe levensfase. Het is belangrijk om dat op tijd te doen. De gemeente wil bijdragen aan die bewustwording.

4.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We zorgen voor passend aanbod voor regulier/geschikt wonen. Dit doen we door het toevoegen van tenminste 140 levensloopgeschikte woningen. Ook voegen we geclusterde woonvormen toe (al dan niet door het transformeren van intramurale wooneenheden⁶). 24-uurszorg clusteren we in Asten. We gaan actief met zorgpartijen, corporaties en vastgoedpartijen op zoek naar geschikte locaties voor het vergroten van bestaande woonzorgclusters. Dat doen we bij voorkeur rondom (zorg)voorzieningen in en rond het Centrum van Asten en op centrale plekken in de Astense wijken. In Heusden en Ommel onderzoeken we de mogelijkheden voor het efficiënt inzetten van ouderenzorg in de hele kern. In Ommel verkennen we de mogelijkheden voor een passende en haalbare combinatie van wonen met zorg en voorzieningen (zoals vrijwilligersvervoer of een bushalte). Bij voorkeur wordt zorg in onze gemeente geleverd door partners met wie we langdurig samenwerken.
- ✓ We verruimen de mogelijkheden om (pre-)mantelzorg- en kangoeroe-woningen te bouwen.
- ✓ We faciliteren particuliere zorg- en oudereninitiatieven en kijken wat er mogelijk is.⁷
- ✓ We verkennen de mogelijkheden tot het verbouwen van vrijkomende (woon)boerderijen voor woon(zorg)eenheden voor ouderen en (andere) mensen met een zorgbehoefte.
- ✓ De gemeente gaat inwoners proactief informeren over tijdige woning-aanpassingen. Daarnaast onderzoeken we of de Blijverslening van toegevoegde waarde zou zijn in onze gemeente. We onderzoeken de mogelijkheid om een seniorencoach in te stellen voor senioren in de sociale huur en de particuliere sector. Deze coach geeft advies voor

passende woningen en kan, waar nodig, helpen bij een aantal praktische zaken.

- ✓ We ondersteunen mantelzorgers. Vanuit het geactualiseerd beleid zijn we beter in staat om faciliteiten uit te breiden en meer ondersteuning te bieden. Daarover communiceren we proactief naar onze inwoners.
- ✓ We gaan eenzaamheid tegen. We onderzoeken de behoefte aan ontmoetingspunten in de wijken in Asten en in Ommel en Heusden. We voegen deze toe indien er genoeg behoefte is.
- ✓ Bij aanpassingen in de openbare ruimte is het uitgangspunt dat deze rolstoeltoegankelijk en dementievriendelijk zijn. Omdat ouderen meer gevoelig zijn voor hittestress zorgen we voor voldoende groen rond locaties waar veel ouderen wonen. Daar waar het kan stimuleren we ontmoeting in de openbare ruimte en het maken van (korte) ommetjes, bijvoorbeeld door bankjes toe te voegen.

⁶ Zie 4.1 en de regionale woonzorganalyse van ABF Research.

⁷ Zie ook hoofdstuk 5.

5 Eerlijke kansen op de woningmarkt

Doel: Iedereen moet een huis kunnen vinden dat bij ze past in onze dorpen. Jong en oud. We streven naar eerlijke kansen op de woningmarkt in Asten, Ommel en Heusden. Voor de vitaliteit van onze dorpen hebben de extra aandacht voor de woonkansen van jongeren en voor doorstroming.

Wij zijn trots op ons actieve dorpsleven. Met vrijwilligers van jong tot oud, een bruisend verenigingsleven en een gemoedelijke sfeer is het goed wonen in Asten. Om onze dorpen vitaal te houden is het belangrijk dat mensen die willen bijdragen aan het dorpsleven ook een huis kunnen vinden dat bij ze past in alle dorpen.

5.1 Wat speelt er?

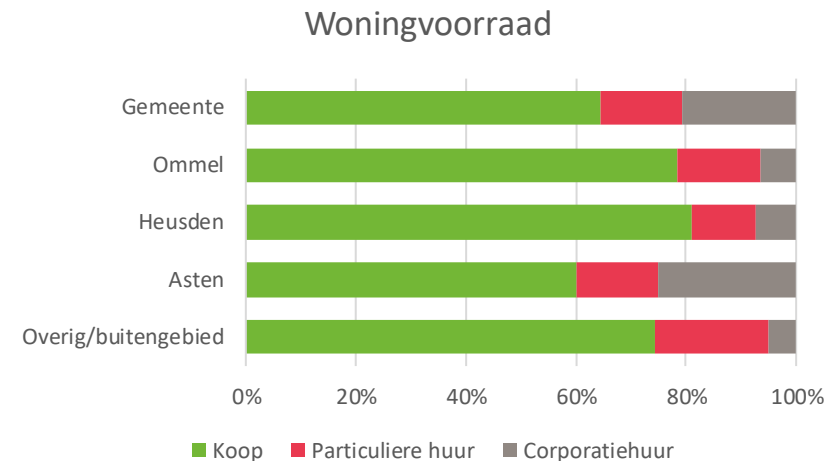
Betaalbaarheid

De woningmarkt staat onder druk in Nederland. Ook in onze gemeente merken we daar de gevolgen van, zowel in de huursector als de koopsector.

