

REGIONALE WONINGMARKTSTRATEGIE VAN HET LAND VAN CUIJK 2018

‘IN DE **KERN** WIL IEDEREEN WONEN’

Actualisatie, voorjaar 2018

Versie 5 april 2018

Kopgroep Wonen het Land van Cuijk
Gemeenten, provincie, woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek
Atrivé



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inzet, oogst en koers	1
1.1 Schatgraven in het Land van Cuijk	1
1.2 De oogst	2
1.3 De koers van het Land van Cuijk	3
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Regionale woningmarktstrategie	6
2.1 Een vitale regio	6
2.2 Een gezonde woningmarkt	9
2.3 De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen	10
2.4 Kwaliteit bestaande voorraad en kernen	13
2.5 Een levensloopvriendelijke regio	14
2.6 Een duurzame regio	16
Hoofdstuk 3 Lokale accenten	17
Hoofdstuk 4 Regionaal sturen	18
4.1 Cyclus voorjaars- en najaarsoverleg	18
4.2 Concept Woonwinkel/Wooninfocentrum als extra vliegwiel	19
4.3 Prestatieafspraken als essentieel instrument	20
4.4 Houdbaarheid en doorlooptijd	20
Bijlage 1 Werking van de woningmarkt het Land van Cuijk	23
Bijlage 2 Allianties	35

Hoofdstuk 1

INZET, OOGST EN KOERS

1.1 Schatgraven in het Land van Cuijk

Voor u ligt de geactualiseerde regionale woningmarktstrategie van de regio het Land van Cuijk. Een document waarmee de bestuurders van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en St. Anthonis sturing geven aan de regionale woningmarkt.

Het stuk dat voor u ligt, vertrekt vanuit de eigenheid van het Land van Cuijk, maakt duidelijk wat ambities zijn en tekent vervolgens de strategische lijnen die werken in het Land van Cuijk.

Uiteindelijk vraagt het waarmaken om een andere rolinvulling van betrokken partners. Een andere visie op de rol van de overheid, met optimale ruimte voor de leefgemeenschappen in het Land van Cuijk.

Eigenaarschap creëren en allianties smeden

De provincie Noord-Brabant is vanuit haar rol als toezichthouder op de woningmarkt nadrukkelijk betrokken in het proces, zowel ambtelijk als bestuurlijk, in de kopgroep en bij bestuurlijke overleggen. Binnen het kader van de Woningwet hebben woningcorporaties de verplichting naar redelijkheid invulling te geven aan het gedeelte sociale huur van de volkshuisvestelijke opgave. Reden waarom ook de twee in de regio actieve woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek ambtelijk en bestuurlijk nauw zijn betrokken.

Wonen is bij uitstek een onderwerp dat veel meer mensen aangaat. Wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Vanuit dat perspectief zijn ook zorginstellingen, marktpartijen en initiatiefnemers vanuit de leefgemeenschappen betrokken. Op de podia van de Ochtend van het Woonvraagstuk, het Festival van de Kernen, de WoonArena en de informele college- en radenbijeenkomst ontmoetten partners elkaar.

Deelnemers kijken terug op een zoektocht naar inzicht in de werking van de woningmarkt in het Land van Cuijk, de belangrijkste maatschappelijke opgaven, passende strategieën en ordenende principes. Er ligt nu een groeikans. Die moet opgepakt worden met de transitieopgave vanuit vergrijzing, energietransitie en vermaatschappelijking van de zorg op het netvlies. Ook ligt de Brabantse Agenda Wonen (**2017**) als actueel en richtinggevend beleidskader op tafel. De urgentie is dus duidelijk; de reis is niet altijd gemakkelijk.....

Gelukkig maar. Dat betekent namelijk ook dat uiteenlopende belangen op tafel zijn gelegd, mogelijke effecten van afspraken zijn doordacht vanuit diverse invalshoeken en korte en lange termijn. Precies wat inwoners van deze regio mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld.

1.2 De oogst

De oogst: wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid

Er is veel ontdekt en geleerd, inhoudelijk en procesmatig. In de kern draait het om het diepe besef van wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. *Samen staan en gaan voor een gezonde woningmarkt.*

Inhoudelijke ontdekkingen	Samenwerkingsperspectieven
• Land van kernen: fijnmazige structuur van kernen is kwaliteit. • Land van waarden: kracht van leefgemeenschappen een waarde op zich. • Nabijheid Nijmegen is van grote waarde: overloop vraag. En jongeren blijven in de buurt: maakt terugkomen gemakkelijker. • Het Land van Cuijk is een regionale woningmarkt. Met een zekere hiërarchie (grote kernen aantrekkelijker). En concurrentie om de consument. • Kern Boxmeer is mini magneet, vooral ook voor kop van Limburg en gebied rond Venray. • Inwoners zijn honkvast. Cultuur van koop. • Positief vestigingsoverschot van 85 plus-sers, zij verhuizen ook over gemeentegrenzen heen. • Het Land van Cuijk kent een vertrekoverschot. • Kleine kernen vergrijzen sneller. • Er is kwantitatieve vraag tot 2030. Er is geen zoekopgave voor nieuwe plancapaciteit. • Landelijke regio: aandeel gezinnen blijft groot. • De kwalitatieve woonvraag verandert geleidelijk. • Transformatieopgave: eerder in ander vastgoed, waarbij naar herbestemming met wonen wordt gekeken.	• Inzicht in de complexiteit van het systeem en de werking van de woningmarkt. • Besef van verstrengeling/verbondenheid van tal van zaken waar je geen invloed op hebt. • Denk en handel win/win vanuit vitaliteit regio. Bereidheid om samen te werken groeit. • Inwoners willen eigenaarschap en vragen ruimte en invloed. Dat vraagt andere rolinvulling van overheid en professionals. • Sturen op realisatie van productie is belangrijker dan sturen op programma. • Monitoren van daadwerkelijke voortgang verdient prominente plek op agenda. • Recht doen aan regionale woningmarkt vraagt om nieuwe ordenende principes en regionale sturing. • Die nieuwe sturingsfilosofie vraagt om kwaliteit van de dialoog. Principes zijn geen dictaat, maar toetssteen van handelen. Het gesprek leidt tot nieuwe inzichten en beargumenteerde keuzes. • Dus...keuzes maken en daar naar handelen. Zo ontstaat vertrouwen. • Dat vraagt goed georganiseerd regionaal sturen. • Betrek daarbij de kennis van de markt!

1.3 De koers van het Land van Cuijk

Het Land van Cuijk is een economisch sterke regio met veel bedrijven en een goede werkgelegenheid. De Maas, de spoorlijn Nijmegen-Venlo, de A73 en de A77 vormen goede verbindingen met de stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Greenportregio Venlo en het Ruhrgebied in Duitsland. Het vliegveld Weeze ligt hemelsbreed nog geen tien kilometer van de regiogrens en completeert de transportketen. De bedrijventerreinen Sterckwijck en Laarakker bieden ruimte voor een divers bedrijvenbestand. Er is een stevige en stabiele agrarische basis. Food, Health & Farma zijn de pijlers van de economie en vormen de economische ruggengraat van de Regio Noordoost-Brabant. Vindingrijke ondernemers hebben in het Land van Cuijk gewerkt aan bedrijven van internationale topklasse, zoals MSD, Nutreco, Hendrix Genetics, Stork Marel, Nutricia, Aviko en Teewissen. Bedrijven die smool hebben én werknemers nodig hebben. Het Land van Cuijk biedt ze een prachtige plek om te werken én te wonen.

Tot 2030 is er nog de kans om te groeien

Die kans willen de bestuurders van de vijf gemeenten, en met hen de andere betrokkenen in dit proces, verzilveren. Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec'; het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als één van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te verbinden met thema's als vitaliteit van kernen, veranderende woonzorglandschap, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie en erfgoed. Er liggen tal van kansen in de kernen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. De kans om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen.

Stevig fundament: eigen kracht van de kernen én regionaal sturen

Samen met woonpartners zijn **zes ankers** geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. Deze ankers rusten (idealiter) op een **stevig fundament**: een economisch sterke regio, vitale kernen en goed georganiseerde regionale sturing. Tijdens het festival van de kernen, waar de lokale dorpsenergie heel goed voelbaar was, hebben inwoners de gemeenten met klem gevraagd te denken en handelen vanuit de eigen kracht van de kernen én tegelijkertijd als 1 regio te handelen. 'Samen staan we sterker'. De vijf gemeentebestuurders hebben nadrukkelijk uitgesproken dat zij de wil hebben om te groeien in regionaal sturen én invulling willen geven aan een andere rol van de overheid met ruimte voor de diverse leefgemeenschappen.

De koers van het Land van Cuijk

1. Een vitale regio

Deelnemers aan het proces van deze actualisatie geloven in de potentie van het Land van Cuijk. Het gaat erom die potentie nog meer tot z'n recht te laten komen. Het Land van Cuijk beweegt naar een ontspannen woningmarkt. Tot 2030 is er de kans om te groeien en die kans gaat de regio verzilveren. Samen de 'koek groter maken'. Het goede nieuws is dat de regio voldoende plancapaciteit heeft. Plancapaciteit is echter geen garantie voor realisatie. De uitdaging ligt in **sturen op realisatie van productie**. Als er niet voldoende woningaanbod is dan vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. De regio gaat de productie versnellen.

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. Een gezonde woningmarkt

De huishoudensprognose en woonbehoefte voorspellen in de toekomst een omslag in de vraag (kwaliteit en kwantiteit). De woonvraag van de toekomst wordt vanzelf de actuele vraag van 'vandaag'. De realisatie van woningbouw vindt altijd plaats op basis van **actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen**. Dat kan ook niet anders, je ontwikkelt / bouwt immers niet voor leegstand. Toevoegen wordt meer en meer maatwerk. Het vraagt een nieuwe manier van sturen, monitoren en bijsturen. Dicht op de vraag, flexibel en adaptief. Als basis is een leidraad ontwikkeld. Aangezien het Land van Cuijk als regionale woningmarkt fungeert, vraagt het ook regionale afstemming. Wat de uitdaging extra groot maakt is dat we van ander vastgoed (scholen, winkels, verzorgingstehuizen, maatschappelijke voorzieningen) te veel hebben. Het is essentieel om in de volle breedte de vraag/aanbodbalans in beeld te krijgen.

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen

Van de kleinste dorpen tot de vestingstad Grave en de grote kernen Boxmeer en Cuijk; de inwoners van alle dorpen en hun eigen kracht zijn onze belangrijkste waarden om een aantrekkelijke woonregio te blijven. Idealiter heeft elke kern vanuit zijn eigenheid een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus, maar niet minder belangrijk om op in te blijven spelen. Dat vraagt maatwerk, een verschillende aanpak van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging (splitsing, samenvoegen, tijdelijk). Daar willen we recht aan doen. We kijken als gemeenten afzonderlijk ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor woningrealisatie in leegstaand of vrijkomend (maatschappelijk en commercieel) vastgoed.

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

Het overgrote deel van de woningvoorraad van morgen staat er vandaag al. In het Land van Cuijk is het met de kwaliteit van die voorraad over het algemeen goed gesteld. Veel koop, veel eengezinswoningen, dat relatief gemakkelijk aan te passen is om als zorgvrager in te wonen. In enkele wat meer stedelijke wijken van Cuijk en de gemeente Grave vraagt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aandacht. De corporaties pakken hun rol goed. Ook voor de komende periode hebben de corporaties stevige ambities, het gaat dan vooral om de verduurzamingsopgave. Natuurlijk kan ook de leefomgeving in kleine kernen onder druk komen te staan (leegkomende en leegblijvende panden). De lijn die we willen inzetten is: bewustwording en lokale kracht zien, benutten en waarderen. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer).

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. Een levensloopvriendelijke regio

Zorg en gezondheidsvraagstukken, in combinatie met wonen, worden in toenemende mate een vraagstuk van de samenleving. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Wie zorgt er straks voor wie? Het goede nieuws is de kracht van de leefgemeenschappen. Met elkaar en voor elkaar is (binnen grenzen) mogelijk in het Land van Cuijk. Gemeenten zijn vanuit de WMO verantwoordelijk voor goede ondersteuning van langer thuis wonen van kwetsbare inwoners. Als regio vinden we een toegankelijk en bereikbaar voorzieningenaanbod belangrijk. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang.

Ons uitgangspunt is dat de bouw van nieuwe intramurale voorzieningen plaatsvindt in de hoofdkernen van de vijf gemeenten. De afweging of kleinere tussenvormen (met een schaal van max. 15 eenheden) in dorpse kernen (met beperkte voorzieningen) wel of niet levensvatbaar zijn, laten we aan het oordeel van de zorgpartners, ondernemers en/of inwoners zelf.

Aanpassing van de woning is en blijft primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. We zoeken de verbinding met bewustwording op het terrein van verduurzaming.

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. Een duurzame regio

De gemeenten in het Land van Cuijk werken inmiddels intensief samen in Noordoost Brabant en met de provincie. Brabant Woont Slim is hier een goed voorbeeld van, net als het regionaal convenant duurzaam bouwen. De uitgangspunten en ambities van de afzonderlijke gemeenten zijn duidelijk en liggen vast in een routekaart klimaatbestendig Land van Cuijk (2015). De gemeenten in het Land van Cuijk willen dat de energetische kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen ambitieus wordt verbeterden en vinden daarom dat dit dossier thuishoort in deze regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk. Gemeenten hechten belang aan een gelijk speelveld in het Land van Cuijk, meer doen op dezelfde manier.

