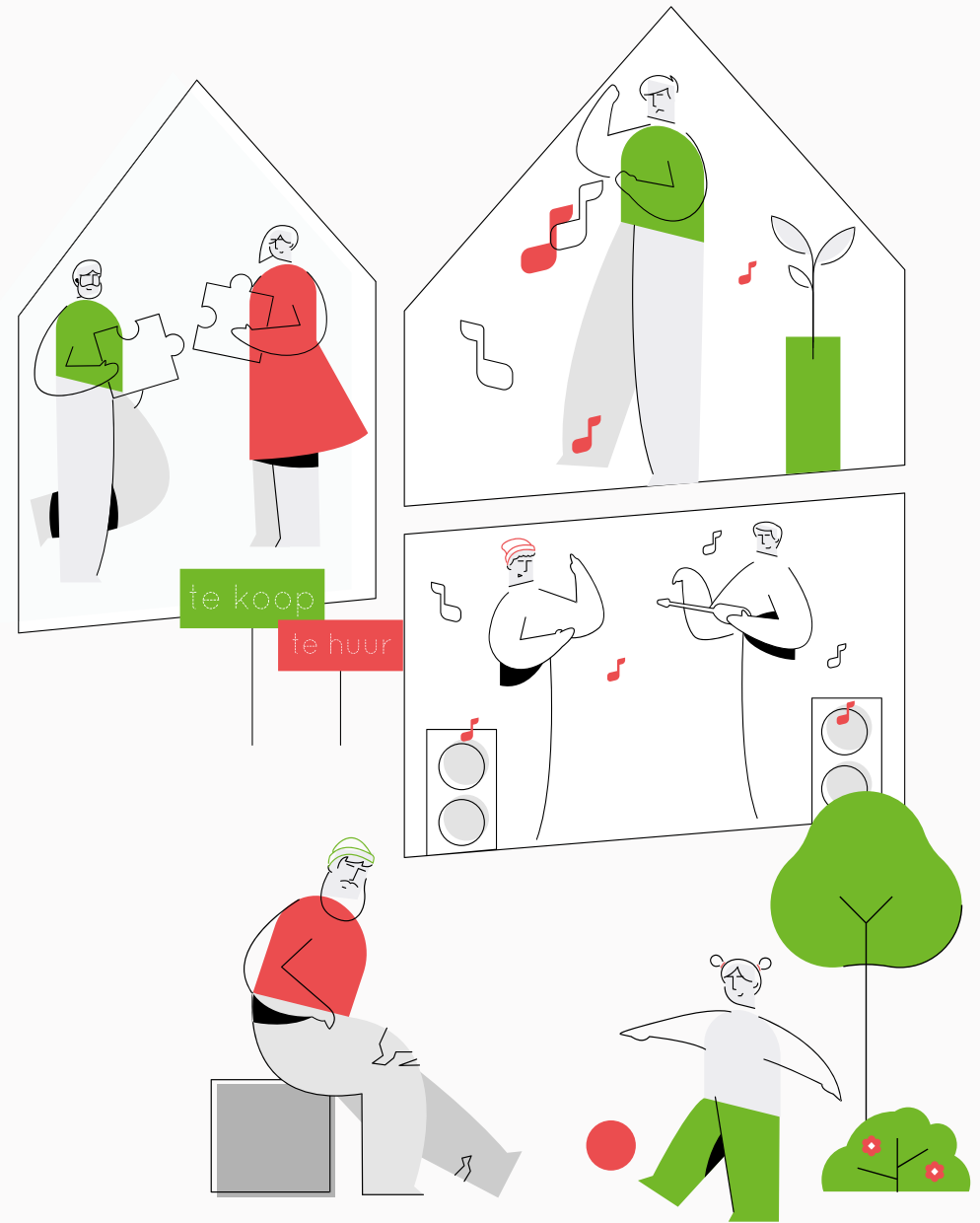


Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040



Gemeente Deurne

22 mei 2024

Concept

Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	22 mei 2024
TITEL	Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040
OPDRACHTGEVER	Gemeente Deurne
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg en Iris Voncken
PROJECTNUMMER	762.102
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3	Bijlage 1: Begrippenlijst	30
Voorwoord	4	Bijlage 2: Gewenst woningbouwprogramma	32
1 Inleiding	5	Bijlage 3: Woonwagen- en standplaatsenbeleid	33
1.1 Een woon-welzijn-zorg visie voor Deurne	5	Colofon	35
1.2 Positionering en doel woon-welzijn-zorg visie	6		
1.3 Proces en participatie	6		
1.4 Leeswijzer	7		
2 Het verhaal van Deurne	8		
2.1 De identiteit van onze gemeente	8		
2.2 Demografische ontwikkelingen	8		
2.3 Huidige woningvoorraad- en behoefte	10		
2.4 Wonen met een welzijns-, ondersteunings- en zorgvraag	14		
2.5 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen	18		
2.6 Leefbaarheid, klimaatadaptatie en verduurzaming	20		
3 Thema's en speerpunten woon-welzijn-zorg visie	22		
4 Een passende woningvoorraad	23		
4.1 Onze ambitie	23		
5 Geschikte woonomgeving	26		
5.1 Onze ambitie	26		
6 Toekomstbestendige ondersteuning	27		
6.1 Onze ambitie	27		
7 Het vervolg	29		
7.1 Uitvoeringsprogramma	29		

Voorwoord

Voorwoord wethouder inclusief dankwoord voor participatie p.m.

1 Inleiding

1.1 Een woon-welzijn-zorg visie voor Deurne

Het is prachtig wonen in Deurne. Hier geniet je van het landelijke leven met alle faciliteiten van de stad. Dit wordt ook duidelijk wanneer we naar de woningmarkt kijken. De vraag naar woningen in Deurne overtreft het aanbod ruimschoots. Daardoor wordt het steeds lastiger om betaalbare woningen te vinden. De gemiddelde WOZ-waarde in onze gemeente is tussen 2019 en 2023 gestegen van € 275.000 naar € 387.000. ¹ Voor mensen die niet kunnen of willen kopen, is er minder huuraanbod dan het landelijk gemiddelde. ² Ook op het gebied van zorg staan we voor uitdagingen. Onze bevolking vergriest, huishoudens worden kleiner (meer eenpersoonshuishoudens) en de vraag naar zorg stijgt. Tegelijkertijd kampt de zorgsector met personeelstekorten. Het is belangrijk dat we meer naar elkaar omkijken, zodat iedereen prettig kan blijven wonen in onze gemeente.