Ongelijke verdeling sociale huur

Landelijke wet- en regelgeving schrijft voor dat gemeenten moeten toewerken naar 30% sociale huurwoningen per gemeente. In Asten is dat momenteel 21%. Ook zijn de sociale huurwoningen niet gelijk verdeeld over onze dorpen, zie figuur 5.1. Er staan er relatief veel meer in Asten (25%) dan in Ommel (6%) en Heusden (7%). Dat maakt Ommel en Heusden ontoegankelijker voor mensen met een laag inkomen.

Figuur 5.1: Woningvoorraad 1-1-2023



Bron: CBS Statline, 2023.

Gestegen verkoopprijzen

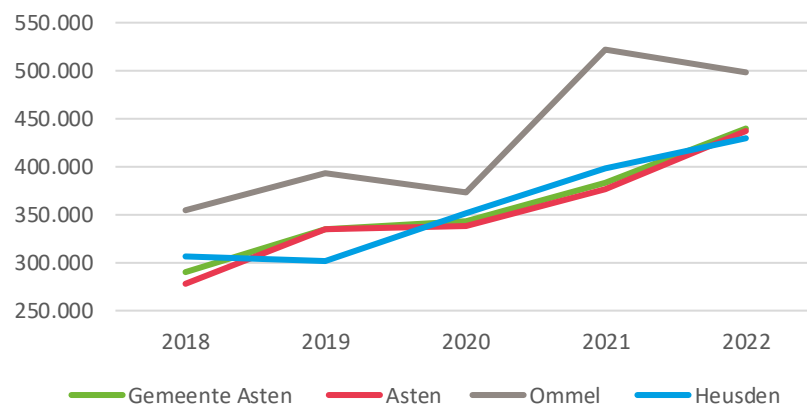
Ook in de koopsector zien we verschillen in betaalbaarheid. Ommel is relatief duurder dan de andere kernen. Dat geldt voor zowel de gemiddelde verkoopprijs in de afgelopen jaren (zie figuur 5.2), als de woningvoorraad in zijn geheel (zie figuur 5.2). Waar Asten en Heusden respectievelijk 20% en 9,5% woningvoorraad hebben met een WOZ-voorraad tot € 265.000, is dat aanbod in Ommel nagenoeg afwezig.

Woningen voor starters en alleenverdieners onbereikbaar

De mogelijkheden op onze woningmarkt zijn gering, tenzij iemand al een koopwoning bezit en graag wil doorstromen. Er worden sinds 2019 bijna geen woningen onder de € 200.000 meer verkocht in Asten en ook woningen onder

de € 300.000 zijn bijna niet meer te vinden de laatste jaren.⁸ Ter illustratie: een alleenstaande die met een jaarinkomen van € 44.000 net te veel verdient voor een sociale huurwoning kan een hypotheek krijgen van € 183.000. Een tweepersoonshuishouden met een gezamenlijk jaarinkomen van € 56.000 kan een hypotheek krijgen van € 283.000 en een tweepersoonshuishouden dat twee keer modaal verdient kan € 378.000 lenen. De gemiddelde verkoopprijs in 2022 was ongeveer € 437.000 euro. Dit alles maakt het voor alleenstaande koopstarters of stellen met één inkomen vrijwel onmogelijk om een koophuis te vinden in onze gemeente.

Figuur 5.2: Gemiddelde koopsom per jaar



Bron: woningmarktcijfers.nl.

Doorstroming

Voor een goede doorstroming is het belangrijk om verschillende woningtypen in de dorpen te hebben. Zo kan bijvoorbeeld een starter op de woningmarkt een huis vinden, om vervolgens door te stromen naar een eengezinswoning,

⁸ Bron: woningmarktcijfers.nl.

om wanneer de kinderen het huis uit zijn door te verhuizen naar een seniorenwoning. Wanneer er gaten zijn in het aanbod stopt de doorstroming. In figuur 5.4 zien we dat er in Ommel en Heusden bijna geen appartementen zijn. Dit beperkt de doorstroming. Er staan wel een aantal gelijkvloerse woningen in Ommel en Heusden. Deze zijn in trek bij ouderen: ook daaruit blijkt dat er behoefte is aan passende huisvesting voor ouderen in Ommel en Heusden. Die huisvesting willen we dan wel op centrale plekken nabij voorzieningen.

Weinig variatie in de buurten

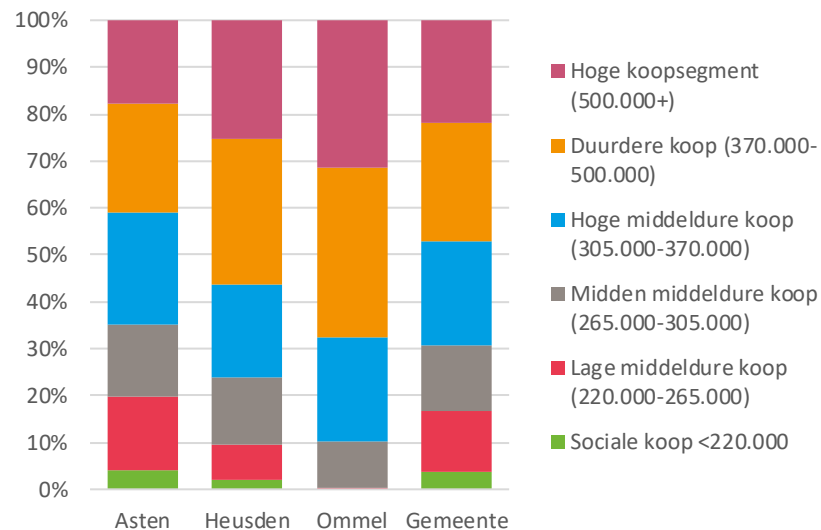
In het verleden is er af en toe te eenzijdig gebouwd in onze kernen. Wanneer de woningvoorraad in de buurt veel op elkaar lijkt is het moeilijk om door te stromen in de eigen buurt, zie bijlage 2. Om de doorstroming te verbeteren kijken we naar kansen om de woningvoorraad te diversificeren. Bijvoorbeeld door in buurten waar veel grotere dure huizen staan een aantal huizen te splitsen, of in buurten met veel sociale woningvoorraad een deel om te zetten naar middenhuur of goedkope koop.