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

1.4 Leeswijzer

Het Land van Cuijk is een regio van handen uit de mouwen, realisme en pragmatisme. Daar hoort geen visie bij met al te veel woorden.

Hoofdstuk 2 vormt de koers en maakt duidelijk welke strategieën het Land van Cuijk volgt. Per paragraaf wordt een doel uitgewerkt. De belangrijkste uitvoeringstrategieën, organiserende principes en of concrete acties zijn telkens in een kader opgenomen.

De impact van regionale kaders pakt in elke gemeente net even anders uit. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in enkele accentverschillen, zonder volledig te willen zijn.

In hoofdstuk 4 wordt inhoud gegeven aan de regionale en lokale sturing.

Bijlage 1: werking van de woningmarkt

Bent u nieuwsgierig naar de werking van de woningmarkt in het Land van Cuijk, de verhuisdynamiek van doelgroepen en wat de meest fundamentele ontwikkelingen zijn die het wonen hier beïnvloeden? Bijlage 1 bevat een weergave.

Bijlage 2: allianties

Wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Tijdens de WoonArena op maandag 19 februari 2018 hebben inwoners en partners die het wonen in het Land van Cuijk een warm hart toedragen, een eerste stap gezet om handen en voeten te geven aan deze regionale woningmarktstrategie. In bijlage 2 treft u de oogst aan van de allianties.

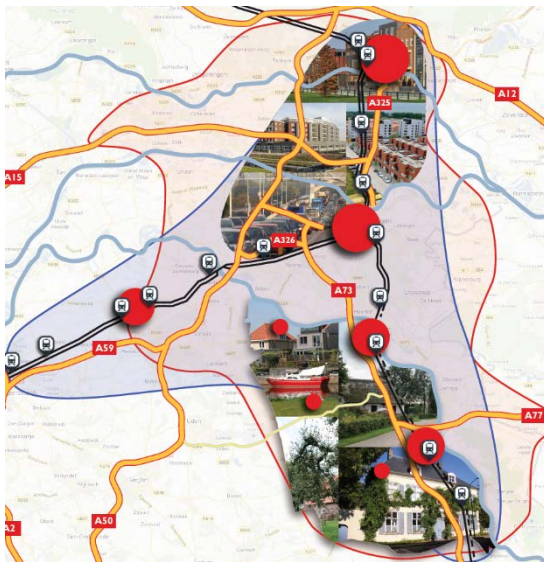
Tot slot, deze regionale woningmarktstrategie wordt tijdens een informele sessie gedeeld en besproken met de colleges en raden van de vijf gemeenten. Inzet is dat er op 1 mei 2018 een gedragen eindversie ligt. Daarna wordt dit stuk tegelijkertijd ter vaststelling aangeboden aan de vijf gemeenteraden, rekening houdend met de binnen iedere gemeente daarvoor geldende procedures.

Hoofdstuk 2

REGIONALE WONINGMARKTSTRATEGIE

2.1 Een vitale regio

Het Land van Cuijk is een economisch sterke regio met veel bedrijven en een goede werkgelegenheid (ongeveer 40.000 banen). De Maas, de spoorlijn Nijmegen-Venlo, de A73 en de A77 vormen goede verbindingen met de stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Greenportregio Venlo en het Ruhrgebied in Duitsland. Het vliegveld Weeze ligt hemelsbreed nog geen tien kilometer van de regiogrens en completeert de transportketen. Food, Health & Farma zijn de pijlers van de economie en vormen de economische ruggengraat van de Regio Noordoost-Brabant. Vindingrijke ondernemers hebben in het Land van Cuijk gewerkt aan bedrijven van internationale topklasse, zoals MSD, Nutreco, Hendrix Genetics, Stork Marel, Nutricia, Aviko en Teewissen. Bedrijven die smoel hebben én werknemers nodig hebben. Het Land van Cuijk biedt ze een prachtige plek om te werken én te wonen. Want.....



Het Land van Cuijk is een **'Land van kernen'**. De 30 kernen, de vestingstad Grave en de hoofdkernen Boxmeer en Cuijk. Samen 33 parels. Wonen in een landstedelijke, natuurrijke omgeving, met tal van woonmogelijkheden. Van moderne starterappartementen tot historische vestingpanden en van betaalbare huurwoningen tot vrijstaande villa's. Meer ruimte voor minder geld voor hen die in het groen willen wonen, met het gemak van de nabijheid van winkels en voorzieningen. In het Land van Cuijk kan het. De gehele regio ligt zowel per openbaar vervoer als per auto op nog geen half uur reizen van Nijmegen, Venlo, Den Bosch en Eindhoven. Het Land van Cuijk biedt samen met de grootste kernen Boxmeer en Cuijk een veelzijdig en

veelzijdig aanbod aan voorzieningen. Zo is er een schouwburg, een theater, een ziekenhuis, een uitgebreid winkelaanbod, vele sportcomplexen en diverse onderwijsfaciliteiten, maar ook een voorziening als glasvezel op elk adres. In het Land van Cuijk vindt men nog de typisch Brabantse gastvrijheid en gemoedelijkheid. Veel gemeenschapszin, het sociaal-cultureel verenigingsleven is sterk vertegenwoordigd, wat resulteert in vele gezellige evenementen. Vitale kernen waar het goed leven is. Waarden die in de toekomst nog meer het verschil maken wanneer we meer met elkaar en voor elkaar zorgen. Tot slot een waarde die voor inwoners misschien vanzelfsprekend is, maar in de toekomst meer en meer een luxe goed wordt: rust en stilte. Ontspannen, betaalbaar, gezond en groen wonen. Dat is het Land van Cuijk.

Het Land van Cuijk beweegt naar een ontspannen woningmarkt

Na 2030 is de verwachting dat de demografische groei in het Land van Cuijk gemiddeld afneemt. Tot 2030 is er de kans om te groeien en die kans gaat de regio verzilveren. Samen de 'koek groter maken'.

Doel: Tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

Voldoende plancapaciteit om snelheid te maken met productie

Voor gemeenten is het in de rol als woningmarktregisseur belangrijk om te weten of er voldoende zoeklocaties zijn voor de kwantitatieve woonbehoefte.

In de tabel hieronder is voor de periode 2017 – 2027 de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen. Dit levert een belangrijke aanwijzing op: er is voldoende plancapaciteit. Realisatie van de woonbehoefte is mogelijk.

Tabel 1 Match prognose en plancapaciteit 2017-2027

	Prognoses		Plancapaciteit		Match	
	Extra huishoudens 2017-2027	Netto toevoeging 2017-2027*	Harde plannen 2017 t/m 2026	Zachte plannen 2017 t/m 2026	Match raming extra huishoudens en plancapaciteit	Match raming benodigde netto toevoeging en plancapaciteit
Boxmeer	725	945	990	283	548	328
Cuijk	875	1.060	814	106	45	-140
Grave	285	365	293	215	223	143
Mill en Sint Hubert	270	375	221	180	131	26
Sint Anthonis	285	375	176	232	123	33
Land van Cuijk	2.440	3.120	2.494	1.016	1.070	390

legenda

 = overschot aan plannen

 = tekort aan plannen

Bron: Provincie Noord-Brabant, gemeenten, bewerking Atrivé

* In deze aantallen is nog geen rekening gehouden met te slopen woningen, of woningen die anderszins aan de voorraad worden onttrokken.

Uitdaging is sturen op realisatie en regionaal sturen

Plancapaciteit is echter geen garantie voor realisatie. Als er niet voldoende woningaanbod wordt gerealiseerd, dan vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. Momenteel loopt in Nederland het tekort aan woningen sneller op dan verwacht. Het gaan dan landelijk vooral om woningen voor starters en woningen voor 75-plussers. Ook in het Land van Cuijk herstelt de woningmarkt zich, zij het iets meer geleidelijk. De uitdaging voor de gemeenten ligt in het **sturen op realisatie van productie**. De gemeenten kiezen voor regionale afstemming en zien als passend ritme een **voorjaars- en najaarsoverleg** voor zich (zie ook hoofdstuk 3). Het kader hieronder omvat de zaken die de gemeenten hebben afgesproken om invulling te geven aan sturen op realisatie van productie.

Spelregels sturen op realisatie van productie

- Het allerbelangrijkste is dat gemeenten meer zicht op de dynamiek van de regionale woningmarkt in het Land van Cuijk en de verbindingen tussen de afzonderlijke kernen krijgen. Hoeveel van welk type woning voor wie is waar gerealiseerd en welke segmenten lopen goed en welke niet? Welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er in kleine kernen, wat is de impact van die plannen op de totale woningbouw programmering, zijn er redenen om bij te sturen? Zo ontstaat zicht op de actuele vraag en wordt het mogelijk sneller in te spelen op de vraag.
 - o Loopt een project niet en of komt een ontwikkelaar niet tot realisatie dan wordt bijgestuurd. Als de realisatie achterblijft, zoeken gemeenten naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Wat zijn logische substituten? Er zijn nauwere verhuisrelaties in de driehoek Boxmeer-Cuijk-Sint Anthonis en de driehoek Cuijk-Grave-Mill (belangrijk vanuit oogpunt substitutie).
 - o Indien op enig moment in Land van Cuijk teveel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Dit is van belang, omdat tussen de gemeenten een bepaalde mate van concurrentie zit.
- Om een realistisch beeld te houden van de woningbouwplannen van de gemeenten gedurende de komende periode, is het van belang dat alle gemeenten zorgen voor een periodieke actualisering van de lijst / woningbouwmatrix (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).
- Wat de uitdaging extra groot maakt is dat we van ander vastgoed (scholen, winkels, verzorgingstehuizen, maatschappelijke voorzieningen) te veel hebben. Het is essentieel dat we in de volle breedte nog beter in beeld krijgen hoe de vraag/aanbodbalans er uit ziet. De gemeenten brengen potentiële transformatielocaties in beeld. Zo ontstaat zicht op mogelijk laaghangend fruit om versnelling in woningbouw te realiseren. Op basis hiervan voeren afzonderlijke gemeenten het gesprek over wat alternatieve functies zijn op deze plekken. De uitkomsten worden regionaal gedeeld.
- Er wordt geen 'eeuwig durende' plancapaciteit in de lucht gehouden. De komende periode werken de gemeenten gezamenlijk een set van spelregels / juridisch instrumentarium uit; in te zetten voor het intrekken van ongebruikte planologisch titels en ongebruikte omgevingsvergunningen. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe plannen die wel slagen.
- Na 2030 wordt de omslag naar stabilisatie van de woningvraag verwacht, met daarop volgend een afname. Overmaat aan woningen vormt een risico. Het veroorzaakt o.a. een prijs dempend effect. Een effect dat niet alleen woonconsumenten merken, maar ook de gemeenten financieel beïnvloedt (daling WOZ-waarde). De impact is afhankelijk van de schaal van leegstand. Een oplossingsrichting is om nu al bij elk woningbouwplan de vraag te stellen of het programma (deels) ook tijdelijk ingevuld kan worden. Deze lijn willen de gemeenten verder invullen.

2.2 Een gezonde woningmarkt

In de rol van woningmarktregisseur is het ook essentieel dat gemeenten kijken naar de woonwensen en hoe deze zich verhouden met het woningbouwprogramma. De huishoudensprognose voorspelt in de toekomst ook een omslag in de kwalitatieve woonvraag. Hoe sturen we daarop? Het Land van Cuijk kiest voor een eenvoudig en werkzaam principe: de realisatie van woningbouw vindt altijd plaats op basis van **actuele vraag van vandaag met het oog op morgen**. Dat kan ook niet anders, je ontwikkelt / bouwt immers niet voor leegstand.

*Doel: Met gezond verstand inspelen op de woonwensen van mensen.
Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.*

De woonvraag van de toekomst wordt vanzelf de actuele vraag van 'vandaag'. Zo simpel kan het zijn. Dit vraagt echter wel om een nieuwe manier van sturen, monitoren en bijsturen. De gemeenten willen flexibel en adaptief inspelen op de woonbehoefte in de samenleving. Flexibel adaptief programmeren dient een driedig doel:

1. Versnelling realisatie door focus op kansrijke projecten;
2. Door dicht op de vraag te ontwikkelen, faciliteren we projecten die het beste aansluiten bij de actuele woonwens. De vraag verandert geleidelijk, het aanbod verandert mee;
3. Nieuwe manier van denken en handelen zorgt voor focus en regie en vermindert hierdoor de kans op over-programmering.

Leidraad kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties

Op basis van woonwensenonderzoek (zie bijlage 1 voor verdieping en bronnen) is aangegeven wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. De resultante is een matrix van kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties voor de korte en lange termijn. Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling, gegeven een aantal aannames. De gemeenten gaan het als onderdeel hanteren in de planbeoordeling, past het plan bij de actuele vraag? Daarnaast geeft de leidraad een zoekrichting aan marktpartijen. Logischerwijs wordt ook de leidraad zelf jaarlijks tijdens het voorjaars en najaarsoverleg tegen het licht gehouden en gespiegeld met de woningmarktmonitor.

Tabel 2 Kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (tot 2025) en lange termijn (2025 – 2040)

	koop grondgebonden	huur grondgebonden	koop gestapeld	huur gestapeld	huur tot aftoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	koop tot €185.000	koop €185.000 tot €275.000	koop €275.000 >
korte termijn (2025)										
lange termijn (2040)										

legenda

- = kansrijk
- = enigszins kansrijk
- = enigszins risicovol
- = risicovol

In bijlage 1 treft u de nadere onderbouwing aan van bovenstaande tabel. Voor een goed begrip is het belangrijk om te weten dat wanneer er gesproken wordt over het segment grondgebonden daar ook grondgebonden seniorenwoningen onder vallen.