Onze eerdere woonvisie uit 2019 is door ingrijpende veranderingen de afgelopen vier jaar in de maatschappelijke context toe aan vernieuwing. We hebben besloten om niet langer te spreken van een woonvisie, maar van een visie op wonen, welzijn en zorg. Hiermee willen we ook aansluiten bij de verplichtingen die door de rijksoverheid zijn gesteld. De rol van de overheid verschuift van een faciliterende naar een sturende rol. Dit komt onder meer tot uiting in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes onderliggende programma's, die eisen stellen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering van gemeenten. Deze agenda en programma's

¹ Bron: CBS Statline.

komen tot uitdrukking in de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting in 2024 van kracht wordt, afhankelijk van goedkeuring door de Tweede en Eerste Kamer. Op regionaal niveau hebben we in maart 2023 de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Hierin hebben we onder andere afgesproken om tussen 2022 en 2030 minimaal 1.080 nieuwe woningen te bouwen in Deurne. De Woondeal wordt in 2024 herijkt. Bij de herijking worden de regionale ambities zoals verwoordt in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, de uitwerking van de Ontwikkelstrategie (o.a. Dorpenstrategie) en de aanvullende afspraken met het Rijk (o.a. Beethoven) betrokken.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

Deurne is één van de in totaal 21 gemeenten in regio Zuidoost-Brabant. De regio heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een krachtige regio. Deze kracht zit in de combinatie van een sterk economisch ecosysteem in een aantrekkelijke regio met een mooie combinatie van stedelijke en landelijke gebieden. De 'kers op de taart' is de mainportstatus die de regio heeft verkregen. De regio heeft de ambitie om deze positie vast te houden, wat verwoord is in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

Deurne kan hierin een (grotere) rol pakken door de aanwezigheid van het intercitystation en de mogelijkheden voor woningbouw op korte afstand van het station (als zijnde een zogenaamd HOV-knooppunt) via inbreiding en door mogelijke aanbreiding in de kernrand. De mogelijkheden voor extra woningen worden onderzocht in combinatie met de opgave voor behoud en versterking van werkgelegenheid en voorzieningen.

Een keuze voor groei heeft invloed op de kwalitatieve woningvraag, aangezien jongere huishoudens vaker en over grotere afstanden verhuizen dan oudere

² 7% particuliere huur in gemeente Deurne, 14% in Nederland. 25% sociale huur in gemeente Deurne, 28% in Nederland. Bron: CBS Statline en woningmarktanalyse Companen.

huishoudens, vaak in verband met werk in de regio. Naar deze kwalitatieve gevolgen is onderzoek gedaan via een scenario met 5.000 woningen extra (ontwikkelscenario). Het aantal extra woningen (5.000) is een theoretisch gegeven om inzicht te krijgen in de gevolgen en géén beleidskeuze. In deze visie is het 'ontwikkelscenario' steeds gemarkeerd via een groen gekleurd kader.

1.2 Positionering en doel woon-welzijn-zorg visie

Positionering

Deze woon-welzijn-zorg visie functioneert als bouwsteen en volkshuisvestelijk programma voor de Omgevingsvisie van Deurne en schetst de kaders op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarnaast geven we lokale invulling aan regionale afspraken (Woondeal) en Rijksprogramma's als 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Ook is er samenhang met het Integrale Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Met de woon-welzijn-zorg visie sluiten we aan op zowel de regionale als lokale thema's zoals de Gezondheidsvisie, versterking ketenaanpak wonen, welzijn, zorg, betaalbaarheid en de woningbehoefte van jongeren en senioren.

Doel

Deze visie op wonen, welzijn en zorg heeft diverse doelen. In de eerste plaats is het bedoeld om onze gemeentelijke langetermijnvisie op het gebied van wonen, welzijn en zorg vast te stellen. Hierbij hoort ook het uitstippelen van de weg naar de verwezenlijking van deze visie. Wat voor woningen en woonvormen zijn hierbij van belang en hoe zorgen we voor (behoud) van goede adequate voorzieningen? Dit realiseren we door op basis van de visie op wonen, welzijn en zorg ook een concreet uitvoeringsprogramma en toetsingskader op te stellen. Hierin leggen we vast welke acties we uitvoeren en welk instrumentarium we hanteren om de doelstellingen te bereiken.

Het tweede doel is om de samenwerking met onze partners te versterken en hen zo vroeg mogelijk te betrekken bij het verwezenlijken van onze ambities op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Deze ambities kunnen we niet alleen verwezenlijken. Hiervoor werken we samen met onze partners, zowel binnen de gemeente, de regio als de provincie. We willen op basis van de visie onder andere gezamenlijk tot een passend en haalbaar uitvoeringsprogramma komen. Zo vormt deze visie op wonen, welzijn en zorg een fundament voor de samenwerking met onze partners en onze inwoners.

1.3 Proces en participatie

De cijfers in deze woon-welzijn-zorg visie zijn gebaseerd op de woningmarkt- en woonzorganalyses van adviesbureau Companen. Deze analyses zijn uitgevoerd in 2023 en 2024 en geven inzicht in de verwachte vraag en (huisvestings)opgave voor alle huishoudens en specifiek voor ouderen en aandachtsgroepen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2.

Om de bevindingen uit de woningmarkt- en woonzorganalyse om te zetten in ambities, opgaven en acties, is een gezamenlijke visie van de gemeente en partners op wonen, welzijn en zorg nodig. Een goede woon-welzijn-zorg visie voor Deurne kan alleen tot stand komen wanneer inwoners, corporatie, zorg-, welzijns- en marktpartijen (en samenwerkingspartners) daar ook in betrokken worden. Daarom zijn gedurende de totstandkoming van deze woon-welzijn-zorg visie inwoners, raad en partners zoveel mogelijk betrokken. Tijdens bijeenkomsten in 2023 en 2024 leverden onze inwoners, onze raadsleden en onze partners waardevolle input over de prioriteiten op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor onze gemeente. De woordwolk in figuur 1 laat zien wat volgens de gevoerde gesprekken van belang is in onze woon-welzijn-zorg visie.