Nieuwe woonvormen en zelfbouw

Steeds meer mensen zijn geïnteresseerd in zogenoemde nieuwe woonvormen. Dit zijn woonvormen die afwijken van traditionele woonvormen. Bijvoorbeeld omdat ze zich richten op vormen van gemeenschappelijkheid, door het delen van de tuin of het wonen in een hofje. Met generatiegenoten, of juist met een mix van jonge en oude mensen door elkaar. Ook zijn er mensen met interesse in zelfbouw, vaak met een duurzaamheids- of zorgcomponent, bijvoorbeeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De provincie Noord-Brabant wil dergelijke woonvormen stimuleren. Wij willen graag inzetten op initiatieven die bijdragen aan de maatschappelijke opgaven uit de Omgevingsvisie, de Toekomstagenda Asten 2030 en deze Woonvisie. Daarbij

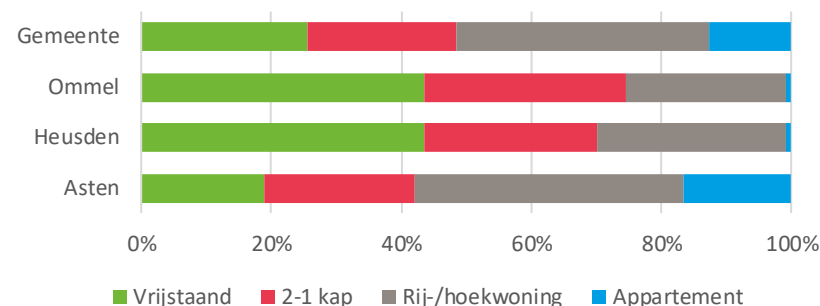
zien we met name kansen voor woonvormen die betaalbaar zijn of zich richten op specifieke doelgroepen die momenteel minder kansen hebben op de woningmarkt, zoals ouderen of jongeren. Daar willen we graag op inzetten.

Figuur 5.3: WOZ-waarde koopwoningen naar kern



Bron: WOZ-bestand gemeente Asten.

Figuur 5.4: Woningtype naar kern



Bron: WOZ-bestand gemeente Asten.

Aandachtsgroepen

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* zijn er een aantal groepen benoemd als aandachtsgroepen. Dit zijn groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.

- Kwetsbaren met een woon- én zorg/ondersteuningsvraag
 - Dak- en thuislozen
 - Sociaal en medisch urgenten
 - Uitstromers uit intramurale instellingen (BW, MO, jeugdzorg, detentie)
 - Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners

Een aanzienlijk deel van de mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag heeft een lager inkomen en komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een deel van deze groepen heeft een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Daarmee komen deze mensen vaak in aanmerking voor een sociale huur-

woning onder de eerste aftoppingsgrens. Per 2025 is een Huisvestingsverordening met daarin in ieder geval een urgentieverordening verplicht uit het Rijk.

Uitstroom uit Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

In het Uitvoeringsplan Thuis in de wijk 2022 - 2025 hebben we samen met de gemeente Helmond en de Peelgemeenten onze inzet afgesproken rondom de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Uitstroom jongeren uit jeugdzorg

In 2021 waren er veertig jongeren met jeugdhulp met verblijf in onze gemeente. Daarvan is ongeveer de helft 12 tot en met 18 jaar oud⁹. Jaarlijks zullen er een klein aantal sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar moeten zijn om hen te kunnen laten uitstromen uit de jeugdzorg.

(Dreigend) dak- en thuislozen

Mensen die dak- of thuisloos zijn (of dreigen te worden) kunnen bij SMO in Helmond terecht. We werken samen met de Peelregio om hen op te kunnen vangen. Deze doelgroep hebben we nu nog niet goed in beeld in onze gemeente. Om deze groep te huisvesten zijn er mogelijkheden nodig voor tijdelijke huisvesting.

Vluchtelingen en statushouders

De taakstelling voor statushouders in de eerste helft van 2023 is 21 personen. Dit is hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar¹⁰. Met het hoog op

oorlog en onzekerheid in de wereld houden wij er rekening mee dat dit getal nog wel eens zou kunnen stijgen. Voor deze groep dienen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te zijn.

Arbeidsmigranten

In de *Beleidsnotitie Arbeidsmigranten* uit 2020 hebben wij de criteria voor huisvesting voor arbeidsmigranten vastgelegd. Hierin zijn de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten verruimd. Ze zijn immers belangrijk voor onze agrarische economie. Ook in de Omgevingsvisie hebben we opgenomen dat we adequate huisvesting voor arbeidsmigranten belangrijk vinden. Vanwege de dynamiek op de arbeids- en woningmarkt is afgesproken dat er dynamisch beleid gevoerd wordt ten opzichte van de huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel short-, mid- als longstay. Dit beleid wordt dan ook periodiek geactualiseerd.