Aandacht vragen de segmenten die 'van kleur verschieten' tussen korte en lange termijn.

Opvallend is bijvoorbeeld de verandering in koop grondgebonden. Van kansrijk naar enigszins risicovol. En in de huur grondgebonden zien we de omgekeerde beweging. De wijzigingen in vraagdruk worden over het algemeen veroorzaakt door de vergrijzing. Hoewel in de toekomst veel ouderen in een eengezinswoning (blijven) wonen, de koopcultuur sterk is en inwoners honkvast; de voortgaande vergrijzing leidt op langere termijn toch tot een omslag in de vraag. De groep ouderen is dan dusdanig groot dat hun impact op de woningmarkt groot is. Dat zal een proces van geleidelijkheid zijn. Daar komt bij dat deze doelgroep steeds langer zorg in de eigen woning zal krijgen in plaats van in een intramurale voorziening.

- Om die reden achten de gemeenten het verstandig om bij de nieuwbouw van koopwoningen in te zetten op levensloopbestendigheid.
- Bijstellen van de leidraad vraagt om een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het (middel)dure huursegment, de vraagontwikkeling is moeilijk te voorspellen door de dominante koopcultuur en de gemiddeld lagere huizenprijzen.

2.3 De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen

Van de kleinste dorpen tot de vestingstad Grave en de hoofdkernen Boxmeer en Cuijk; de inwoners van alle dorpen en hun eigen kracht zijn onze belangrijkste waarden om een aantrekkelijke woonregio te blijven. Idealiter heeft elke kern een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt.

- De grootste vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Binnen de regio hebben de grotere kernen de meeste aantrekkingskracht, waarbij Boxmeer de laatste jaren voor het Land van Cuijk fungeert als een minimagneet, o.a. met betrekking tot vestiging vanuit Gennep en Venray.
- De kleinere kernen verschillen in de mate van attractiviteit, waarbij de aanwezigheid van meer (maatschappelijke) voorzieningen een rol spelen, maar ook kleine kernen zonder of met zeer beperkte maatschappelijke voorzieningen kunnen door hun ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en dorpskarakter (gemeenschapszin) aantrekkelijk zijn voor specifieke doelgroepen. In kleine kernen gaat het echter om beperkte aantallen. De vraag is kleiner en meer diffuus.

De hiërarchie op de woningmarkt vraagt erom verschil te maken in de te volgen strategie.

Doel: Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grote en kleine kernen.

Sturen op kwaliteit kernen met een hoog voorzieningenniveau

De grootschalige woningbouwprogrammering vindt plaats bij **kernen met een hoog voorzieningenniveau** en kernen die vlakbij (loop- en fietsafstand) liggen en mogelijk substitueert kunnen zijn.

- Op de schaal van Land van Cuijk betekent grootschalig: plannen met meer dan circa 15 woningen per plan.
- De leidraad met kansrijke en risicovolle projecten (zie paragraaf 2.2.) is in deze kernen uitgangspunt, zodat we oog houden voor de vraag van nu en straks.
- Mooiland richt zich bij het toevoegen van nieuwe huurwoningen primair op de hoofdkernen van de vijf gemeenten, omdat daar de voorzieningen zijn voor onze doelgroep. In kleine kernen worden zowel de wensen om nieuwe huurwoningen toe te voegen alsook de kwalitatieve opgave beoordeeld op hun toekomstwaarde.
- In de afweging van de woningbouwlocaties wordt aangesloten op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- In beginsel liggen de woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied (Verordening Ruimte Provincie).
- Gezien het belang van de ruimtelijke en leefkwaliteit van de dorpen zetten gemeenten, naast inbreidings- en herstructureringslocaties, in op het benutten van de kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in het bestaand stedelijk gebied bieden. Gemeenten brengen de potentiële transformatiepotentie in beeld.
- Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is én het niet mogelijk is de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied te realiseren, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren. De gebieden die in de Verordening ruimte zijn aangeduid als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” en “gebied integratie stad-land” bieden hiervoor de mogelijkheid. Voordat ingezet wordt op een uitbreidingslocatie worden de subregionale binnenstedelijke alternatieven afgewogen in het voor- en najaarsoverleg.

Sturen op vitaliteit kleine kernen

In kleine kernen (kernen zonder voorzieningen of waar voorzieningen onder druk staan) liggen tal van kansen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. Maar dan zonder het belang om te werken aan kwalitatief hoogwaardige voorzieningen. En vanuit de wetenschap dat de woonvraag die er is klein en diffuus is. Het vraagt maatwerk. Sturen via woningbouwprogrammering is hier geen passend instrument. De gemeenschapszin en ondernemingszin in deze kernen zorgt voor andere innovatieve oplossingen.

In de kleine kernen geldt het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'.

- De gemeenten spelen inmiddels een andere rol dan zichzelf en de inwoners vaak gewend zijn. Faciliteren, netwerken, koppelen en soms gewoon echt een grote stap terug doen en het echt over laten aan de gemeenschap. Tegelijk houden gemeenten ook oog voor de realiteit. De vitaliteit van een gemeenschap is een bepalende factor voor de lokale samenhang in een dorp. Er zijn ook minder zelfredzame gemeenschappen, waar deze vitaliteit minder of niet aanwezig is. Dan is aanvullend beleid van de overheid echt nodig. De gemeenten hebben tijdens het voorjaars- en najaarsoverleg nadrukkelijk aandacht voor de kwestie of er kernen zijn waar geen nieuwe initiatieven ontstaan. Wanneer gemeenten dat identificeren, gaan ze in overleg met ondernemende krachten in die kern om met hen te bespreken wat nodig is om de lokale dynamiek te faciliteren. Hiervoor geldt: maatwerk.
- Voor 'goede plannen' geldt een **deugdelijke motivering**: een plan dat haalbaar is, waarvan ook de verkoop al (zo goed als) geregeld is, financieerbaar is en het plan in beginsel niet meer dan circa 15 woningen omvat. We zien deze uitzondering ook als een stimulering van lokaal ondernemerschap.
- De gemeenten honoreren verzoeken tot woningsplitsing in stedelijk gebied mits er sprake is van een goede woonkwaliteit.
- Ook tijdelijke woonconcepten behoren tot de gereedschapskoffer. Interessante opgave daarbij is het terugverdienmodel (tijdelijke woonconcepten kunnen verplaatst worden en investeringen hoeven dus niet per se binnen de periode waarin de tijdelijkheid geldt terug verdiend te worden).
- In beginsel liggen de woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied (Verordening Ruimte Provincie).
- Gezien het belang van de ruimtelijke en leefkwaliteit van de dorpen zetten gemeenten, naast inbreidings- en herstructureringslocaties, in op het benutten van de kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in het bestaand stedelijk gebied bieden. Gemeenten brengen de potentiële transformatiepotentie in beeld. We zullen continue het appel doen om bestaand vastgoed dat niet meer functioneel is, te transformeren.
- Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is én het echt niet mogelijk is de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied te realiseren via nieuwbouw, transformatie of splitsing bestaande voorraad, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren. De gebieden die in de Verordening ruimte zijn aangeduid als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" en "gebied integratie stad-land" bieden hiervoor de mogelijkheid. Wanneer een gemeente wil afwijken van deze voorkeursvariant wordt dit door betreffende gemeente ingebracht en besproken in het regionale voorjaars- of najaarsoverleg wonen.
- In Land van Cuijk zijn momenteel drie woningbouwplannen die op gespannen voet staan met de criteria (zie hoofdstuk 3). De afzonderlijke gemeenten brengen in beeld wat de waarschijnlijkheid van de plannen is (hardheid en kans op realisatie) en gaan vervolgens met elkaar in gesprek over hoe te handelen. De toetssteen is geen dictaat maar een uitnodiging om invulling te geven aan een vitaal Land van Cuijk. Realisatie van deze plannen werkt concurrerend met de realisatie van woningbouw in de andere gemeenten, ook in de grote kernen.

2.4 Kwaliteit bestaande voorraad en kernen

Het overgrote deel van de woningvoorraad van morgen staat er al vandaag al. In het Land van Cuijk is het met de kwaliteit van die voorraad over het algemeen goed gesteld. Veel koop. Veel eengezinswoningen, die daarmee relatief gemakkelijk aan te passen zijn om als zorgvrager in te wonen. In het algemeen zien we in Nederland dat de behoefte aan kwaliteit door gaat, dat geldt nog extra sterk in landelijke regio's waar consumenten veel waar krijgen voor hun geld. In enkele wat meer stedelijke wijken van Cuijk en de gemeente Grave vraagt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aandacht. Voor de particuliere koopwoning kan de gemeente een duurzaamheidsprogramma bevorderen. Overigens kunnen de regels uit de Bouwverordening worden toegepast.

Doel: Kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent?

Corporaties hebben stevige ambities in de bestaande voorraad

De corporaties pakken hun rol in het aanpassen van de voorraad. Ook voor de komende periode hebben de corporaties stevige ambities, de corporaties willen de verduurzamingsopgave verbinden met het meer levensloopbestendig maken van de voorraad. De corporaties zien dat er verschillen ontstaan in vraagdruk tussen woningsegmenten en tussen verschillende gebieden. Grofweg gezegd doen de huurwoningen in de kernen met voorzieningen het goed, in de hele kleine kernen zonder voorzieningen zijn de woningen steeds moeilijker verhuurbaar. Transformatie is (op termijn) nodig.

Voorkomen is beter dan genezen

We pakken nog even een ander perspectief en beantwoorden de vraag wat we vooral niet willen. In het Land van Cuijk willen we graag datgeen voorkomen wat regio's als de Achterhoek, Noordoost-Groningen en Zuid-Limburg voor de nodige uitdagingen stelt. En dat is eerst en vooral toch de problematiek van de goedkope en kwalitatief slechte koopwoning. Particulier bezit, bouw- en woontechnisch slecht tot matig. We willen overaanbod van dit segment tegengaan. Voorkomen is in dit geval echt beter dan genezen, omdat de aanpak erg lastig is vanwege versnipperde eigendom en het lage rendement. Dit is ook de reden dat gemeenten de corporaties hebben gevraagd terughoudend te zijn met de verkoop van huurwoningen die geen toevoeging zijn aan de kwaliteit van de bestaande koopvoorraad. In de jaarlijkse prestatieafspraken kunnen nadere afspraken worden gemaakt over alternatieven hiervoor.

De basisschool als 'ziel van het dorp'

Een belangrijk fundament van deze regionale woningmarktstrategie is de volgende notie: van de kleinste dorpen tot vestingstad Grave en Boxmeer en Cuijk; de inwoners van alle dorpen en hun eigen kracht zijn in land van Cuijk de belangrijkste waarde om een aantrekkelijke woonregio te blijven. Voor de vitaliteit en kwaliteit van de kernen moet heel goed worden nagedacht over de voorzieningen waar de lokale overheid invloed op heeft. De kernen zelf benoemen vooral de basisschool als 'ziel van het dorp', deze zorgt voor dynamiek en aantrekkelijkheid voor jonge gezinnen.

- De programmering van nieuwe schoollocaties en ander maatschappelijk vastgoed is een verantwoordelijkheid van gemeenten (de zeggenschap of een school in stand wordt gehouden ligt overigens bij de schoolbesturen). De afzonderlijke gemeenten houden rekening met een passende spreiding van deze voorzieningen. Het betekent ook dat aangrenzende gemeenten samen bekijken waar door samenwerking winst valt te behalen.

2.5 Een levensloopvriendelijke regio

Zorg en gezondheidsvraagstukken worden net als wonen, in toenemende mate een vraagstuk van de samenleving. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Ook in onze regio worden mensen steeds ouder. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Juist de komende tien tot twintig jaar wordt dit de kracht van vele gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Het potentieel aan vrijwilligers wordt dus flink groter! En dat is goed nieuws, want tegelijkertijd blijven ouderen ook als de kwaliteit van leven afneemt veelal in een reguliere woning wonen in plaats intramuraal.

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk, dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

Die ambitie waarmaken vraagt veel meer dan een passende woning (de focus van een regionale woningmarktstrategie). Het goede nieuws is de kracht van de leefgemeenschappen. Met elkaar en voor elkaar is (binnen grenzen) mogelijk in het Land van Cuijk. We weten dat ouderen behoorlijk honkvast zijn. We weten dat bewustwording over woningaanpassingen mondjesmaat verschil maakt. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Deze doelgroep aanzetten tot het realiseren van aanpassingen in een eerder stadium is een speerpunt.