Figuur 1 Woordwolk input inwoners, corporatie, zorg- en marktpartijen



1.4 Leeswijzer

Dit stuk bestaat uit een inleiding (hoofdstuk 1), een analysedeel (hoofdstuk 2), en een visiedeel (hoofdstuk 3 tot en met 7). Het visiedeel begint met een inleidend hoofdstuk (hoofdstuk 3) waarin de drie thema's die volgen uit de analyse, ontwikkelingen en opgaven zoals geschetst in hoofdstuk 2 worden geïntroduceerd. In de daaropvolgende hoofdstukken (hoofdstuk 4 tot en met 6) worden deze thema's verder uitgewerkt. Het visiedeel eindigt met hoofdstuk 7, waarin een uitleg wordt gegeven over het vervolg en we de uitvoeringsagenda en het toetsingskader bespreken.

In deze visie beschrijven we regelmatig de scenario's "basis" en "ontwikkelingscenario".

- Bij basis wordt het scenario bedoeld wanneer Deurne niet kiest voor een ontwikkelingscenario. Dit is dus de minimale behoefte/opgave volgend uit de prognoses bevolkingsontwikkeling en huishoudensamenstelling zoals toegelicht in hoofdstuk 2.
- Bij ontwikkelingscenario bedoelen we het scenario wanneer Deurne wel kiest voor extra groei. Hierbij is het huidige aantal huishoudens in Deurne voor analysesdoeleinden verhoogd met 5000 extra huishoudens.

2 Het verhaal van Deurne

2.1 De identiteit van onze gemeente

Onze gemeente heeft een gunstige ligging: gelegen te midden van prachtige natuur met tegelijkertijd een mogelijkheid om in de trein te stappen op het intercystation. Het groen en het dorpse leven met de faciliteiten van de stad zijn voor veel mensen redenen om hier te willen wonen. In onze Toekomstvisie 2030 'Prettig wonen en leven in de Peel!' wordt onze gemeente in de volgende drie zinnen beschreven:

'De gemeente Deurne kenmerkt zich bij uitstek als een woon- en leefgemeente. Het is een gemeente met een sterke centrale kern, goede voorzieningen en verbindingen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen met elk een eigen karakter. Een gemeente die wil blijven boeien en haar inwoners wil binden en verbinden.'

De zinnen geven een helder beeld van wat Deurne is en wil blijven.

2.2 Demografische ontwikkelingen

Deurne blijft de komende jaren groeien. Volgens de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant groeit onze gemeente tot en met 2040 met 1.340 huishoudens (het basisscenario). Met name voor de 65+-huishoudens is een

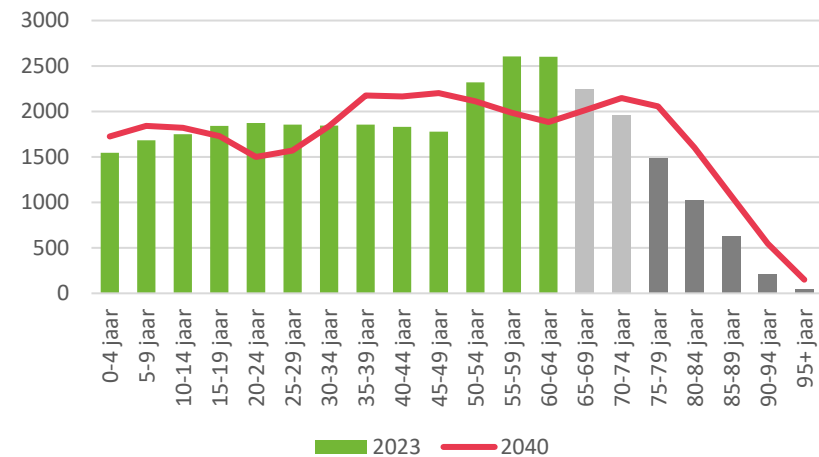


³ Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023)

⁴ De grafiek toont de bevolkingsontwikkeling in Deurne voor de jaren 2023 en 2040. Op de y-as staat het aantal inwoners (0-3.000). De x-as vertegenwoordigt de leeftijdsgroepen "0-4 jaar" tot

sterke groei te zien van 740 huishoudens.³ Als het gaat over de leeftijdsopbouw van onze bevolking valt het op dat Deurne de komende jaren flink vergrijst. De groep mensen tussen 50 en 65 jaar is relatief groot; deze mensen worden ouder en krijgen daarmee ook vaker een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat vraagt iets van de bestaande en toekomstige woningvoorraad in Deurne. Daarnaast valt op dat het aantal inwoners van 0 tot en met 14 jaar en van 35 tot en met 49 jaar in 2040 hoger zal zijn. Een afname zien we bij de leeftijden 15 tot en met 35 jaar en 50 tot en met 69 jaar.

Figuur 2 Bevolkingsontwikkeling per leeftijdsgroep in Deurne, 2023 en 2040⁴



Bron: Bevolkingsprognose Deurne, Provincie Noord-Brabant (2023).

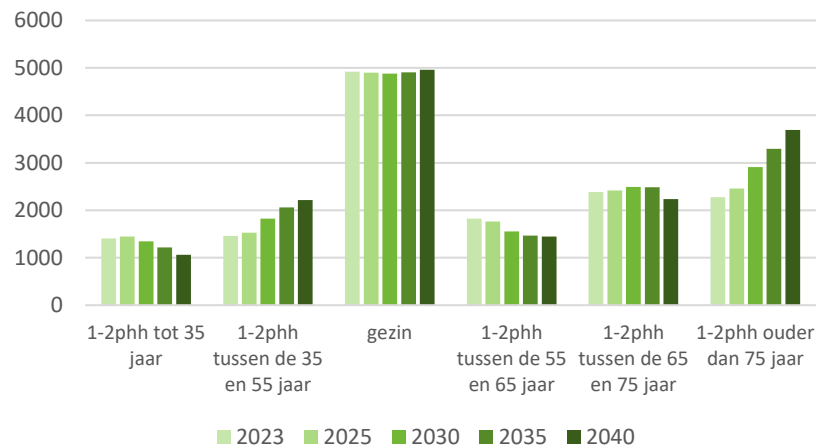
De afname van inwoners tussen de 15 en 35 jaar is deels verklaarbaar door jongeren die op kamers gaan wonen nabij een onderwijsinstelling in de stad.

"95+ jaar". Voor 2023 vertegenwoordigen de groene balken de leeftijdsgroepen onder 65 jaar, de lichtgrijze balken de groepen tussen 65 en 75 jaar, en de donkergrijze balken de 75+ers. De rode lijn geeft het verwachte aantal inwoners per leeftijdsgroep in 2040 aan.