Woonwagengebruikers

Er zijn momenteel 21 standplaatsen in Asten¹¹. In 2021 heeft het college besloten om ons standplaatsenbeleid te herzien. Momenteel zijn we bezig met een kwalitatief woonwagengebruiksonderzoek, aan de hand daarvan evalueren we ons beleid.

5.2 Wat willen we bereiken?

We vinden het belangrijk dat mensen een leven kunnen opbouwen in alle drie de kernen en in alle fasen van hun leven, ongeacht hun portemonnee. We zorgen voor een gelijk speelveld over de drie kernen heen en realiseren extra

⁹ Bron: CBS Statline.

¹⁰ Het gemiddelde van de taakstelling voor Asten in de periode 2013 - 2013 lag iets hoger dan elf mensen per halfjaar.

¹¹ Herhaalmeting Woonwagengebruik in Nederland, Companen 2021.

betaalbare huur en koop in Ommel en Heusden. Ook voegen we op kleine schaal appartementen toe in deze kernen. Voor de doelgroep die niet in de sociale huursector terecht kan én geen huis kan kopen voegen we ook een deel middenhuur toe.

Om gelijke woonkansen voor iedereen te bevorderen willen we voorkomen dat mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt zoals jongeren, mensen met een lager- of middeninkomen en aandachtsgroepen elkaar verdringen. Om de ergste druk van de ketel te halen staan we open voor het toevoegen van flexwoningen, zie ook hoofdstuk 3. Hierbij maken we gebruik van de stimuleringsregelingen van het Rijk en de Provincie. Deze flexwoningen vallen in de sociale huursector en worden bij voorkeur samen met woningcorporaties ontwikkeld.

In Asten zien we de kracht van samenwerking, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen. Daarom werken we op het gebied van huisvesting, zorg en preventie voor deze groepen samen met Helmond, de Peelgemeenten, WoCom, Bergopwaarts en met zorg- en welzijnsorganisaties. We zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zijn voor deze doelgroepen en om aan de woningbehoefte van 'reguliere' woningzoekenden met een lager inkomen te voldoen. Daarnaast is het belangrijk om ons urgentiebeleid aan te passen aan de nieuwe wettelijke eisen.

5.3 Wat gaan we de komende jaren doen?

- ✓ We blijven starters helpen met een starterslening. Zowel de Starterslening als de maximale koop/aanneemsom (verwervingskosten van een starterswoning) groeien mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- ✓ Om ervoor te zorgen dat de groep die nu tussen wal en schip valt óók kan wonen in onze dorpen zetten we in op betaalbare middenhuur. Hierover

willen we ook in gesprek met de corporaties, om te kijken of zij een deel van dat segment kunnen en willen bedienen.

- ✓ We stimuleren de inzet van koopconstructies door corporaties en ontwikkelaars zodat zij (nieuwe) woningen met een verlaagde koopprijs kunnen aanbieden. Denk bijvoorbeeld aan producten als Koopgarant KOOPstart, SlimmerKopen). We bieden hiervoor de ruimte en staan toe dat de verlaagde aanbiedprijzen als basis gelden bij de telling van het nieuwbouwprogramma naar prijssegment.
- ✓ We bieden graag planologische ruimte aan nieuwe woonvormen met een gemeenschappelijke factor, zoals seniorenhofjes of gemengde gezamenlijke woonvormen waar jong en oud elkaar kunnen ondersteunen. Daarbij bieden we ruimte aan zelfbouwinitiatieven, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Zelf de handen uit de mouwen steken en pionieren: dat past bij onze gemeente.
- ✓ Om de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk te benutten en meer compacte woningen toe te voegen verruimen we de mogelijkheden tot het splitsen van woningen en kavels. De specifieke criteria daarvoor werken we verder uit en daarbij nemen we parkeer- en mobiliteitsbeleid mee. Ook werken we kaders uit voor het omzetten van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar woningen. Daarbij stimuleren we initiatieven betreffende nieuwe woonvormen in het bijzonder.
- ✓ We werken samen met Helmond en de andere Peelgemeenten om bijzondere doelgroepen goed te kunnen huisvesten, onder andere met de aanpak Thuis in de wijk.
- ✓ Om te zorgen dat er voldoende huisvesting is voor kwetsbare groepen leggen we bij het toevoegen van sociale huurwoningen het accent op woningen onder de eerste aftoppingsgrens. We maken volgens een buurtgerichte aanpak afspraken met Bergopwaarts en WoCom over waar deze woningen gerealiseerd worden om deze doelgroepen te spreiden over de gemeente. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor

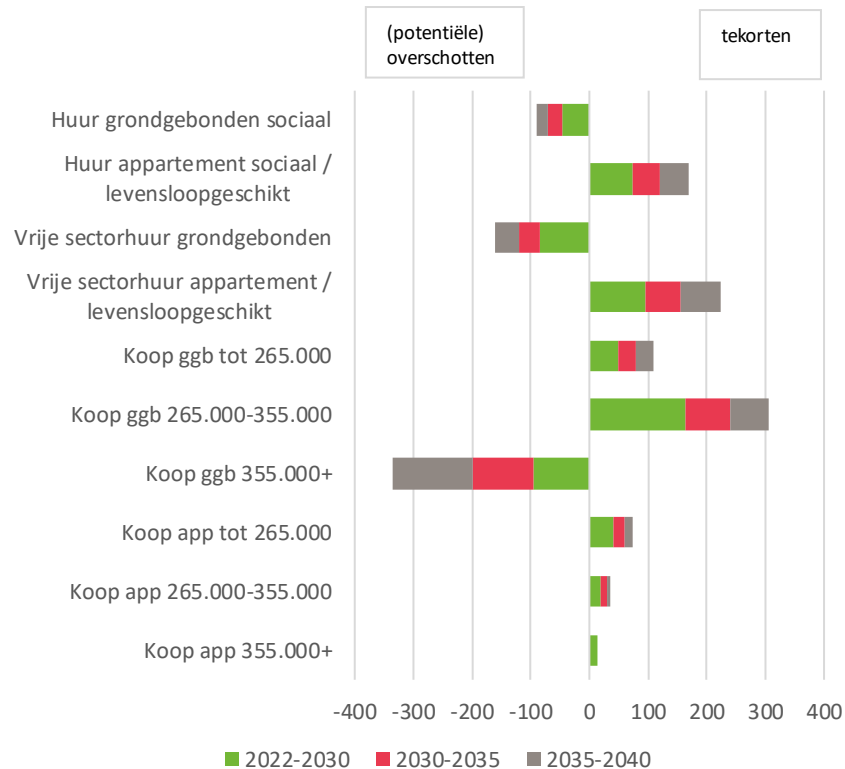
tijdelijke huisvesting voor kwetsbare doelgroepen die snel gehuisvest dienen te worden, zoals dak- en thuislozen.

- ✓ We stellen vóór 1 januari 2025 een Huisvestingsverordening op ten behoeve van de huisvesting van urgente doelgroepen om te voldoen aan de eisen die het Rijk ons stelt. Hierin werken we samen met de regio.
- ✓ Samen met de regio stellen we een meldpunt Goed Verhuurderschap op zoals verplicht door het Rijk.
- ✓ Om arbeidsmigranten op fatsoenlijke en legale wijze te huisvesten blijven wij de ontwikkelingen rondom behoefte en werkgelegenheid van arbeidsmigranten monitoren. Waar nodig actualiseren wij het beleid. Daar nemen we nieuwe wet- en regelgeving bij in acht.
- ✓ Om te kijken of er aanvullend beleid nodig is brengen we de omvang en de ondersteuningsvraag van de groep dak- en thuislozen in 2024 in beeld.

Bijlagen

Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte (trendraming)

Figuur B.1. Kwalitatieve woningbehoefte Asten richting 2040*



*Volgens trendraming huishoudensontwikkeling Primos 2022.

Toelichting potentiële overschotten: deze zullen in Asten voor een groot deel kunnen worden ingezet voor boventrendmatige huishoudensaanwas (Inhalen lokale tekorten, piek van arbeids-)migranten en statushouders en van vestigers vanuit de regio (grote woningvraag).

Daarnaast zal sprake kunnen zijn van substitutie en marktwerking, die op hun beurt invloed hebben op de tekorten in andere segmenten. Bijvoorbeeld:

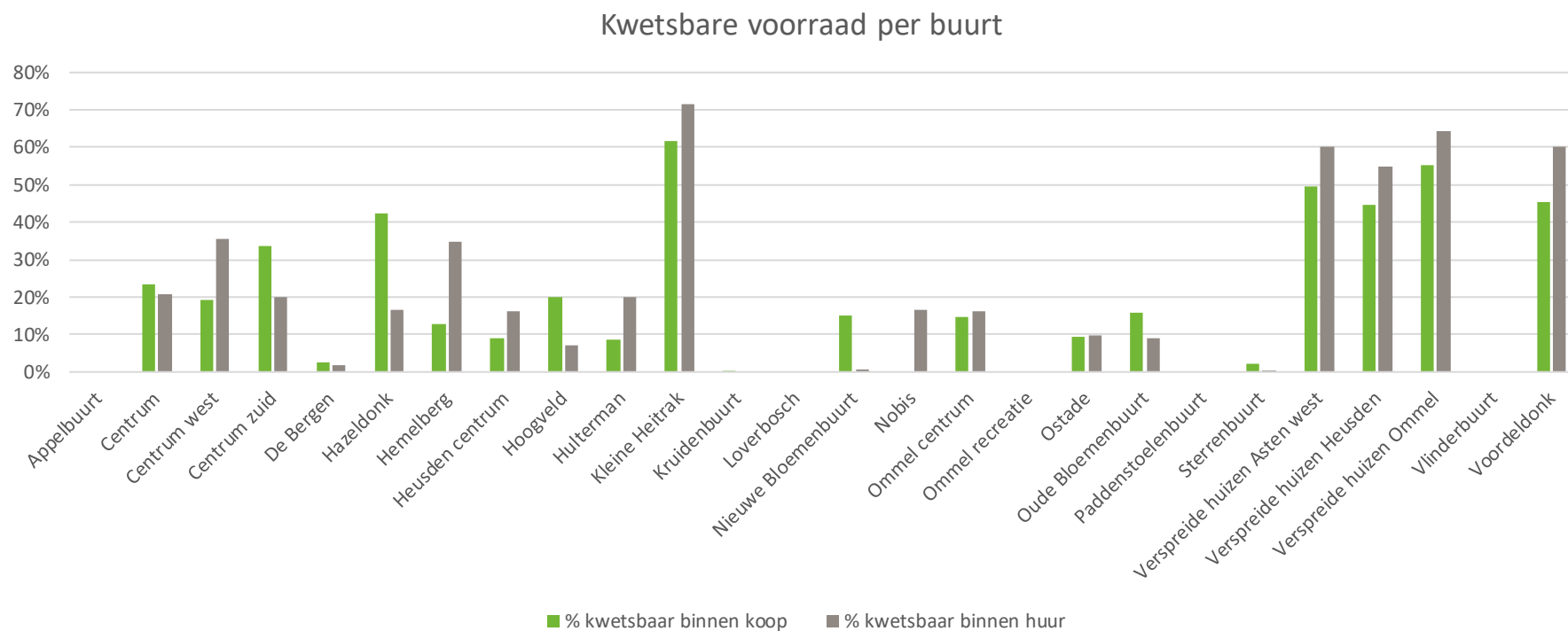
- Vrije sector huur grondgebonden zal worden afgestoten (verkocht) door beleggers als het rendement te laag wordt → toename betaalbare koop.
- Grondgebonden koopwoningen >€355.000; als er ontspanning in de markt zou komen (te groot aanbod voor de vraag), dan dalen de prijzen, met een mogelijk gunstig effect voor de bereikbaarheid van groepen met een lager woonbudget/ leenmogelijkheden. Dalende prijzen doen zich het eerst voor bij de minst courante woningen (verouderde, matig onderhouden woningen met een slechte energieprestatie en/of achteraf gelegen).
- Sociale huur grondgebonden; voor een groot deel van de woningen zal er ook een markt bestaan vanuit de kleinere huishoudens, mits ze betaalbaar geprijsd zijn. Woningen die verouderd zijn bieden mogelijk kansen voor herontwikkeling voor benodigde woontypologieën.