Leidraad voor wonen, welzijn en zorg vanuit deze regionale woningmarktstrategie is:

- Gemeenten zijn vanuit de WMO verantwoordelijk voor goede ondersteuning van langer thuis wonen van kwetsbare inwoners. De regio vindt een toegankelijk en bereikbaar voorzieningenaanbod belangrijk. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang. Uitgangspunt is dat nieuwe intramurale voorzieningen minimaal toegevoegd worden en alleen nog in de hoofdkernen.
- De afweging of kleinere tussenvormen (met een schaal van max. 15 eenheden) in dorpse kernen (met beperkte voorzieningen) wel of niet levensvatbaar zijn, worden aan het oordeel van de zorgpartners, ondernemers en de doelgroep zelf gelaten. Woonzorgpartners spreken in regionaal verband al veel met elkaar en maken samen meters: woonvormen waar meerdere diverse zorgdoelgroepen wonen en het uitruilen van vastgoed. Een hands-on mentaliteit om samen de vraagstukken aan te pakken en op te lossen. Dat geeft energie. Ook bij de betrokken inwoners.
- Gemeenten en zorgpartners delen mogelijkheden aan de regionale zorgtafel o.l.v. centrumgemeente Oss en zorgen voor verbinding met het regionale voorjaars- en najaarsoverleg wonen (zie ook paragraaf 4.1).
- In beginsel geldt zelfregie voor de burger. De afzonderlijke gemeenten zorgen er onder andere via het WMO-loket voor dat woningen kunnen worden aangepast om zo lang zelfstandig wonen mogelijk te maken. Het is wenselijk om dit WMO-beleid met elkaar af te stemmen en uit te lijnen, zodat zoveel mogelijk 'handelingsgelijkheid' ontstaat. Ook is het wenselijk om nadere afspraken hierover te maken met de corporaties, zodat we 'samen slim de juiste dingen doen'.
- Voor zelfregie is bewustwording gewenst. Dit wordt opgepakt door ambtenaren in het sociale domein en krijgt een plek via concept van de Woonwinkel (zie paragraaf 4.2). Een uitdaging ligt er op het terrein van dienstverlening, een mens met een zorgvraag is vaak meer gebaat bij sociale steun en passende dienstverlening (e-health, vervoer, boodschappenservice, tuin- en woningonderhoud). Dit valt buiten de scope van deze regionale woningmarktstrategie. Gemeenten onderzoeken of het inzetten van de blijverslening een passend instrument is.
- Als gemeenten vinden we het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. De huidige wet- en regelgeving bieden in principe voldoende mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen of gebruiken van tijdelijke mantelzorgwoningen. Als gemeenten hebben we hierin een informerende rol, bijvoorbeeld door een woonwinkel.
- Met het oog op de vergrijzing zorgen we ervoor dat de woningen die nu worden toegevoegd, levensloopgeschikt zijn. In het Bouwbesluit geeft de NEN 1814 eisen voor de toegankelijkheid.
- De gemeenten honoreren verzoeken tot woningsplitsing in stedelijk gebied mits er sprake is van een goede woonkwaliteit.
- Het levensloopbestendig maken van de bestaande huurvoorraad is een opgave die ligt bij de woningcorporaties. Aan hen de uitdaging om inzichtelijk te maken hoeveel woningen geschikt zijn en welke woningen relatief eenvoudig geschikt zijn te maken. Voor huurders kan het prettig zijn wanneer in het woonruimteverdeelsysteem een duidelijk label levensloopproof bestaat.
- Op lange termijn ontstaat er een vraagdruk aan huurappartementen. Ouderen en 'empty-nesters' die een voorkeur aangeven voor een appartement, zijn vaak op zoek naar een woning waarin zij comfortabel oud kunnen worden. Kortom, een woning die geschikt is voor mensen met lichamelijke beperkingen. Dat kan in Land van Cuijk ook een kleine gelijkvloerse grondgebonden woning betekenen of gestapelde huurappartementen in de hoofdkernen. Bijzondere aandacht vraagt de kwetsbare groep jongeren die nu uit intramurale instellingen uitstromen. In overleg met sociale domein en zorgpartners maken we werk van:
 - o De raming van de aantallen.
 - o De beschikbaarheid van echt betaalbare woningen.
 - o De vraag naar de bemiddeling: wie draagt op welke manier voor aan de corporaties?
 - o Het huurcontract: bij voorkeur op naam van jongeren zelf.
 - o Procesafspraken en raamovereenkomst: hoe begeleiding en hoe voorkomen van concentratie of plaatsing in al kwetsbare complexen?

2.6 Een duurzame regio

We zien bij steeds meer consumenten een ander kostenbewustzijn (effect crisis) en een meer klimaatbewuste houding. Steeds vaker zien we de wens tot het gebruik van minder grondstoffen en hergebruik. Meer inwoners verlangen naar een duurzaam thuis. Overigens ook vanuit betaalbaarheidsperspectief. Maar misschien nog wel veel belangrijker: consumenten vinden vooral ook een comfortabele woning belangrijk! Isoleren helpt daarbij. En het is nodig, gezien de score in het Land van Cuijk (circa 65% van alle bestaande woningen hebben een label C of minder en komen in aanmerking voor energiemaatregelen).

Doel: Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

Intensieve samenwerking

De gemeenten in het Land van Cuijk werken inmiddels intensief samen in Noordoost Brabant en met de provincie. Brabant Woont Slim is hier een goed voorbeeld van, net als het regionaal convenant duurzaam bouwen. De uitgangspunten en ambities van de afzonderlijke gemeenten zijn duidelijk en liggen vast in een routekaart klimaatbestendig Land van Cuijk (2015).

De gemeenten in het Land van Cuijk willen de energetische kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen ambitieus verbeteren en vinden daarom dat dit dossier ook thuishoort in de regionale woningmarktstrategie en op de tafel van het voorjaars- en najaarsoverleg. De gemeenten hechten daarbij belang aan een gelijk speelveld in het Land van Cuijk, meer doen op dezelfde manier.

De regionale woningmarktstrategie is een krachtig instrument om onze ambities te delen.

- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn (BENG);
- Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit). De gemeente Boxmeer wil dit laatste in 2045 bereikt hebben. De gemeente Cuijk heeft als ambitie om in 2045 als lokale samenleving 100% duurzaam te zijn.
- Eind 2020 moet 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders gemiddeld label c of beter zijn.
- In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking. En in het nieuwe regeerakkoord staat voor 2030 49% als doelstelling. De gemeenten realiseren in 2018 warmtekanskaarten voor de gehele regio: dat is een basis voor de transitie naar gasloze wijken. Vanuit de regionale kansenkaart ontstaat een proeftuin voor een aardgasloze wijk.
- 2030 klimaatbestendig (klimaatadaptatie: gebouwen aanpassen rekening houdend met waterbergingscapaciteit, hitte/koelte). De gemeenten gaan voor 2023 voor alle wijken een stresstest waterbestendigheid uitvoeren: zo krijgen gemeenten inzicht in de kwetsbaarheid van wijken en kernen voor wateroverlast ten gevolge van extreme regenval. Gemeenten voeren een beleid met betrekking tot de afkoppeling van hemelwaterafvoer.
- Gemeenten stimuleren dat mensen hun energielabel registreren (vergoeding / bonus).
- Regio Land van Cuijk bouwt een Duurzaam Domotica Huis waar bewoners kunnen ervaren wat een NOM én een levensloopflexibele woning inhoudt, toegevoegde waarde kan hebben.
- Ondertussen heeft vooral woningcorporatie Mooiland stevige ambities in de sociale huursector:
 - In 2026 alle huurwoningen minimaal een label B (energie-Index van 1,25) via gebiedsgerichte aanpak;
 - In 2026 20% van de huurwoningen energieneutraal, dan blijft er nog die uitdaging van de resterende 80% voor 2050.
 - Mooiland koppelt de verduurzamingsopgave aan de opgave levensloopbestendig maken.
 - Mooiland wil samen met de gemeenten energicoaches (in kader van bewustwording) opleiden.

Hoofdstuk 3

LOKALE ACCENTEN

Deze regionale woningmarktstrategie bevat kaders en afspraken die lokaal impact hebben en om uitwerking vragen. Die uitwerking heeft vanzelfsprekend weer impact op het regionale niveau. Belangrijke regionale kaders zijn:

1. match prognose en plancapaciteit 2017-2027;
2. leidraad met kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties;
3. keuze voor diversiteit in strategie hoofdkernen en overige kernen.

De impact van deze kaders pakt in elke gemeente net even anders uit. De tabel hieronder geeft inzicht in enkele accentverschillen, zonder volledig te willen zijn.

Notabene: er is digitaal een tabellenboek beschikbaar waarin de uitkomsten van het woningmarktonderzoek per gemeente inzichtelijk is gemaakt.

Gemeente	Match prognose en plancapaciteit	Leidraad productmarktcombinaties	Strategie kernen (projecten > 15 woningen niet hoofdkernen)
Boxmeer	Ruim voldoende plancapaciteit	- Tot 2035 groei verwacht - Op lange termijn ontspanning in segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht - Meer nultredenwoningen opnemen in programma (grondgebonden en gestapeld) - Op lange termijn <i>kleine</i> vraagdruk sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld)	
Cuijk	In de optimale variant tekort aan plannen	- Tot 2040 groei verwacht - Ruimte voor vrije sector huur in de kern Cuijk - Op lange termijn <i>kleine</i> vraagdruk sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld)	
Grave	Voldoende plannen, vooral zachte capaciteit	- Ontspanning rond 2030 - Ruimte voor vrije sector huur in de kern Grave - Op lange termijn <i>kleine</i> vraagdruk sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld)	
Mill en Sint Hubert	Klein risico op overmaat	- Ontspanning rond 2030 - Op lange termijn ontspanning in segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht - Meer nultredenwoningen opnemen in programma - Op lange termijn <i>eventueel</i> vraagdruk sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld)	Wilbertoord, Moerboom III
Sint Anthonis	Klein risico op overmaat	- Ontspanning rond 2030 - Op lange termijn ontspanning in segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht (gemeente bouwt dit type wel met oog op toekomst: 2/3 deel 0-treden woningen) - Op lange termijn <i>eventueel</i> vraagdruk sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld)	- Oploo, Dkn Schmerlingstr. - Stevensbeek, Stevenshof

Hoofdstuk 4

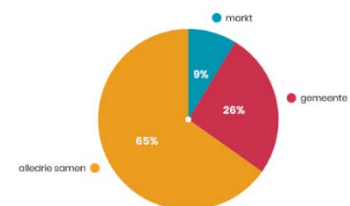
REGIONAAL STUREN

4.1 Cyclus voorjaars- en najaarsoverleg

Het belang van een regionale woningmarktstrategie

In het vorige hoofdstuk zijn de doelstellingen opgeschreven met de daarbij passende woningmarktstrategieën en ordenende principes. Het komt nu aan op waarmaken. In de wetenschap dat sturen op wonen vooral betekent aansluiten bij de dynamiek van de regionale woningmarkt.

Ook is het de lezer vast opgevallen dat sommige zaken zonder enige bemoeienis van de overheid waargemaakt (kunnen) worden. Inwoners doen steeds meer zelf. Ook dat vraagt een andere rol van de overheid. Tegelijkertijd is het ook heel helder geworden dat het belang van regionaal sturen essentieel is. De vijf gemeentebestuurders hebben nadrukkelijk uitgesproken dat zij de wil hebben om te groeien in regionaal sturen én invulling willen geven aan een andere rol van de overheid met optimale ruimte voor de diverse leefgemeenschappen. Tijdens de WoonArena is de vraag voorgelegd wie de regie moet voeren op het sturen op de realisatie van de productie. De uitslag is duidelijk: een grote meerderheid ziet het als gezamenlijke opgave.



Met elkaar is gesproken over een passende invulling. Hieronder de belangrijke ingrediënten.

- Een passend ritme is een **voorjaars- en najaarsoverleg**.
 - o Als opmaat vindt allereerst een sessie plaats waarbij ook marktpartijen aansluiten bij de bestuurders. Inzichten worden gedeeld, dilemma's gedeeld en adviezen gegeven.
 - o Daarna vindt er een bestuurlijke sessie met de wethouders plaats waar besluitvorming kan plaatsvinden. Idee is om dit onder onafhankelijk voorzitterschap te doen.
 - o Het voorjaarsoverleg heeft vooral karakter van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
 - o In het najaarsoverleg ligt accent bij eventueel bijsturen en besluiten daarover.
 - o De sessies worden voorbereid door de Kopgroep Wonen, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten, woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek en de provincie.

- Belangrijke onderwerpen zijn:
 - o Sturen op de realisatie van productie.
 - ✓ Zijn we op tempo? Indien er te weinig woningen worden gerealiseerd (wat momenteel vaker voorkomt dan te weinig ontwikkelen), vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. Als de realisatie achterblijft, zoeken gemeenten naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment in het Land van Cuijk teveel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Mocht hier sprake van zijn dan zoeken gemeenten gezamenlijk naar passende oplossingen.
 - o Monitoring van de dynamiek op de woningmarkt: welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er in kleine kernen, wat is de impact van die plannen op de totale woningbouw programmering, zijn er redenen om bij te sturen? Het vraagt binnen de afzonderlijke gemeente ook om periodieke aanpassingen van de programmering.
 - o Periodieke actualisering van de lijst met woningbouwplannen/woningbouwmatrices (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).
 - o In beeld brengen potentiële transformatielocaties.
 - o Nadrukkelijk aandacht voor de kwestie of er kernen zijn waar geen nieuwe initiatieven ontstaan. Wanneer gemeenten dat identificeren, gaan ze in overleg met ondernemende krachten in die kern om met hen te bespreken wat nodig is om de lokale dynamiek te faciliteren. Ook hiervoor geldt: maatwerk.
 - o Aanpassen leidraad succesvolle en risicovolle productmarktcombinaties.
 - o Gemeenten gaan nadrukkelijk in gesprek over hoe we werk maken van de grote maatschappelijke opgaven, zoals verduurzamen, vergrijzing en vermaatschappelijking van de zorg.
 - o Ook gezamenlijke promotie van het Land van Cuijk is onderwerp van gesprek.
 - o Voortgang en effecten prestatieafspraken.
- De gedachte is om de cyclus van het regionale voorjaars- najaarsoverleg wonen te verbinden aan de cyclus van prestatieafspraken (zie 3.3). In het voorjaar een gesprek over voortgang, in het najaar opmaat naar nieuwe afspraken.