Het is echter ook een indicator voor een gebrek aan betaalbare huisvesting voor starters, dat onder andere wordt veroorzaakt door een gebrek aan woningen in het goedkopere segment.

De huishoudensprognose laat groei zien bij de 1-2 persoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. De grootste groei ontstaat bij 1-2 persoonshuishoudens die ouder zijn dan 75 jaar. Dit betekent dat de behoefte aan kleinere woningen toeneemt, waarvan een deel ook levensloopbestendig. De extra woningbehoefte naar aanleiding van al deze ontwikkelingen wordt verder toegelicht in paragraaf 2.3.

Figuur 3 Ontwikkeling huishoudens in Deurne, 2023 tot 2040 (basis)⁵



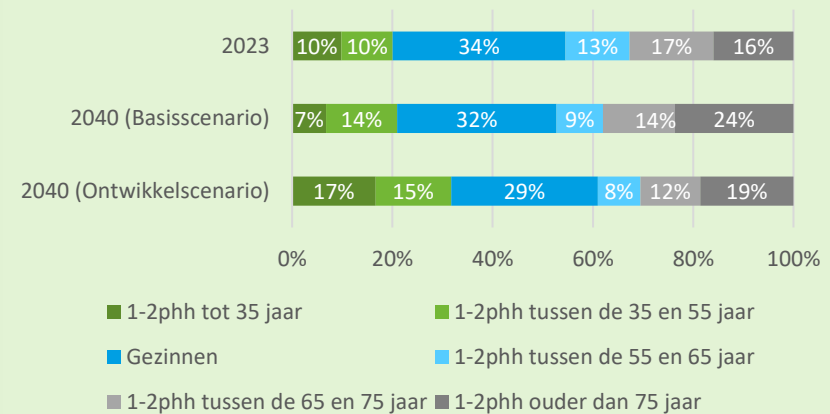
Bron: Huishoudensprognose Deurne, provincie Noord-Brabant (2023).

Dit is op basis van het basisscenario.

⁵ Deze staafdiagram toont de voorspelde groei van verschillende soorten huishoudens in Deurne van 2023 tot 2040. Op de x-as staat het aantal huishoudens (0-5.000). De y-as vertegenwoordigt

Bij een ontwikkelscenario verandert ook de toekomstige samenstelling van huishoudens in onze gemeente, zie figuur 4. Hier zien we de aandelen per huishoudensstype ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in 2023, 2040 (basisscenario) en 2040 (ontwikkelscenario).

Figuur 4 Samenstelling van huishoudens in Deurne



Bron: Huishoudensprognose Deurne, bewerking Companen

Bij een ontwikkelscenario stijgt het aantal huishoudens in absolute zin in alle leeftijdscategorieën. Het meest opvallend is dat het procentuele aandeel 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar sterk stijgt bij een ontwikkelscenario, terwijl deze groep relatief zal krimpen in het basisscenario. Het aandeel 1-2 persoonshuishoudens die ouder zijn dan 75 jaar stijgt ook, maar veel minder sterk dan in het basisscenario. Dit komt door verschillen in verhuiscapaciteit. Het hogere aandeel jonge huishoudens is, ook op langere termijn, gunstig voor een gemengde bevolkingssamenstelling.

vijf categorieën huishoudens. Voor elke categorie zijn er vijf staven die respectievelijk de jaren 2023, 2025, 2030, 2035 en 2040 vertegenwoordigen.

2.3 Huidige woningvoorraad- en behoefte

Deurne kenmerkt zich door een grote diversiteit aan woonmilieus. Van (groen)stedelijk tot landelijk wonen en alles ertussen. De opbouw van de bestaande voorraad woningen en de opbouw van de bevolking verschilt per kern, alsmede de mate waarin (woning)bouw in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden of is voorbereid in plannen.

Voor het behoud van vitaliteit en leefbaarheid is voortzetting van het huidig beleid, waarbij in elke kern 'een stap' wordt gezet (woningen worden toegevoegd), gewenst. Een eventuele 'sprong' gekoppeld aan het IC-station (HOV-knooppunt) is, zoals reeds aangegeven, als 'ontwikkelscenario' in de visie meegenomen.

Woningvoorraad

De woningvoorraad van Deurne bestaat voor zo'n 68% uit koopwoningen. Deurne is daarom vooral een koopgemeente. Daarnaast is een kwart van de totale woningvoorraad een sociale huurwoning. Dit ligt onder het landelijke gemiddelde van 28%. Een klein deel (7%) van de woningvoorraad in onze gemeente is particuliere huur.



Gehanteerde prijsklassen

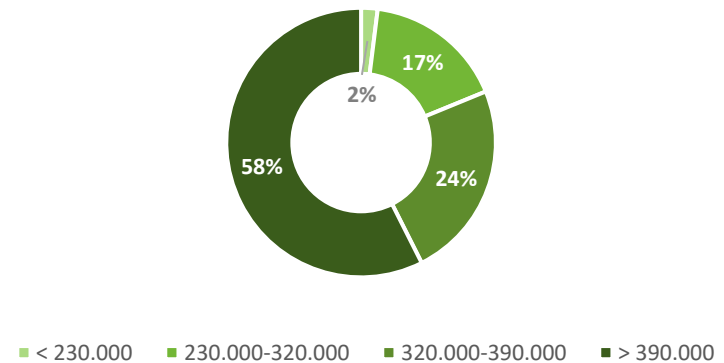
In de analyse wordt gewerkt met prijsklassen tot € 230.000 voor het goedkope sociale koopsegment en € 390.000 conform de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens in 2024 en de Regionale Begrippenlijst.

Koopwoningen

Er staan bijna geen goedkope koopwoningen in Deurne, zie figuur 5. Slecht 2% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de €230.000. Meer dan

de helft van de koopvoorraad in onze gemeente (58%) heeft een WOZ-waarde van boven de €390.000. Dit is relatief duur. Circa 20% van de huidige koopvoorraad is bereikbaar voor de inkomensgroep tot € 69.000 (woningen tot € 320.000). Meer dan de helft van de koopwoningen is alleen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 80.000 (twee keer modaal). Dit maakt het lastig voor veel huishoudens en zeker ook voor koopstarters om een woning te vinden.