Voor de kwantitatieve opgave, zie Bijlage 3.

Bijlage 2: Buurtprofielen

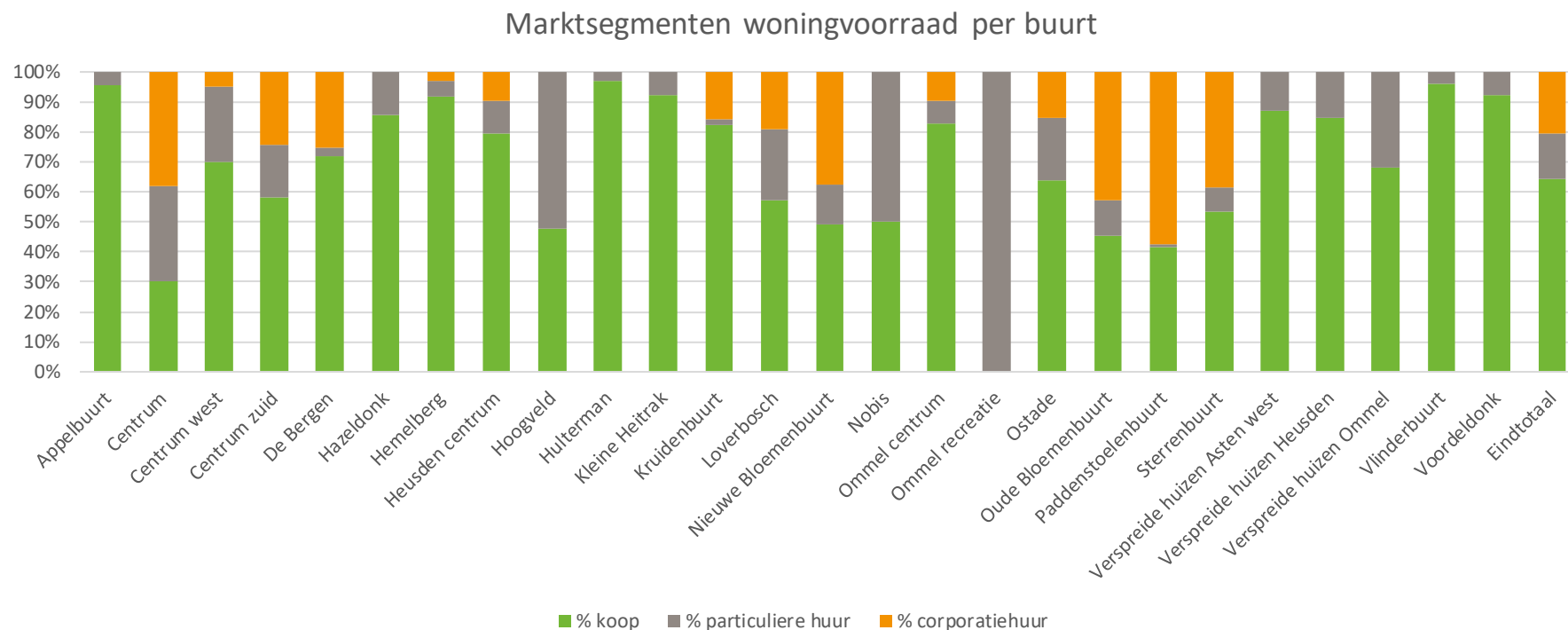
- Kwetsbare voorraad per buurt (matig verduurzamingsperspectief: hoge investeringen bij vroeg-naoorlogse woningbouw)
- Marktsegmenten woningvoorraad per buurt
- WOZ-waarde koopwoningen per buurt
- Woningvoorraad naar type per buurt

Figuur B.2. Kwetsbare voorraad per buurt



Bron: Gemeente Asten, bewerking Companen.