4.2 Concept Woonwinkel/Wooninfocentrum als extra vliegwiel

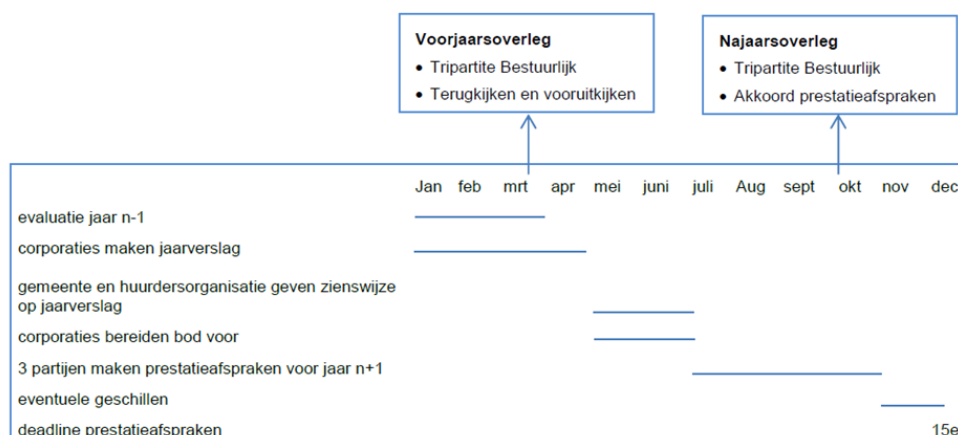
Op dit moment wordt binnen het Land van Cuijk gewerkt aan een 'Woonwinkel / Wooninfocentrum Land van Cuijk' (werktitel). Doel is dienstverlening voor (potentiële nieuwe) inwoners te verbeteren door 1 loket te maken waar alle informatie bij elkaar komt op het gebied van wonen. Een ander doel van de Woonwinkel Land van Cuijk is om communicatie met alle inwoners te verbeteren op gebied van wonen. Bijvoorbeeld over (wijzigingen in) subsidieregelingen voor duurzaamheidsmaatregelen, over de Starterslening, eventuele blijverslening, over toewijzingsbeleid, voor vergunningvrij bouwen etc. Ook voorlichting over bijvoorbeeld een thema als "Maak uw woning tijdig ouderengeschikt", of over een thema als "In 2050 heel Nederland energie-neutraal" kan via de woonwinkel ingevuld worden. De gedachte is om én een virtueel en een fysiek loket te zijn. Interessant is de gedachte of de Woonwinkel gecombineerd kan worden met een fysiek Duurzaam Domoticahuis waar mensen kunnen ervaren hoe zinvol aanpassingen (kunnen) zijn en hoe comfortabel.

Overbodig om te zeggen dat dit concept een vliegwiel kan zijn voor de regionale samenwerking en het werken aan een gelijk speelveld op de domeinen wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid!

De komende tijd onderzoeken de gemeenten de vraag of de Woonwinkel idealiter een publieke taak is of dat de uitvoering onder regie overgelaten kan worden aan de markt of een mengvorm van die twee vormen (PPS). Tijdens de WoonArena hebben partners in ieder geval duidelijk gemaakt dat zij graag een mengvorm zien (zie bijlage 2 allianties). Wordt vervolgd....

4.3 Prestatieafspraken als essentieel instrument

De prestatieafspraken die afzonderlijke gemeenten jaarlijks maken met Mooiland en Wonen Vierlingsbeek (alleen in de gemeente Boxmeer) en hun huurdersverenigingen zijn een essentieel instrument om de ambities uit deze regionale woningmarktstrategie te verwezenlijken. De corporaties hebben aangegeven dat de strategie veel interessante aanwijzingen bevat en heldere kaders biedt. De gemeenten zijn zich ervan bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. De uitnodiging aan elkaar is om de prestatieafspraken minder over beleid te laten gaan (daar is deze regionale actualisatie voor), en meer over hoe we **gebiedsggericht** handen en voeten geven aan deze strategie. Op die manier doen we ook recht aan het lokale. Om tot concrete afspraken te komen, brengen de corporaties (afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod uit op de opgaven die zijn geformuleerd: wat kunnen de corporaties in alle redelijkheid bijdragen? In de gemeentelijke bijlage wordt verwoord wat de gemeenten aan concrete voornemens hebben om hun plannen te realiseren. Deze bieding vormt de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken. De overlegcyclus van de prestatieafspraken in het kader van de nieuwe Woningwet ziet er als volgt uit:



Verbinden cyclus prestatieafspraken met regionale voorjaars- en najaarsoverleg wonen

Interessante gedachte is om bovenstaande cyclus op 2 momenten te verbinden (niet vermengen!) met het regionale voorjaars- najaarsoverleg. In het voorjaar gesprek over voortgang, in het najaar (vrijblijvend) advies vragen aan regionale tafel als opmaat naar nieuwe afspraken.

4.4 Houdbaarheid en doorlooptijd

De houdbaarheid van elke visie / strategie is beperkt. Vandaar ook het belang van jaarlijkse regionale sturing en monitoring. De eerste regionale woningmarktstrategie het Land van Cuijk stamt uit 2012, deze actualisatie vond plaats in 2017 / 2018. We hebben de focus gehad op het hier en nu en vooruit gekeken naar 2030. Vanzelfsprekend is er tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2030. Een periode waarin naar verwachting de groei afneemt en de omslag naar krimp kan ontstaan. In die periode zal zich meer nadrukkelijk een verdunningsopgave aandienen. Dat is mede de reden geweest waarom in de huidige strategie focus wordt gelegd op transformatie en mogelijke vormen van tijdelijke woningen toevoegen. Tegelijkertijd geldt ook dat het Land van Cuijk geen potentiële inwoners wil missen, omdat er te weinig wordt aangeboden. Vandaar de afspraak: sturen op realisatie van productie, dicht op de actuele vraag met een zo flexibel en adaptief mogelijk bouwprogramma.

Het Land van Cuijk gaat serieus werk maken van jaarlijkse monitoring. Er is –bij voorkeur– een jaarlijkse actualisering van deze regionale woningmarktstrategie.

Genoeg werk aan de winkel. Aan de slag met een andere manier van sturen en handelen.

De vaststelling van deze actualisatie markeert de overgang van beleidsbepaling naar uitvoering, van de orde en rust van papier en beleidslogica naar de praktijk van netwerksturing. Een onderdeel dat ook zeker nog steviger z'n plek moet krijgen, is de samenwerking tussen diverse domeinen. En wat ook zeker nog een grotere vlucht moet nemen, is het versterken van het initiatief en de sturing door inwoners. In 2018 ligt de prioriteit bij:

1. Invulling geven aan goed georganiseerd regionaal sturen.
2. Aan de slag met transformatiepotentieel.
3. Wooninfocentrum als vliegwiel aan het draaien krijgen.
4. Aan de slag met woningmarktmonitor.
5. Concrete prestatieafspraken per gemeente die invulling geven aan deze regionale woningmarktstrategie.

Hieronder een overzicht van de voorgenomen acties.

Regionaal sturen	
Voorjaars- en najaarsoverleg - Alliantie kansen Wooninfocentrum benutten - Woningmarktmonitor	
Een vitale regio • Sturen op productie realisatie • Monitoring • Actualisering woningbouwmatrices • Instrumentarium intrekken ongebruikte planologische titels • Alliantie check op flexibiliteit plannen	Een gezonde woningmarkt • Lokaal sturen, regionaal afstemmen • Inspelen op woonbehoefte door invulling te geven aan leidraad en jaarlijks bijstellen • Dat vraagt goede monitoring • Nieuwbouw koop inzetten op levensloopbestendig • In stedelijke kernen invulling geven aan vraagdruk middeldure huur appartementen • Op langere termijn invulling geven aan vraagdruk sociale huurappartementen
Juiste woning op de juiste plek • Aandacht jongeren / jonge gezinnen en senioren • Invulling spelregels grootschalige woningbouw grote kernen en maatwerk kleine kernen • Afwijkingen regionaal bespreken • Alliantie transformatiepotentieel in kaart • Woningsplitsing in stedelijk gebied mogelijk maken • Experimenten tijdelijke woonconcepten	Kwaliteit bestaande voorraad en kernen • Uitwerken ambities corporaties • Terughoudendheid verkoop van huurwoningen • Passende spreiding voorzieningen (basisschool als ziel van dorp)
Levensloopvriendelijke regio • Alliantie Cuijke ervaringen • Nieuwbouw: NEN 1814 • Nieuwbouw intramuraal in grote kernen • Maatwerk kleinen kernen • Zelfregie en bewustwording (wooninfocentrum) • Woonruimteverdeelsysteem: label levensloopproof • Overleg zorgtafel: kwetsbare groep jongeren	Een duurzaam thuis • Nieuwbouw vanaf 2021 bijna energieneutraal • Gemeenten ambities 2030 en 2050 waarmaken • Corporaties ambities 2026 waarmaken • Stimuleren registreren energielabel • Wooninfocentrum en duurzaam domoticahuis • Opleiden energicoaches • Alliantie stimuleren energie coöperaties

We eindigen deze visie met de woorden van de deelnemers aan de WoonArena.

Schets in twee woorden wat volgens u nodig is om de ambities te realiseren:



De geactualiseerde woningmarktstrategie het Land van Cuijk 2018 is ontwikkeld door:

Stuurgroep:

- De wethouders wonen Jos van den Boogaart (Mill en Sint Hubert), Pieter van Diepenbeek (Grave), Rob Poel (Cuijk), Peter Stevens (Boxmeer) en Ingrid Voncken (Sint Anthonis)
- Erik van Merrienboer, gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant
- Anne Wilbers, directeur-bestuurder van Mooiland
- Peter Verhoeven, directeur-bestuurder van Wonen Vierlingsbeek

Kopgroep:

- Ambtelijk: Bas Krebbers en Jos Nijtmans (Boxmeer) Susan Oppers-Selten (Sint Anthonis) en Maurice Roefs (Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert)
- Wanda Verstegen, provincie Noord-Brabant
- Monique Dilling en Marten van Ittersum, Mooiland
- Peter Verhoeven, directeur-bestuurder van Wonen Vierlingsbeek
- Sjaak Rambags, coördinator

Atrivé: Janine Boers, Joost Wegstapel en Gerrit van Vegchel

Bijlage 1

WERKING VAN DE WONINGMARKT HET LAND VAN CUIJK

Profiel, positie en werking van de woningmarkt het Land van Cuijk

Om een goed beeld te krijgen van de werking van de woningmarkt in het Land van Cuijk en wat de meest fundamentele ontwikkelingen zijn die het wonen hier beïnvloeden, zijn er twee lijnen gevolgd.

1. Er is een volkshuisvestelijke analyse gemaakt van de woningmarkt in het Land van Cuijk.
2. In dialoog met woonpartners en gemeenschap (dag van het vraagstuk en het festival van de kernen) is verkend, verdiept en aangescherpt.

Volkshuisvestelijke analyse

Atrivé heeft op basis van bestaande onderzoeken een woningmarktanalyse gedaan. Er is gebruikt gemaakt van een diversiteit aan bronnen:

- De migratiestromen zijn geanalyseerd met openbare CBS-data over de periode 2011 – 2015.
- De meest recente provinciale huishoudensprognose 2017 vormde een belangrijke basis.
- Woonbehoeften zijn in kaart gebracht met een vergelijking van WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015).
- Mooiland heeft haar gegevens vanuit Socrates 2015, 2016 en 2017 gedeeld.
- Recente bouwproductie en plancapaciteit met de Provinciale Monitor Bevolking en Wonen.
- Actuele ontwikkeling van de koopmarkt met NVM-kwartaalrapportage regio noordoost Brabant, aantal transacties, transactieprijs en verkooptijd (vergelijking 2015 en 2016).
- Energielabels zoals deze door RVO worden geregistreerd.
- Voor wonen en zorg en duurzaamheid zijn de grote lijnen uit andere relevante bronnen en visies gebruikt.

Het cijfermatige deel heeft zijn weerslag gekregen in een tabellenboek dat ter beschikking is gesteld aan gemeenten, corporaties en provincie.

Dialoog

- De uitkomsten zijn gedeeld met beleidsadviseurs van de domeinen wonen, welzijn & zorg en duurzaamheid van de gemeenten, provincie en woningcorporaties.
- Op basis daarvan is een gespreksnotitie geschreven met daarin een ingaat op het woningmarktprofiel en de positie van land van Cuijk.
- Deze notitie is gedeeld met de deelnemers van de Ochtend van het Woonvraagstuk. Tijdens die bijeenkomst is met zorgpartners, marktpartijen en woonpartners verkend wat de uitkomsten betekenen en wat hun observaties zijn in de markt. Welke mechanismes werken net even anders dan beleidsmakers denken, hoe moeten die worden opgelost, wat zijn kansen, waar zit investeringsbereidheid? Wat is aannemelijk en wat niet?

- Tijdens het Festival van de kernen was het de beurt aan ‘ondernemende meedenkers en doeners’ uit de kernen: zij gingen in gesprek aan de hand van de vraag: hoe bereiden we ons voor op een toekomst met meer ouderen die langer zelfstandig wonen en hoe kunnen we ervoor zorgen dat jongeren kiezen voor ‘ons dorp’ en betrokken blijven?

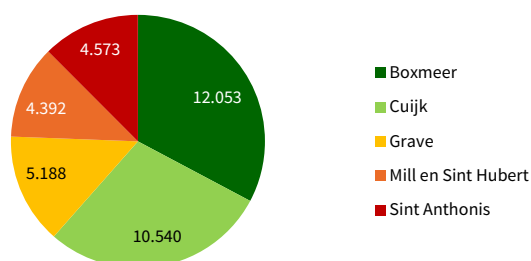
In deze bijlage treft u een samenvatting van de oogst aan:

1. Startpunt: Land van Kernen en Land van Waarden
2. Dynamiek van diverse doelgroepen op de woningmarkt
3. Hiërarchie van de woningmarkt
4. Kwantitatieve woonbehoefte toekomst
5. Kwalitatieve match woonbehoefte
6. Richtinggevende principes Brabantse Agenda Wonen
7. Aanwijzingen uit het festival van de kernen.