Figuur 5 Verdeling koopvoorraad naar prijsklasse in Deurne



Bron: WOZ-registratie gemeente Deurne (2023).

Huurwoningen

Een klein deel van onze voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Daarnaast is er minder sociale huur dan het landelijk gemiddelde in Deurne: 25% van onze voorraad is sociale huur. Het stijgende aantal reacties en de lage slaagkansen, met name voor huishoudens tussen de 23 en 55 jaar, laten zien dat de druk hoog is. Vanuit de Regionale Woondeal en de (toekomstige) Wet versterking regie volkshuisvesting is 30% sociale huur maatgevend.

Woningbehoefte

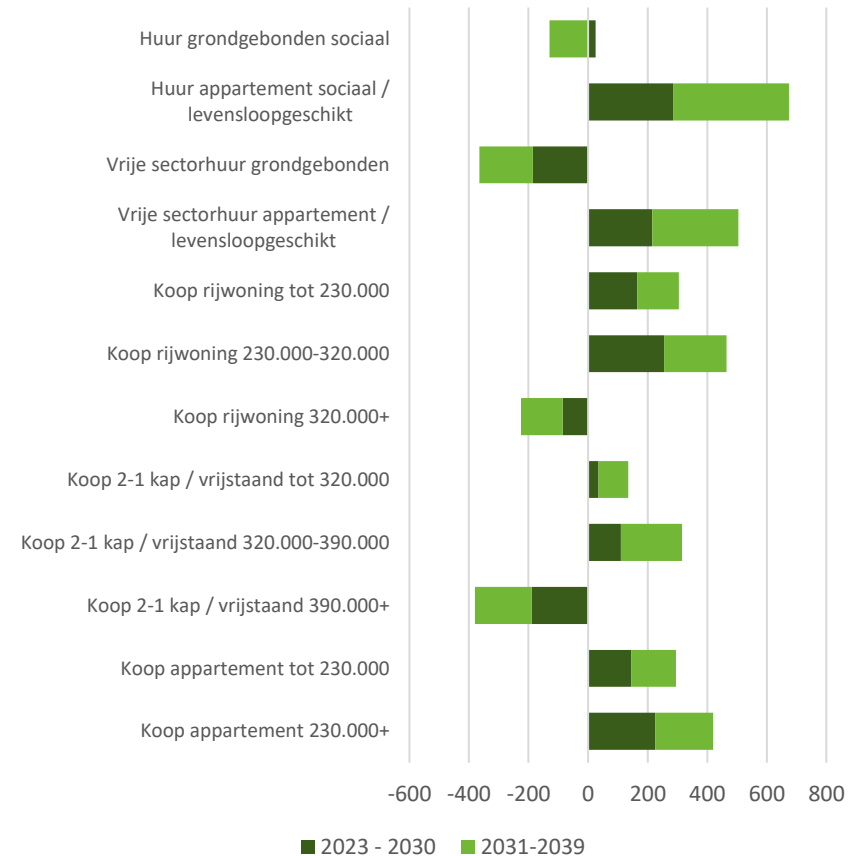
Kwalitatieve woningbehoefte basisscenario

Als we kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren zien we dat er druk op onze woningmarkt is in bijna alle segmenten (zie figuur 6). De totale aanvullende behoefte voor 2023-2030 is in het basisscenario 1.000 woningen en tot 2040 2.025 woningen.

- De aanvullende vraag in de sociale huur komt vooral door de toename van kleine huishoudens. Dit zijn vaak senioren, jongeren en (nieuwe) eenpersoonshuishoudens (door bijvoorbeeld een scheiding).
- De grondgebonden vrije sector huur is een segment dat vaak 2^e keus is voor mensen. Mensen die in een grondgebonden vrije sector huurwoning wonen, hadden vaak liever een goedkope(re) koopwoning gehad, maar deze zijn onvoldoende beschikbaar. Senioren kiezen vaak wel bewust voor vrije sector huur. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen en appartementen.
- Er is vooral extra behoefte aan goedkopere koopsegmenten zoals rijwoningen tot 230.000, rijwoningen tussen 230.000-320.000 en tweekappers/vrijstaande woningen tot 390.000.
- Het 'theoretisch' overschot aan dure grondgebonden koopwoningen ontstaat door de vergrijzing (vrijkomen van woningen) en het feit dat deze niet aansluiten op de 'eigen' behoeften omdat ze bijvoorbeeld te duur zijn.
- Deze vergrijzing zorgt ook voor een aanvullende vraag in het aantal koopappartementen, dit komt voornamelijk door de vraag van ouderen die een geschikte woning willen.

⁶ Deze grafiek toont de ontwikkeling van de woningbehoefte aan woningen naar type, eigendom en prijssegment in gemeente Deurne van 2023 tot 2040. Op de x-as wordt het aantal woningen weergegeven (-600 tot +800). De y-as vertegenwoordigt verschillende categorieën woningen. Voor

Figuur 6 Ontwikkeling woningbehoefte (basis), 2023 tot 2040, gemeente Deurne⁶



Bron: Huishoudensprognose 2023, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

elke categorie vertegenwoordigd de donkergroene staaf de periode 2023-2030 en de lichtgroene staaf de periode 2031-2039.

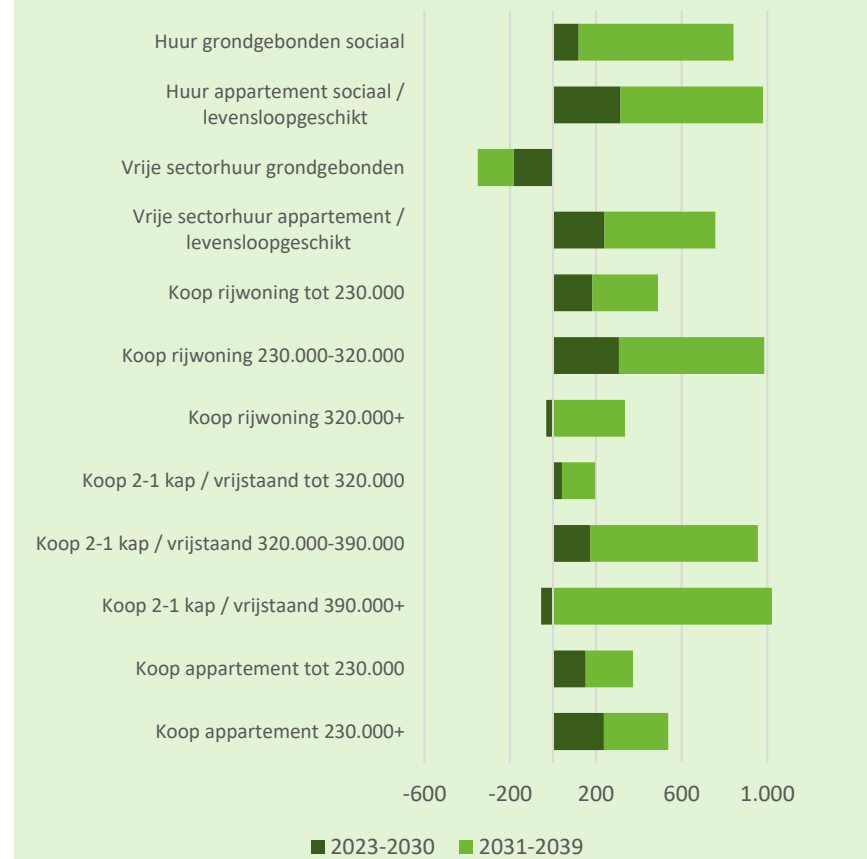
Kwalitatieve woningbehoefte ontwikkelscenario