Figuur B.3. Marktsegmenten woningvoorraad per buurt

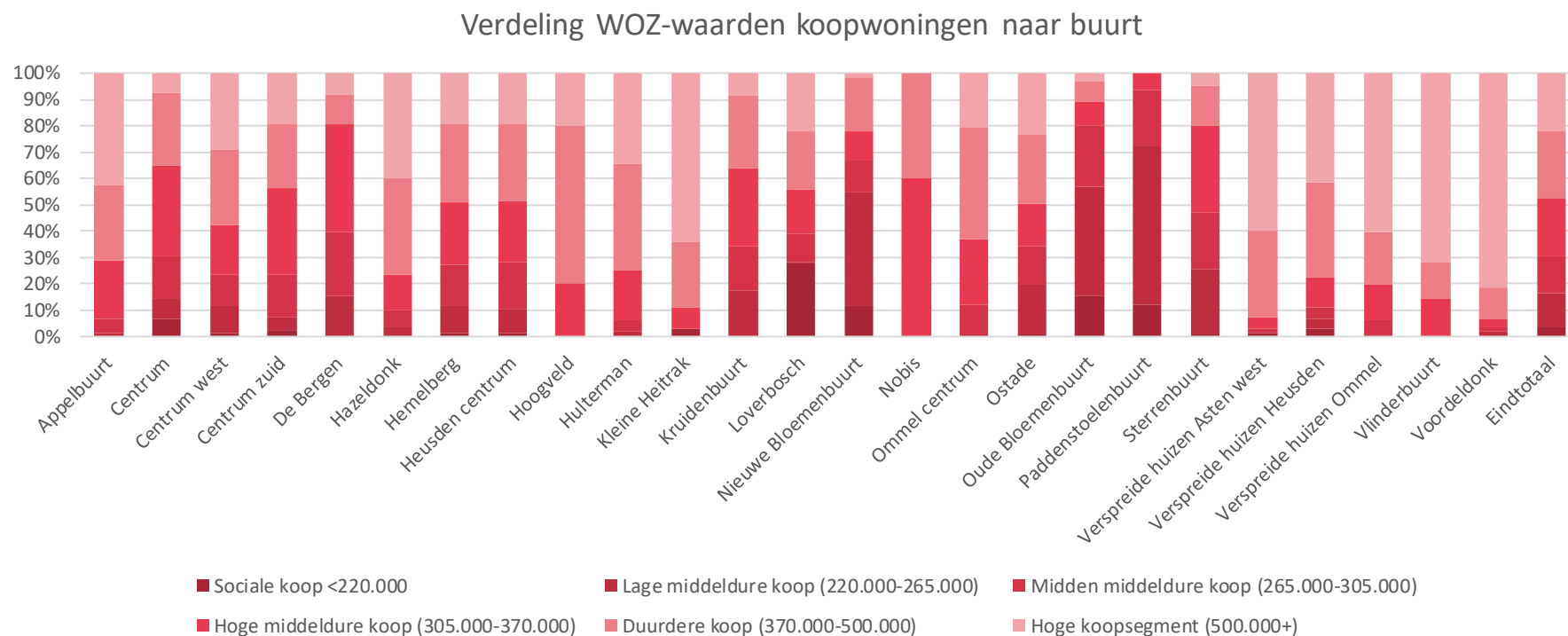


Bron: Gemeente Asten.

In deze figuur zien we de verdeling van woningvoorraad naar type eigendom (koop, particuliere huur of corporatiehuur) per buurt. Een aantal zaken springen eruit. Asten is vooral een koopgeoriënteerde gemeente. Slechts een aantal buurten bestaat overwegend uit huurwoningen. Een groot deel van de buurten in de gemeente heeft geen sociale huur.

Dit wordt gecompenseerd door een aantal buurten waar het percentage sociale huur relatief hoog is, zoals de Oude Bloemenbuurt, de Paddestoelenbuurt, de Sterrenbuurt en het centrum van Asten. Ook zijn er een aantal buurten met opvallend veel particuliere huur: Nobis, Hoogveld en het recreatiedeel van Ommel.

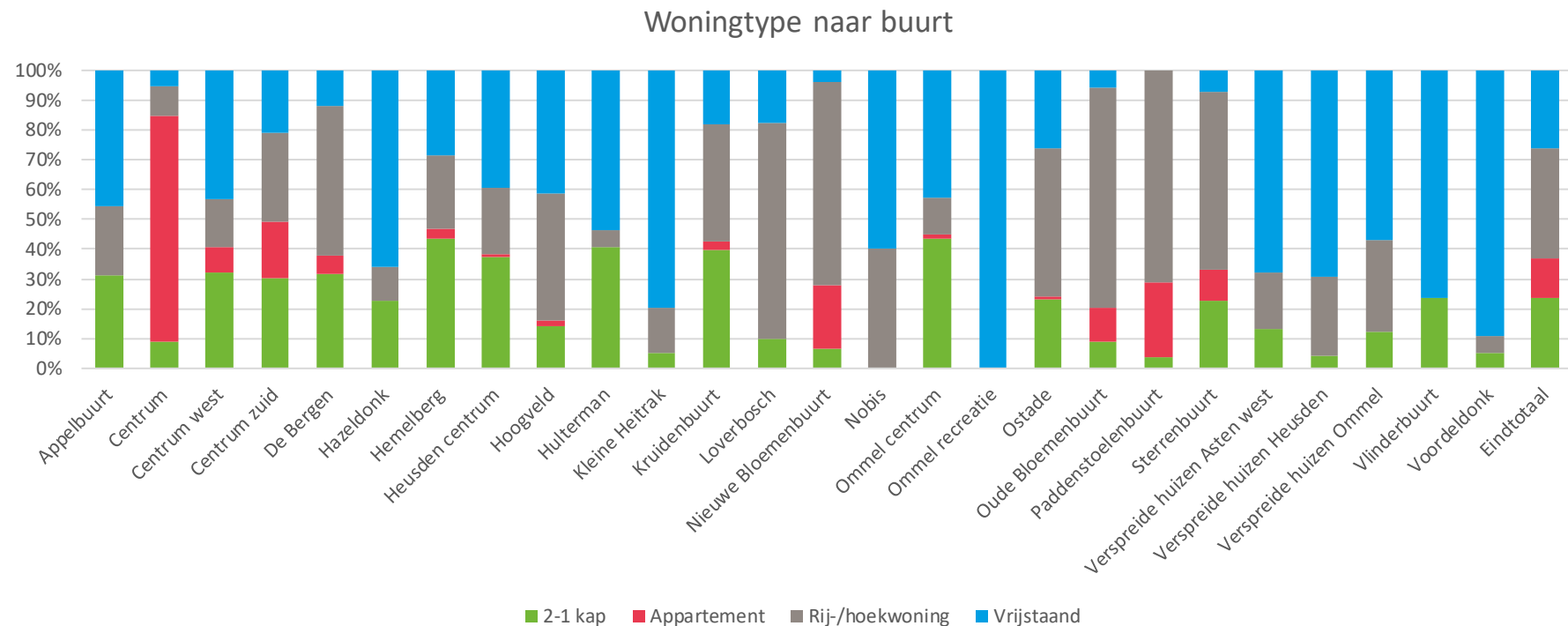
Figuur B.4. Verdeling WOZ-waarden van koopwoningen naar buurt