Startpunt: Land van Kernen en Land van Waarden

Het Land van Cuijk is een ‘Land van kernen’. De 30 kernen, de vestingstad Grave en de hoofdkernen Boxmeer en Cuijk. Samen 33 paret. Wonen in een landstedelijke, natuurrijke omgeving, met tal van woonmogelijkheden. Van moderne starterappartementen tot historische vestingpanden en van betaalbare huurwoningen tot vrijstaande villa’s. De WOZ-waarde per m2 ligt in het Land van Cuijk ook lager dan het gemiddelde in Nederland. Koopprijzen zijn tijdens de economische crisis afgenomen, er is nu weer een kleine stijging van de verkoopprijzen en het aantal transacties neemt toe. Maar het opwaartse effect is in de regio lager dan gemiddeld in Nederland. Meer ruimte voor minder geld voor hen die in het groen willen wonen, met het gemak van de nabijheid van winkels en voorzieningen. In het Land van Cuijk kan het. De gehele regio ligt zowel per openbaar vervoer als per auto op een half uur reizen van Nijmegen, Venlo, Den Bosch en Eindhoven. Het Land van Cuijk biedt samen met de grootste Boxmeer en Cuijk een veelvuldig en veelzijdig aanbod aan voorzieningen. Zo is er een schouwburg, een theater, een ziekenhuis, een uitgebreid winkelaanbod, vele sportcomplexen en diverse onderwijsfaciliteiten, maar ook voorzieningen als glasvezel op elk adres. In het Land van Cuijk vindt men nog de typisch Brabantse gastvrijheid en gemoedelijkheid. Veel gemeenschapszin, het sociaal-cultureel verenigingsleven is sterk vertegenwoordigd, wat resulteert in gezellige evenementen rondom carnaval, schutterij- en buurtfeesten. Vitale kernen waar het goed leven is. Waarden die in de toekomst nog meer het verschil maken wanneer we meer met elkaar en voor elkaar zorgen. Tot slot een waarde die voor inwoners misschien vanzelfsprekend is, maar in de toekomst meer en meer een luxe goed wordt: rust en stilte. Ontspannen, betaalbaar, gezond en groen wonen. Dat is het Land van Cuijk.

Figuur 1 Huishoudens per gemeente, 2016



Dynamiek van diverse doelgroepen op de woningmarkt

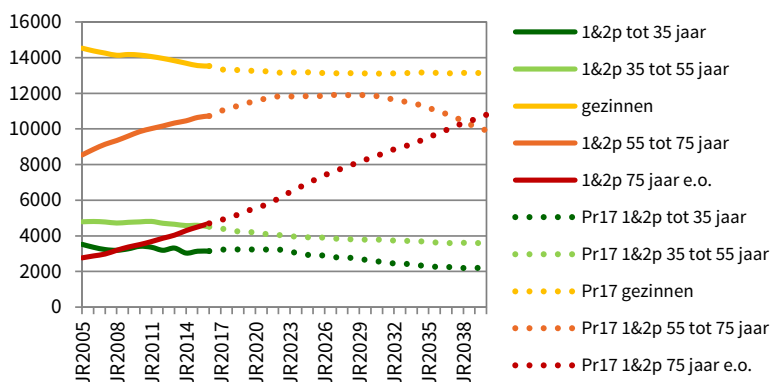
Landelijke regio's kennen traditioneel veel gezinnen en weinig kleine jonge huishoudens. De woningvoorraad in het Land van Cuijk sluit hier bij aan. Relatief veel koopeengezinswoningen in vergelijking met de regio Noordoost-Noord-Brabant en juist weinig appartementen. Binnen het Land van Cuijk komt dit landelijke karakter het sterkste naar voren in de gemeenten Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert.

De samenstelling van de huishoudens verandert naar de toekomst toe sterk als gevolg van trends als vergrijzing, ontgroening en verdunning. Dit is niet anders dan in andere landelijke regio's. Het aantal oudere huishoudens neemt toe en het aantal jonge huishoudens neemt af. Wel blijft, zoals in veel landelijke regio's, het aandeel gezinnen groot. Deze demografische transitie heeft consequenties voor de benodigde voorraad en stelt de regio voor keuzes. De verschillende doelgroepen beïnvloeden de woningmarkt allemaal op een andere manier.

Jonge huishoudens

- Als gevolg van de demografische trend van de ontgroening neemt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar in het Land van Cuijk de komende jaren verder af. In 2040 kent het Land van Cuijk naar verwachting 30% minder huishoudens tot 35 jaar.
- Deze groep op de woningmarkt is echter wel bijzonder sterk verhuiscapabel. Gemiddeld verhuist in het Land van Cuijk elk jaar circa 23% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar. Onder de personen van 30 jaar en ouder ligt deze verhuismobiliteit op nog geen 5% per jaar. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft ook in de toekomst groot. Deze groep reageert namelijk sterk op acuut beschikbaar woningaanbod. Daarop kan de regio inspelen.
- Echter, jongeren zijn ook de doelgroep die per saldo het meeste vertrekken uit de gemeenten in het Land van Cuijk. Ondanks dat zoeken nog veel jongeren een woning in het Land van Cuijk, zoals starters, blijvers, terugkerende jongeren en nieuwe vestigers van buiten de regio.
- Kortom, ook in 2040 zal deze doelgroep nog voor veel verhuizingen zorgen in het Land van Cuijk. Jongeren zoeken vooral goedkope koopeengezinswoningen, maar een aanzienlijk deel wil ook in een huurappartement wonen.

Figuur 2 Huishoudensprognose van het Land van Cuijk naar type en leeftijd 2005-2040

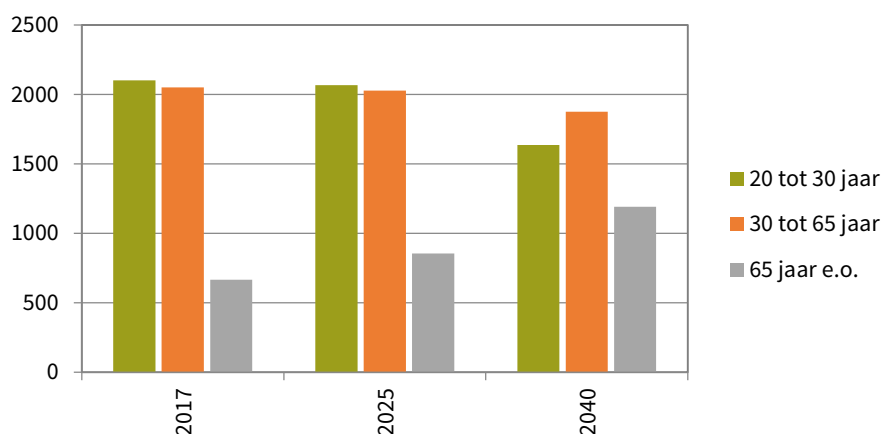


Bron: CBS-Statline, Provincie Noord-Brabant

Ouderen

- Ouderen verhuizen relatief weinig en geven in grote meerderheid zelf aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 4% van alle inwoners van 65 jaar en ouder in het Land van Cuijk. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege extra behoefte aan zorg.
- Van alle verhuisde personen in het Land van Cuijk is momenteel slechts 11% ouder dan 65 jaar. Ter vergelijking: 35% van alle verhuisde personen is momenteel tussen de 20 en 30 jaar oud.
- De komende jaren zal het Land van Cuijk echter flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. Met name in de gemeenten Grave en Sint Anthonis verwacht de provincie Noord-Brabant een grote toename van het aantal oudere huishoudens van 75 jaar en ouder. In 2040 zal in het Land van Cuijk 28% van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Met andere woorden: wellicht is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in het Land van Cuijk klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een belangrijke factor op de woningmarkt gaan uitmaken.
- Dit werkt door in de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Oudere huishoudens met een verhuishwens zoeken over het algemeen een nultredenwoning of een appartement in de huursector. De geraamde vraagdruk naar appartementen betekent niet automatisch dat er in het Land van Cuijk behoefte is aan veel extra appartementen. Ouderen en 'empty-nesters' die zeggen een voorkeur te hebben voor een appartement, zijn vaak op zoek naar een woning waarin zij comfortabel oud kunnen worden. Kortom, een woning die geschikt is voor mensen met lichamelijke beperkingen. Dat kan ook een kleine gelijkvloerse grondgebonden woning betekenen.
- Dat vraagt een tweesporenstrategie: nieuwbouw én het aanpassen van bestaande woningen.
- Door goed in te spelen op maatwerk/aanpasbaarheid in de woning én het leveren van goede zorg thuis, kunnen we er ook voor zorgen dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen.

Figuur 3 Raming aantal verhuisde personen in het Land van Cuijk naar leeftijd, 2017-2040

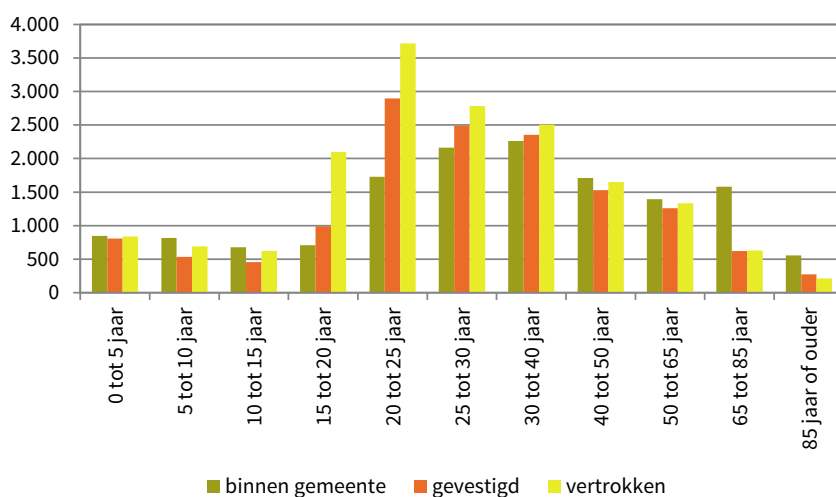


Bron: CBS-Statline, Provincie Noord-Brabant, bewerking Atrivé

Gezinnen

- Hoewel het Land van Cuijk vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. In 2040 zal volgens de provincie Noord-Brabant nog steeds een derde van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan.
- Net als ouderen verhuizen gezinnen relatief weinig. Dit valt op te maken uit de verhuismobiliteit van de kinderen. Van alle kinderen tot 15 jaar in het Land van Cuijk verhuist gemiddeld circa 6% per jaar. Hierbij is wel een verband waar te nemen naar leeftijd. Gezinnen met jonge kinderen verhuizen aanmerkelijk vaker dan met oudere kinderen.
- De doelgroep gezinnen blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een koopwoning, met name tot €275.000. Dit zorgt er mede voor dat op korte termijn de behoefte aan koopwoningen in het Land van Cuijk onverminderd groot blijft.

Figuur 4 Profiel verhuizers in de gemeenten het Land van Cuijk naar richting 2011-2015¹



Bron: CBS-Statline

Vestigers

- In de periode 2011-2015 hebben zich 14.600 personen, of wel gemiddeld 2.910 personen per jaar, gevestigd vanuit een andere gemeente in het Land van Cuijk of een gemeente van buiten het Land van Cuijk.
- Gemiddeld vestigt elk jaar 3,3% van de bevolking zich, dat is lager dan gemiddeld in Noordoost-Noord-Brabant (3,5%) en Nederland (3,8%).
- De meeste mensen zijn in de leeftijd van 20 tot 40 jaar: in totaal hebben zich in deze periode 7737 mensen van die leeftijd gevestigd.
- **Opvallend is ook het grote aandeel vestigers van 85 jaar en ouder.** Dit is ook de enige groep die een positief vestigingssaldo heeft (er vestigen zich meer 85 plussers dan er vertrekken).
- Top 5 gemeenten van herkomst: Nijmegen, Boxmeer, Cuijk, Gennep en Sint Anthonis.

¹ Door de beperking van de onderzochte bron (CBS-Statline), worden in deze figuur onder vestigers ook de mensen gerekend die vanuit een andere gemeente binnen Land van Cuijk instromen, naast de groep die van de buiten de regio zich vestigt. Idem dito voor de vertrekkers.

Vertrekkers

- In de periode 2011 – 2015 zijn 18.500 personen, gemiddeld 3.700 personen per jaar vertrokken naar een andere gemeente in het Land van Cuijk of naar een gemeente buiten het Land van Cuijk.
- Gemiddeld vertrekt elk jaar 4,2% van de bevolking uit het Land van Cuijk.
- De meeste vertrekkers hebben een leeftijd tussen de 20 tot 40 jaar. In totaal zijn in deze periode 10.007 mensen uit deze leeftijdsgroep vertrokken.
- Top 5 vestigingsgemeenten (tussen 2011 en 2015): Nijmegen, Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis en Gennep.