Deurne heeft ook onderzoek laten doen naar de kwalitatieve woningbehoefte wanneer we kiezen voor een ontwikkelscenario. Om hier onderzoek naar te doen, is gekozen voor een scenario van 5000 extra woningen. Uit analyses blijkt dat een ontwikkelscenario zorgt voor een meer evenredige verdeling van de bevolking. Deurne zal haar eigen jonge huishoudens beter kunnen vasthouden (meer mogelijkheden voor woningbouw in de passende prijssegmenten) en meer jonge huishoudens uit andere gemeenten aantrekken, wat zorgt voor een huishoudenssamenstelling met relatief meer jongere huishoudens en minder oudere huishoudens dan wanneer we niet kiezen voor een ontwikkelscenario. In dit scenario zijn de basisbehoefte en de behoefte van de 5.000 extra huishoudens opgeteld (+7.025 woningen tot 2040).

Figuur 7 laat zien dat ook in een ontwikkelscenario de woningbehoefte toeneemt in vrijwel alle segmenten en prijsniveaus.

⁷ Deze grafiek toont de ontwikkeling van de woningbehoefte aan woningen naar type, eigendom en prijssegment in gemeente Deurne van 2023 tot 2040. Op de x-as wordt het aantal woningen weergegeven (-600 tot +800). De y-as vertegenwoordigt verschillende categorieën woningen. Voor

Figuur 7 Ontwikkeling woningbehoefte (ontwikkelscenario), 2023 tot 2040, gemeente Deurne⁷



Bron: Huishoudensprognose 2023, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

elke categorie vertegenwoordigd de donkergroene staaf de periode 2023-2030 en de lichtgroene staaf de periode 2031-2039.

Het wonen verandert

Dat de woningbehoefte verandert zien we terug in de demografische gegevens en de analyse van de woningbehoefte, maar ook gewoon in het dagelijks leven. De woningvoorraad moet daardoor aangevuld worden met meer 'andere' woningen, want met name de grotere, grondgebonden woningen zijn dominant in de huidige woningvoorraad en de betaalbaarheid staat onder (grote) druk. In aanvulling op de bestaande voorraad zijn vooral kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en meer (collectieve) woonvormen die ondersteuning bieden in de 'wonen met zorg'-opgave noodzakelijk.

Vanuit wonen, welzijn en zorg zijn gemengde kernen en wijken een belangrijk uitgangspunt bij keuzes en ontwerp. Bij gemengde kernen en wijken hebben we het over:

- Een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd: een spreiding in de verschillende leeftijdsklassen. De vergrijzing zet verder door. Voor een goede balans is behoud van jongeren in onze gemeente en in de kernen en wijken cruciaal. Zij kunnen een rol vervullen in het verenigingsleven en mogelijk ook bij het helpen van mensen die hulp nodig hebben;
- Een gemengde bevolkingssamenstelling naar inkomen: mensen uit verschillende lagen van de bevolking wonen samen in een buurt;
- Een goede balans tussen mensen die iets voor andere kunnen betekenen ('dragers') en mensen die ondersteuning nodig hebben ('vragers');

Om dit mogelijk te maken hebben we een gevarieerde woningvoorraad nodig. Mensen die willen of moeten verhuizen, moeten zoveel mogelijk kansen hebben woonruimte in hun eigen kern of wijk te vinden. Dat vraagt om

voldoende woningen en een goede variatie. Dit kan zowel via het bouwen van nieuwe woningen of door een ander gebruik van bestaande woningen.

Betaalbaarheid en doorstroming

De betaalbaarheid van het wonen staat onder (grote) druk. Daarbij zien we dat de positie van met name jongeren op de woningmarkt slecht is. Hoewel een deel van de jongeren altijd al naar de grote steden trekt, zien we dat een ander deel slecht aan een passende woning komt. De slaagkansen op de sociale huurmarkt zijn laag, en de koopsector is doorgaans te duur voor de jonge starters. Jongeren melden zich dan ook steeds later op de woningmarkt, of verhuizen naar andere gemeenten waar het geschikte aanbod wel aanwezig is. Inzetten op het vasthouden en aantrekken van jongeren, voor een evenwichtige bevolkingsopbouw, betekent dat een deel van het programma ook echt uit goedkope koopwoningen moet bestaan (naast de noodzakelijke sociale huur). Daarbij is het van belang zo goed mogelijk te borgen dat de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor de doelgroep.