Bron: Gemeente Asten.

In figuur B.4 is de verdeling van WOZ-waarden naar buurt opgenomen. Des te donkerder rood de staat, des te meer goedkope koopwoningen er staan in de buurt. De Paddestoelenbuurt, Sterrenbuurt, Oude- en Nieuwe Bloemenbuurt, Loverbosch en De Bergen zijn een aantal buurten die relatief goedkoper zijn. Onder andere Voordeldonk, de Vlinderbuurt en Hoogveld zijn relatief dure buurten om in te wonen. Wanneer we figuur B.3 en B.4 over elkaar heen leggen zien we dat er in buurten met veel sociale huur ook vaker goedkope koopwoningen staan, terwijl buurten met weinig huurwoningen vaker bestaan uit veel dure koopwoningen.

Figuur B.5. Woningvoorraad naar woningtype per buurt



Bron: Gemeente Asten.

Figuur B.5 laat de woningvoorraad naar woningtype per buurt zien. Opvallend is dat het overgrote deel van de appartementen in de gemeente zich in het centrum van Asten bevinden. In een aantal buurten zijn vrijwel geen appartementen te vinden. Verder is te zien dat er in een aantal buurten vrijwel alleen vrijstaande woningen te vinden zijn. Andere buurten bestaan overwegend uit rij- en hoekwoningen.

Bijlage 3: Programmakader nieuwbouw

a. Gewenst programma woningbouw in de gemeente Asten

	2022-2030								2031-2040		
	2022-2025	2026-2030		lokale behoefte	boven- trend- matig	kans- gericht en overig	totaal	Doelstelling Rijk			
	woondeal		extra ambitie gemeente					%		vertaald	
sociale huur				70	30*	200	300	30%	300	(voorlopig)	
middenhuur				95				95		15%	
goedkope koop				105				105	37%	370	10%
betalbare koop				170				170		15%	
midden-/ duurdere koop				15		315		330	33%	330	35%
Totalen	500	190	310	455	30	515	1.000	100%		200-500	
	690										
	1.000										

* snel beschikbare woonunits voor jongeren

b. Programmamix naar doelgroep en locatietype

In onderstaand kader is het beoogde woningbouwprogramma opgenomen, uitgewerkt naar de combinaties van doelgroepen – producttypen – marktsegmenten (zogenaamde Product-Markt-Combinaties). De gewenste aantallen per typologie/segment zijn richtinggevend bovenin in de kolommen weergegeven.

In de laatste kolommen (Locatie accenten) is aangeduid op welk type ontwikkellocaties wij als gemeente de PMC's het liefst ontwikkeld zien.

Dit kader gebruiken wij bij de planbeoordeling en bij de gesprekken met initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Doelgroep:		Programmatisch kader (accenten doelgroep-product)							Locatie-accenten							
		sociale huur - ggb*	sociale huur- app	sociale huur - llb	middenhuur -app llb	betaalbare koop - ggb	goedkope/ betaalbare koop - app	midden-/dure koop - ggb	midden-/dure koop - app	Asten	Heusden	Ommel	inbreiding centraal	inbreiding - wijken	uitbreiding	% geclusterd (woon-zorgclusters)
Producten/ locaties:																
	Richtgevende aantallen	30-70	130-200	70-100	95-110	185-215	60-75	280-300	30-50	> 55%	> 15%	> 20%				
	lokale oudere (vitale) stellen			x	X				x	x			x	x		50%
	lokale jongeren	x	X			x	X			x			x			
	startende stellen					X	x				x	x		x	x	
	oudere alleenstaanden (op hogere leeftijd)			X	x					x			x			75%
tiggende gezinnen uit (stedelijke) regio en buitenlandse kenniswerkers								X			x	x			x	
	overig/ algemeen	x	x	x				X	x					x	x	10%

*bij voorkeur ook levensloopbestendig i.v.m. bredere inzetbaarheid