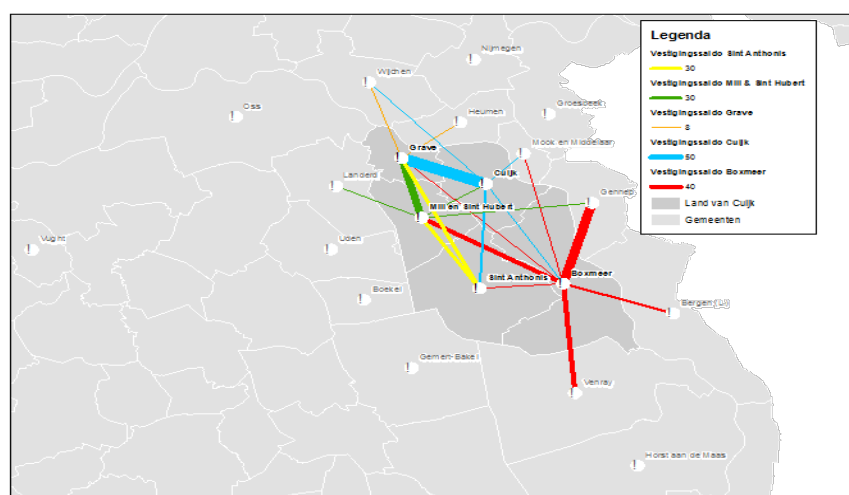
Binnenverhuizers

- In de periode 2011 - 2015 zijn 15.200 personen, of wel gemiddeld 3.050 personen per jaar verhuisd binnen hun eigen gemeente.
- Gemiddeld vestigt elk jaar 3,4% van de bevolking zich binnen de eigen gemeente. Dat is lager dan Noordoost-Noord-Brabant (4,6%) en Nederland (5,3%).
- Wat opvalt, is dat de groep 65-plussers duidelijk meer gebonden is aan de eigen gemeente.

Dynamiek en hiërarchie regionale woningmarkt

Voor een beter begrip van hoe de woningmarkt functioneert in het Land van Cuijk hebben we gekeken naar het **daadwerkelijke verhuisgedrag** van mensen in de periode 2011 - 2015. Zoals gezegd 'verliest' de regio inwoners aan de grote magneet Nijmegen en studiesteden elders in het land. Wanneer we ons richten op de vraag van wie 'win' je, dan valt op dat de relaties met de wereld buiten het Land van Cuijk (grotendeels) zijn verdwenen; er is vooral sprake van **onderlinge verhuisrelaties** tussen de het Land van Cuijk gemeenten. Verhuizingen over relatief korte afstand hangen vooral samen met **woningmarktmotieven**. Er is, kortom, sprake van een **regionale woningmarkt** en daarmee concurrentie om de woonconsument. Binnen de regionale woningmarkt is er bovendien sprake van een hiërarchie op de woningmarkt.

Figuur 5 Saldo verhuisde personen dat zich heeft gevestigd in de gemeenten Land van Cuijk, 2011-2015



Bron: CBS-Statline

Hiërarchie op de woningmarkt

- Binnen de regio hebben de grotere kernen de meeste aantrekkingskracht, waarbij Boxmeer de laatste jaren fungeert als een minimagneet.
- Kleinere kernen verschillen in de mate van attractiviteit: hoe meer (maatschappelijke) voorzieningen, hoe attractiever. Kernen zonder of met zeer beperkte maatschappelijke voorzieningen kunnen door hun ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en dorpskarakter aantrekkelijk zijn voor specifieke doelgroepen, het gaat om beperkte aantallen).
- Er zijn nauwere verhuisrelaties in de driehoek Boxmeer-Cuijk-Sint Anthonis en de driehoek Cuijk-Grave-Mill (belangrijk vanuit oogpunt substitutie).

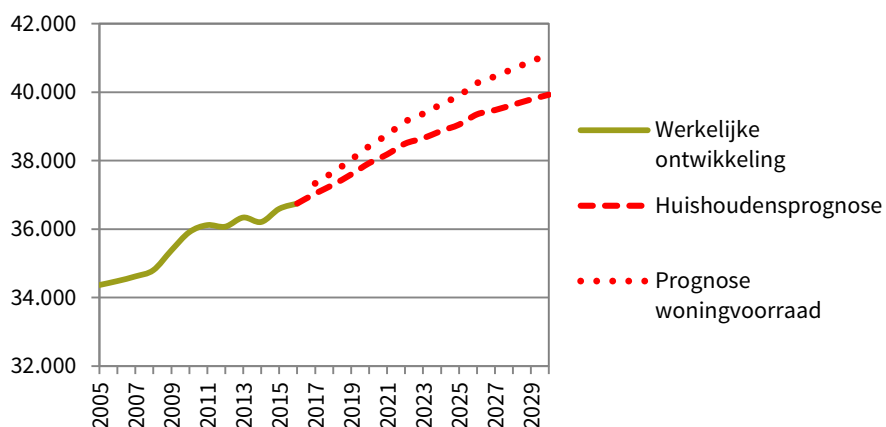
Kwantitatieve behoefte toekomst

In 2017 zijn de nieuwe demografische prognoses verschenen van de provincie Noord-Brabant.

- De provincie verwacht tot 2027 ruim **2.400 extra huishoudens** in het Land van Cuijk. In deze prognose is het beleidsuitgangspunt migratiesaldo=0. Goed om in gedachten te houden dat gemeenten in het Land van Cuijk al jaren een negatief verhuissaldo kennen.
- De provincie heeft ook geraamd hoeveel **woningen** er tot 2027 netto aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden om in de huishoudensbehoefte te voorzien. Dat zijn circa **3.100 netto² toevoegingen**. Dit geraamde aantal benodigde woningen is gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei + het wegwerken van bestaande woningtekorten, rekening houdend met een gewenste frictieleegstand. Deze laatste groeiprognose kan gezien worden als een 'optimaal scenario'.

Voor beide prognoses geldt dat het belangrijk is om te blijven handelen vanuit 'de wet van het gezonde verstand': is het aannemelijk en realistisch? De beide prognoses zien de gemeenten als een bandbreedte: de kans dat vraagontwikkelingen zich daadwerkelijk manifesteren is realistisch. Vanzelfsprekend volgen de gemeenten de ontwikkeling en eventuele afwijkingen.

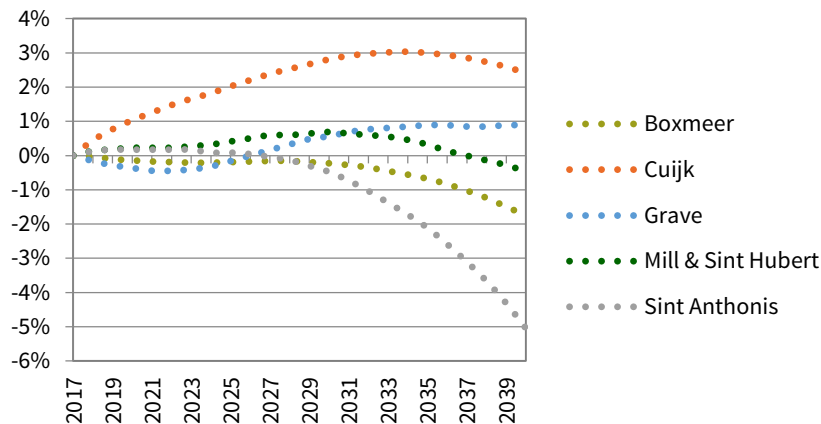
Figuur 6 Prognose van huishoudens en woningvoorraad regio het Land van Cuijk, 2017-2030



Bron: CBS-Statline, Provincie Noord-Brabant

² Hierbij is nog geen rekening gehouden met te slopen woningen of woningen die anderszins aan de voorraad worden onttrokken.

Figuur 7 Prognose procentuele bevolkingsgroei (inwoners) gemeenten in het Land van Cuijk, 2017-2040



Conclusie: het Land van Cuijk beweegt naar een ontspannen woningmarkt, de komende jaren hebben de gemeenten als woningmarktregisseurs de kans om ervoor te zorgen dat er woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij een sterk veranderende huishoudenssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte.

Voor gemeenten is het in de rol als woningmarktregisseur belangrijk om erop te sturen dat de woningbouwprogrammering (voor de afzonderlijke gemeenten) is gerealiseerd op geprognosticeerde woningbehoefte. Op pagina 7 treft u een tabel aan waarin de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet is tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen. De plancapaciteit is overigens geen garantie voor realisatie.

Wel biedt het inzicht in de mogelijke opties voor realisatie. De tabel levert de volgende aanwijzingen op:

- Er staan meer plannen op stapel, dan er aan huishoudensgroei wordt verwacht (+1.070) en ook dan er aan extra woningen nodig is volgens de provincie (+390).
- In vergelijking met de optimale variant kent de gemeente Boxmeer een overschot aan plancapaciteit tot 2027. In mindere mate geldt dit voor Grave. Een deel van de plannen is zacht (vooral in Grave), bijsturen is mogelijk. Bovendien is er nog geen rekening gehouden met mogelijke sloopplannen en overige onttrekkingen aan de voorraad.
- In de gemeente Cuijk sluiten de plannen het beste aan bij de huishoudensprognoses. In de optimale variant is er sprake van een tekort aan plannen.
- De plannen in Mill en Sint Hubert lijken voor wat betreft de omvang het beste aan te sluiten bij de optimale prognosevariant. In vergelijking met de huishoudensprognoses is er kans op een overmaat aan plannen.
- De plannen in Sint Anthonis lijken voor wat betreft de omvang het beste aan te sluiten bij de optimale prognosevariant. In vergelijking met de huishoudensprognoses is er kans op een overmaat aan plannen.

Kwalitatieve match

In de rol van woningmarktregisseur is het ook essentieel dat gemeenten kijken naar de woonwensen en hoe deze zich verhouden met het woningbouwprogramma. Op basis van een referentiegebied³ is in het landelijke onderzoeksbestand WoON2015 een analyse gemaakt van de toekomstige woningbehoefte in het Land van Cuijk. Hierbij is de woningbehoefte van verschillende doelgroepen in het referentiegebied gekoppeld aan de verwachte demografische ontwikkeling in het Land van Cuijk volgens de meest recente prognoses van de provincie Noord-Brabant. Hierbij is aangenomen dat de respondenten in het referentiegebied vergelijkbaar zijn met de huishoudens in het Land van Cuijk. Ook is aangenomen dat de woonwensen van de verschillende doelgroepen naar de toekomst toe niet veranderen. Door de gedane aannames en uitgangspunten is de analyse hooguit indicatief van aard.

Op basis van bovenstaand woonwensenonderzoek is aangegeven wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. Dat heeft geleid tot een matrix van kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties voor de korte en lange termijn (zie pagina 9). Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling, gegeven een aantal aannames. Dat levert onderstaande aanwijzingen op.

Type en eigendomsvorm koopeengezinswoningen

- De kwalitatieve behoefte op lange termijn wijkt af van die op de korte termijn.
- Uitgesplitst naar eigendom en woningtype, is er op korte termijn behoefte aan een toevoeging van koopeengezinswoningen. Tot circa 2030 blijft dit de hoeksteen van de woningmarkt in het Land van Cuijk.
- Aan de andere segmenten is er op korte termijn veel minder behoefte.
- Er is vooralsnog weinig behoefte aan meer huurappartementen. Er is zelfs sprake van een lichte ontspanning in dit segment.
- Op korte termijn zijn koopeengezinswoningen het meest kansrijke segment. De plancapaciteit van de gemeenten voorzien ook met name in deze behoefte (t/m 2021 62%).
- De plannen op langere termijn verschillen nauwelijks qua samenstelling van die op korte termijn, terwijl de huishoudenssamenstelling en bijbehorende woningbehoefte sterk veranderen. Deze plannen voor de langere termijn zijn dus risicovol. Cuijk vormt hierin een uitzondering, omdat daar als enige gemeente ook na 2030 nog een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Voor de landelijke gemeente Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert geldt dit niet. Daar bestaan zelfs nagenoeg alle plannen in de periode 2022 t/m 2026 uit koopeengezinswoningen, terwijl met name in Sint Anthonis juist een grote ontspanning in dit segment wordt verwacht. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in Sint Anthonis bijna tweederde van de plannen aan koopeengezinswoningen uit nultredenwoningen bestaan. In de andere gemeenten ligt het aandeel nultredenwoningen in de plannen veel lager. Deze nultreden eengezinswoningen kunnen als substituut dienen voor ouderen en empty-nesters op zoek naar een koopappartement.

³ Dorps- en landelijke woonmilieus in de corop-regio Noordoost Noord-Brabant.

Koop tot €275.000

- Wanneer we de behoefte aan koopwoningen uitsplitsen naar prijssegment, dan blijkt er op korte termijn in alle prijssegmenten sprake is van een vraagdruk. Met name in de segmenten tot €275.000. Doordat het aantal gezinnen in het Land van Cuijk ook in de toekomst groot blijft, is er ook op lange termijn een extra behoefte aan koopwoningen in de segmenten tot €275.000.
- In de duurdere koopsegmenten ontstaat er echter op lange termijn een ontspanning. Dit heeft te maken met de ontwikkeling dat de groep oudere huishoudens die op de top van hun wooncarrière zit en een kleinere gelijkvloerse woning/appartement zoekt of de woningmarkt verlaat op lange termijn in omvang toeneemt.
- De plannen voor de periode 2017 t/m 2021 zijn uitgesplitst naar prijs en sluiten redelijk aan bij de geraamde behoefte op korte termijn.
- Van de plannen op lange termijn is nog geen prijsstelling bekend, maar gezien de babyboomgeneratie die op termijn veel duurdere koopwoningen zullen vrijmaken zijn meer plannen op lange termijn in dit segment risicovol. Kansrijker is het middensegment van €185.000-€275.000.