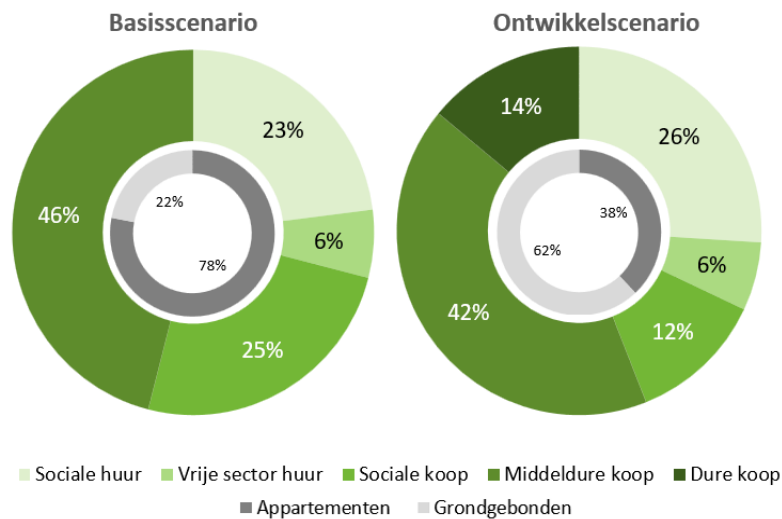
Deurne heeft gezinnen veel te bieden, en dat blijft. Maar Deurne heeft ook al heel veel gezinswoningen, die echter vaak bewoond worden door kleine (1- en 2-persoons) huishoudens. Een groot deel van de kleine huishoudens in grote eengezinswoningen in de koopsector zijn ouderen. Voor een deel zullen ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen en voor een ander deel zal verhuizen een passende oplossing zijn. Voor de woningmarkt is het goed om doorstroming van ouderen ('lege-nesters') te bevorderen. De woningen komen dan beschikbaar voor gezinnen of (via innovatieve verbouw/ander gebruik) voor jongeren. Op de specifieke behoeften van ouderen wordt in paragraaf 2.4 verder ingegaan.

In de behoefteberekening wordt in beperkte mate uitgegaan van doorstroming, extra doorstroming kan leiden tot het beter benutten van de

bestaande voorraad en een gevarieerdere bevolkingssamenstelling in de bestaande buurten.

De groene donuts in figuur 8 laten de verdeling zien van de toe te voegen woningen naar prijssegment voor de periode 2023 tot 2040. De grijze donut geeft het percentage appartementen (donkergrijs) en grondgebonden woningen (lichtgrijs) aan. Uit de behoefteberekening blijkt dat zowel in het basis- als in het ontwikkelscenario de behoefte aan betaalbare woningen groot is. Wat hierbij opvalt is dat deze vraag zich in het 'basisscenario' (de 'eigen' behoefte) met name concentreert op appartementen. Dit is verklaarbaar vanwege de vraag van zowel jongeren als ouderen, in combinatie met betaalbaarheid en de bestaande voorraad in Deurne. Het gewenste woningbouwprogramma staat verder beschreven in Bijlage 2.

Figuur 8 Toe te voegen woningen naar prijssegment en woonvorm, 2023-2039



2.4 Wonen met een welzijns-, ondersteunings- en zorgvraag

De toekomst van ons zorgstelsel

In de komende jaren zal de bevolking van Deurne steeds ouder worden. Dit fenomeen beperkt zich niet tot onze gemeente, maar geldt voor heel Nederland. Ouderen kiezen er steeds vaker voor, of zijn gedwongen, om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit geldt ook voor anderen die zorg of ondersteuning nodig hebben. Tegelijkertijd zien we een afname in het aantal zorgverleners en mantelzorgers die nodig zijn om de benodigde zorg en ondersteuning te bieden. Dit brengt het risico met zich mee dat mantelzorgers overbelast raken, waardoor ons zorgstelsel verder onder druk komt te staan. Deze ontwikkeling zorgt voor andere woningbehoeften van mensen: huizen moeten geschikt zijn om in te wonen, juist wanneer er zorg verleend wordt of wanneer mensen afhankelijk zijn van hulpmiddelen zoals een rollator of rolstoel. Bij voorkeur betreft het geschikte woningen in de eigen omgeving, zodat het sociale netwerk in stand blijft.



Huisvestingsvraag ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

De groep ouderen (65+) groeit de komende jaren sterk. In 2023 zijn er circa 4.660 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal in het basisscenario zijn opgelopen tot zo'n 5.975.

Binnen de groep ouderen onderscheiden we verschillende groepen, waaronder ouderen zonder zorgbehoefte, ouderen met lichte zorgbehoeften (Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en/of Zorgverzekeringswet (Zvw)) en ouderen met intensieve zorgbehoeften zoals psychogeriatrische of somatische zorg (Wet langdurige zorg (Wlz)).

Ouderen zonder of met een lichte zorgvraag wonen meestal in een (aangepaste) reguliere woning of geclusterde woonvorm. Met dit laatste bedoelen we een cluster van zelfstandige woningen waar mensen ook zonder zorgindicatie mogen wonen. De verschijningsvorm is divers: van traditionele seniorencomplexen of aanleunwoningen tot hofjeswoningen.

Ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg hebben permanent zorg in de nabijheid nodig, maar er vindt geen uitbreiding meer plaats van de verpleeghuiscapaciteit. Voor een deel van deze mensen zijn daarom zorggeschikte woningen nodig. Ook woont er een deel in een geclusterde woonvorm en een deel in een reguliere woning.

Om te voorspellen hoeveel ouderen behoefte zullen hebben aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen, is het vitaliteits-tredenmodel van Companen gebruikt om een prognose te maken van de verwachte zorgbehoeften van ouderen in de toekomst. Deze prognose vormt de basis voor het inschatten van de vraag naar verschillende soorten woonvormen.

De demografische doorrekening van zorgbehoefte in bewoning kan ook wel de basisprognose genoemd worden. Deze is namelijk beleidsvrij. Naast de basisprognose is voor ouderen een trendprognose uitgewerkt. Deze prognose houdt rekening met de trend dat intensieve zorg voor ouderen voor een deel ook buiten zorggeschikte woningen wordt geboden (via Volledig Pakket Thuis (VPT)). Gezien het personeelstekort in de zorg, zal geclusterd wonen waarschijnlijk de voorkeur hebben (waarbij zorg efficiënter aangeboden kan worden aan zorgvragers). Daarnaast wordt er in de trendprognose van uitgegaan dat meer ouderen ervoor zullen kiezen om in een vorm van geclusterd wonen te gaan wonen vóórdát ze een zorgvraag ontwikkelen.

Groei huisvestingsbehoefte ouderen	Tot 2040
Geclusterd wonen	300 tot 760*
Zorggeschikt wonen	100 tot 50*

*Bandbreedte o.b.v. basisprognose en trendprognose

Bij de keuze voor een *ontwikkelscenario* verwachten we een toename van 300 huishoudens van 65 jaar en ouder die een toekomstbestendige woning nodig hebben. De opgave stijgt voor geclusterd wonen daarom naar 600 tot 1.060, afhankelijk van de basis- of trendprognose. De opgave voor zorggeschikte woningen blijft dan gelijk.