Type en eigendomsvorm (Huur)appartementen en nultredenwoningen

- Ouderen (75+) geven weliswaar in het WoON2015 een sterke voorkeur aan voor appartementen en de huursector, maar omdat ze weinig verhuizen, zal de daadwerkelijke vraag de komende jaren nog beperkt zijn.
- Hoewel in de toekomst ouderen vaker in een koopeengezinswoning (blijven) wonen, leidt de voortgaande vergrijzing op langere termijn tot een omslag in de vraag. Zoals we aangetoond hebben, neemt de impact van de oudere huishoudens op woningmarkt in rap tempo toe ten koste van die van jonge huishoudens. Daarnaast is, zoals gebruikelijk in landelijke regio's, de huidige voorraad aan (huur)appartementen in het Land van Cuijk relatief klein. Deze ontwikkelingen zorgen er op lange termijn voor dat er een vraagdruk aan huurappartementen zal ontstaan en dat de vraagdruk aan koopeengezinswoningen op termijn zal verdampen.
- De geraamde vraagdruk naar appartementen betekent niet automatisch dat er in het Land van Cuijk behoefte is aan veel extra appartementen. Ouderen en 'empty-nesters' die een voorkeur aangeven voor een appartement, zijn vaak op zoek naar een woning waarin zij comfortabel oud kunnen worden. Kortom, een woning die geschikt is voor mensen met lichamelijke beperkingen. Dat kan in het Land van Cuijk ook een kleine gelijkvloerse grondgebonden woning betekenen. De plannen in Sint Anthonis sluiten hierbij aan. Bijna twee derde van alle plannen t/m 2026 bestaan daar uit nultredenwoningen in grondgebonden vorm.

Huur tot liberalisatiegrens

- Op korte termijn blijkt er vooral een extra behoefte te bestaan aan huur boven de liberalisatiegrens, terwijl er in het segment betaalbare huurwoningen juist sprake is van een ontspanning (vooral in kleinere kernen en in bepaalde segmenten). De toenemende behoefte aan vrije sector huur kan worden verklaard door het passend toewijzen én doordat dit segment in het Land van Cuijk erg klein is. Inschatting is dat die vraag zich vooral in meer stedelijke kernen als Grave en Cuijk manifesteert. Jongeren kiezen vaker voor meer levendige kernen. Ouderen verhuizen sowieso nauwelijks en als ze verhuizen dan vaak naar een (zorg)woning in een kern met voorzieningen.
- Op lange termijn neemt door de vergrijzing de vraagdruk aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens weer toe, met name in de appartementensfeer. Dit moeten we niet te letterlijk nemen; het gaat vooral om de wens kleiner en gelijkvloers te wonen, met elkaar, in de buurt van voorzieningen als die er zijn, met behoefte aan meer servicediensten (zoals tuinonderhoud).

- De plannen voor de periode 2017 t/m 2021 in de huursector zijn beperkt en bestaan met name uit goedkope huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Dit lijkt op korte termijn risicovol, maar op langere termijn is er voldoende vraag naar dergelijke woningen.
Voor de periode na 2021 is er nog geen prijsstelling bekend, maar het aantal plannen voor huurwoningen is nog kleiner dan voor de periode 2017 t/m 2021, terwijl de vraagdruk naar verwachting toeneemt. Of dit een toevoeging van nieuwe woningen vraagt, hangt mede af van het beleid van de corporaties ten aanzien van goedkoop scheef wonen. Nu woont circa 20% van de huurders goedkoop scheef (in een sociale huurwoning met inkomen boven 40.000). Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat het Land van Cuijk een duidelijke 'koopcultuur' kent, door de lagere prijs van woningen zijn ze ook voor jongeren bereikbaar, vooral in de gemeenten Cuijk en Grave. Hierdoor kan de toekomstige behoefte aan huurwoningen zijn overschat. Een kwestie van goede monitoring van de vraagdruk.
- De bestaande woningvoorraad van Mooiland en Wonen Vierlingsbeeks veroudert: aanpassing en toekomstbestendig maken van de voorraad is nodig. Er ontstaan verschillen in vraagdruk tussen woningsegmenten en tussen verschillende gebieden. Grofweg gezegd doen de woningen in de kernen met voorzieningen het goed, in de hele kleine kernen zonder voorzieningen worden de woningen steeds moeilijker verhuurbaar.

Richtinggevende principes Brabantse Agenda Wonen

De provincie heeft recent de Brabantse Agenda Wonen opgesteld, met de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten als uitgangspunt. En vanuit de urgentie om het wonen en de productie van woningen, nu het nog kan, in te zetten voor deze bredere, met de omgevingskwaliteit samenhangende doelen. Vanuit deze agenda nodigt de provincie gemeenten uit om in regionaal verband en samen met de provincie en betrokken woningmarktpartijen één en ander uit te werken in een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen'.

Richtinggevende principes Brabantse Agenda Wonen

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzamen van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering.

- We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en ket specifieke aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

De wethouders wonen in het Land van Cuijk hebben in het PoHo Ruimte (okt. 2017) aangegeven de richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen als handelingskader te zien.

Interessante aanwijzingen van Het Festival van de kernen

In drie werkplaatsen werden oplossingen gezocht voor de vragen:

1. Hoe bereiden we ons voor op een toekomst met meer ouderen die langer zelfstandig wonen zonder zorg?
 2. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat jongeren kiezen voor 'ons dorp' en betrokken blijven?
- Sta open voor mensen van buiten, verwelkom ze met een warm hart;
 - De basisschool is de ziel van het dorp: koester deze waarde (school tussen 2 dorpen in?);
 - Gemeenschapszin en individualisering: hier is ruimte voor Wij en Ik;
 - Rust en stilte is een luxe welvaartproduct; volop verkrijgbaar in Land van Cuijk;
 - Behoud een plek om elkaar te ontmoeten als dorp;
 - Ouderen willen naar centrum en meer samen: zoek de kansen in transformatie (leegstaand en leegkomend vastgoed);
 - Jongeren willen kopen: zoek de kansen in de bestaande voorraad: splitsen van grote woningen;
 - Jongeren willen betaalbare woonruimte: tot €200.000,-;
 - Zet in op nieuwe woonvormen met een mix van doelgroepen (jong, oud, alleenstaanden en gezinnen): creëer leefgemeenschappen;
 - Voeg toe in centrumgebieden (vooral belangrijk in kernen waar nog voorzieningen zijn): niet meer dan 500 meter lopen naar winkels;
 - Verhuis met je vrienden, ga ontwikkelen in groepen;
 - Gebruik middelen van energiecoöporaties en zet ze in voor nieuwe initiatieven;
 - Ga op zoek naar potentiële investeerders die verbonden zijn met een kern en nodig ze uit;
 - Schakel andere instituten en organisaties in als hulp troepen;
 - We nodigen gemeenten uit te handelen vanuit gezond vertrouwen: help onderzoeken of het idee levensvatbaar is (meedenker in mogelijkheden), help mogelijk te maken en geef regelruimte/experimentstatus;
 - Vergeet de woonomgeving niet: veilig en toegankelijk;
 - Organiseer nieuwe vormen van vervoer;
 - Bedrijven kunnen behalve een goede stage-opdracht ook een combi bieden met woonruimte (studentenkamer/studio);
 - Organiseer een jaarlijks event waar studenten en jongeren op af komen die nu elders wonen: De Maassprong.

Bijlage 2

ALLIANTIES

Alliantie welzijn en Zorg

Thema: Groeien in onderlinge verbondenheid: Betrekken ouderen

In de gemeente Cuijk loopt een pilotproject Wonen-Zorg-Welzijn voor senioren. Dit is een initiatief van Stichting Welzijn Ouderen Cuijk (SWOC) en de zes Cuijkse KBO's. Henk Geene is kartrekker. Tijdens de WoonArena vertelde hij dat er momenteel meerdere groepen zijn die samen willen verkennen hoe zij invulling willen geven aan zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen of samen met anderen willen wonen in een kleinschalige zorgvoorzieningen.

Tijdens de WoonArena zijn ideeën verzameld en is het gesprek gevoerd over o.a. wet- en regelgeving.

Een belangrijk thema bleek eenzaamheid.

"Hoe kunnen we er voor zorgen dat zo min mogelijk mensen zich eenzaam voelen en hoe zorgen we er voor dat ook de groep 75-plussers zich betrokken en verbonden blijft voelen?"



"En hoe bereiken we eenzamen, brengen we ze in beeld?"

Wat is het probleem en wat zijn de kansen?

- Een deel van de senioren wordt niet bereikt; "hoe los je dit op?"

Wat zien we als oplossingsrichting?

- Toepassing domotica, in de meest uitgebreide vormen, in de woningen, als middel om langer in je eigen woning te kunnen blijven wonen en met elkaar te communiceren.
- Inrichting huiskamers in wijken en dorpen, gericht op bevordering sociale cohesie.
- Gezonde mensen dienen zich meer in te zetten voor hulpverlening
- Pleidooi voor de ontwikkeling van kleinschalige woonvormen, ook d.m.v. woningsplitsing in de kernen toe te staan
- Voorlichtingscampagne gericht op bewustwording om langer in je eigen woning te moeten wonen en tijdig passende maatregelen te nemen. Campagne samen met de KBO's, maatschappelijke instellingen, huisartsen, wijk en dorpsraden. Gemeenten worden gezien als aanjager.
- Inzet van dorpsondersteuners, contactpersonen voor voorlichting en advies. KBO's zien hierin een rol.
- Opzetten van een investeerdersmarkt gericht op de ontwikkeling van de kleinschalige woonvormen. Wordt kansrijk gezien in de koop. Dan is het echter geen investeerdersmarkt maar een zoektocht naar geschikte ontwikkelaars. Investeerders/beleggers acteren in de huur. Zou dus ook voor beide segmenten mogelijk zijn.
- M.b.t. kleinschalige woonvormen veelheid aan regelgeving aanpassen en voor alle gemeenten LVC gelijk maken. Aanwijzing van zones in bestemmingsplannen waarin flexibiliteit in bestemmingen mogelijk is.

Wat gaan we (als eerste) doen?

- Volgen groepen in Cuijk, ervaringen delen, inbrengen in regionaal overleg en samen leren.

Wie is de kartrekker?

- Henk Geene

Contactpersoon Kopgroep Land van Cuijk: Jos Nijtmans

Alliantie energiecoöperatie
Thema: Duurzaamheid
Wat is probleem / kans? Er liggen tal van kansen om mensen nog veel bewuster te maken van alle mogelijkheden die er zijn om duurzamer te leven. Verlangen is om tal van energiecoöperaties in het Land van Cuijk op te zetten en gebruik te maken van mogelijkheden collectieve zonnepanelen (postcoderoos).
Wat zien we als oplossingsrichting? In Overloon zijn er ervaringen met het opzetten van een energiecoöperatie (collectieve zonnepanelen op dak van dorps huis De Pit). De gedachte is om deze ervaringen te delen en anderen op die manier te enthousiasmeren www.duurzaamoverloon.nl
Wat gaan we (als eerste) doen? Onderzoeken of dit in Mill gerealiseerd kan worden
Wie zijn alliantiepartners Duurzaam Overloon Contactpersonen vanuit de kopgroep Land van Cuijk Gemeente Mill en Sint Hubert (Maurice Roefs) Mooiland (Monique Dilling)
Wie is de kartrekker van deze alliantie? www.duurzaamoverloon.nl , Marcel van Lanen

Alliantie wooninfo centrum / Greenhome
Thema: Duurzaamheid
Wat is probleem / kans? Er liggen tal van kansen om mensen nog veel bewuster te maken van alle mogelijkheden die er zijn om duurzamer te leven. Ook op gebied van hun eigen woning. De Rabobank heeft bijvoorbeeld een website waarop mensen kunnen uitrekenen wat ze kunnen besparen in hun woning: greenhome concept. Mooiland wil starten met het opleiden van energiecoaches. Gemeenten kunnen subsidies verstrekken. Et cetera.
Wat zien we als oplossingsrichting? De gedachte is om allerlei informatie en initiatieven samen te brengen op 1 plek: een wooninformatiecentrum.
Wat gaan we (als eerste) doen? Onderzoeken of dit in Mill gerealiseerd kan worden
Wie zijn alliantiepartners Gemeenten Rabobank Mooiland
Wie is de kartrekker van deze alliantie? Rabobank, Tatjana Schreuder-Tijhuis en Ron van Lier

Alliantie transformatie
Thema: transformatie
Wat is probleem / kans? Transformatie kost meer dan uitbreiding. En toch willen de mogelijkheden van transformatie benutten.
Wat zien we als oplossingsrichting? Financiële bijdrage / garantie om proces te stimuleren.
Wat gaan we (als eerste) doen? Potentieel in beeld brengen.
Wie zijn alliantiepartners Provincie Gemeenten Investeerders Eigenaren
Wie is de kartrekker van deze alliantie? Contactpersonen vanuit de kopgroep Land van Cuijk Provincie (Wanda Verstegen) Gemeente Sint Anthonis (Susan Oppers).

Alliantie flexibele plannen
Thema: dicht op de vraag ontwikkelen
Wat is probleem / kans? We willen in het Land van Cuijk snel kunnen inspelen op de vraag en kunnen schakelen. Inwoners en partners ervaren nu dat er te lange procedures zijn.
Wat zien we als oplossingsrichting? Flexibele bestemmingsplannen en plannen
Wat gaan we (als eerste) doen? Check op huidige plannen: hoe flexibel zijn ze?
Wie zijn alliantiepartners Gemeenten CPO-begeleiders Actieve dorpsraden
Wie is de kartrekker van deze alliantie? Contactpersonen vanuit de kopgroep Land van Cuijk Gemeente Sint Anthonis (Susan Oppers).