Geclusterd wonen

De vergrijzing zorgt in zowel het basis- als in het ontwikkelscenario voor een stijgende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. In 2040 zal er een tekort zijn van zo'n 300 tot 760 geclusterde woningen voor ouderen. De grootste kwantitatieve opgave bestaat in de koopsector. In de basisprognose loopt het tekort op naar 445 woningen, in de trendprognose naar 705 woningen. In de vrije huursector ontstaat een tekort van 120 woningen (basisprognose) tot 180 woningen (trendprognose). In de sociale huursector ligt er geen kwantitatieve opgave, er is zelfs ruimte. Wel ligt er een kwalitatieve opgave: met het wisselen van generaties zal er behoefte zijn aan het transformeren van traditioneel geclusterd aanbod naar meer moderne concepten. De totale netto behoefte voor geclusterd wonen komt daarom met het "theoretische" overschot aan sociale huur uit op 300 tot 760.

Bij de keuze voor een *ontwikkelscenario* valt de extra vraag in het koopsegment. Hier wordt het tekort groter, namelijk 745 tot 1.005 afhankelijk van het basis- of trends scenario.

Zorggeschikt wonen

De vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar Wlz-zorg. We voorzien echter – als gevolg van rijksbeleid – geen stijging in het aanbod van het aantal intramurale plekken. De stijging van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie zal dus opgevangen moeten worden in zorggeschikte woningen. Deze kunnen eventueel worden geïntegreerd in een geclusterde woonvorm. In het basisscenario loopt het tekort aan zorggeschikte woningen plekken op tot 100 plekken in 2040; in het trendscenario loopt het tekort op tot 50 plekken.

Geschikte woningen

Ook verwachten we een toenemende vraag naar geschikte woningen (nultredenwoning of een woning met bijvoorbeeld een traplift) voor zowel ouderen als jongere mensen met een mobiliteitsbeperking. De huidige vraag naar geschikte woningen bedraagt 825 woningen. In 2040 zal deze vraag oplopen tot 1.205 woningen.

Een deel van de bestaande woningvoorraad is geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking (18% = circa 2.500 woningen). 51% van de totale woningvoorraad is geschikt te maken (traplift, verwijderen drempels). De meeste kansen voor aanpassing liggen in de koopvoorraad. Het overige deel (31%) is niet of alleen tegen hoge kosten geschikt te maken.

Drie op de tien (28%) 75-plussers wonen in een niet-geschikte woning. Hier ligt een gezamenlijke opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen via bijvoorbeeld bewustwording bij senioren, informatieverstrekking en passende woonvormen.

De geschikte woningvoorraad bestaat uit 2.500 woningen en is voor iedereen 'geschikt'. Ze worden dan ook vaak bewoond door mensen zonder een mobiliteitsbeperking. Bijna de helft (51%) van de geschikte woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens boven de 65 jaar (circa 1.275 woningen).

Hoewel er een balans is tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod, vinden we de toename van de vraag met 380 woningen tot 2040 wel van belang voor de nieuwbouw en moet er aandacht blijven voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Bij de keuze voor een *ontwikkelscenario* komen er, zoals benoemd onder het kopje geclusterd wonen, 300 huishoudens van 65 jaar en ouder bij. Een deel van deze huishoudens zou ook voor een extra opgave van geschikte woningen kunnen zorgen. Maar, gezien de tekorten in de zorg en het streven naar langer en (weer) zelfstandig thuis wonen, sturen we op geclusterde woningen.

Huisvestingsvraag mensen met een verstandelijke beperking en (ernstige) psychische kwetsbaarheid

In Deurne wonen in 2023 420 mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking. Een groot deel woont op het instellingsterrein van ORO ('t Rijtven) of in geclusterde woonvormen in de wijk. Ook woont een deel zelfstandig. Deurne vervult hiermee een regionale opgave voor de huisvesting van deze groep. Deze groep zal naar verwachting groeien naar 450 in 2040.

In 2023 hadden zo'n 50 mensen in Deurne een indicatie voor Beschermd Wonen: 5 Beschermd Thuis (Wmo), 10 Beschermd wonen Verblijf (Wmo) en 35 vanuit de Wlz (GGZ-W). De doelgroep kan bestaan uit mensen met een lichte verstandelijke beperking, autisme of multiproblematiek.

Naast de demografische doorrekening (basisprognose) is voor mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen een trendscenario uitgewerkt. Hierin gaan we uit van een ombouw van BW Wmo Verblijf naar BW Wmo Thuis. Tegelijkertijd zien we de ontwikkeling waarbij wordt ingezet op een spreiding van het BW-aanbod over de regio die meer in lijn ligt met het inwonertal. Aangezien Deurne relatief weinig aanbod voor Beschermd Wonen heeft

vergeleken met het regionaal gemiddelde, zorgt dit voor een stijging van de vraag naar beschermde woonplekken.

In de praktijk is het lastig om het huisvestingsaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid los van elkaar te zien. We kijken daarom in de huisvestingsopgave naar beide groepen.

Groei huisvestingsbehoefte mensen met een verstandelijke beperking en psychische kwetsbaarheid	Tot 2040
Totaal	70 tot 100*

*Bandbreedte o.b.v. basisprognose en trendprognose

Tot 2040 zijn er voor mensen met een verstandelijke beperking en psychische kwetsbaarheid 70 tot 100 woonplekken extra nodig.

Uitstroom richting de reguliere woningmarkt

Een verblijf in Beschermd Wonen (Wmo), Maatschappelijke Opvang en jeugdzorg is over het algemeen van tijdelijke aard; jaarlijks verlaten mensen dan ook deze voorzieningen om door te stromen naar de reguliere woningmarkt. De exacte omvang van de vraag naar woningen voor deze uitstromers is echter lastig te voorspellen. Dit komt doordat het afhangt van verschillende factoren, waaronder de effectiviteit van preventiemaatregelen (mensen die niet in deze voorzieningen belanden, hoeven ook niet uit te stromen) en veranderingen in de gemiddelde verblijfsduur van degenen die in deze instellingen verblijven. De onderstaande tabel geeft een prognose van de verwachte jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte voor mensen die uit deze instellingen vertrekken.

Doelgroep	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	10 tot 20*
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	5 tot 10
Totaal	15-30

*Bandbreedte o.b.v. basisprognose en trendprognose

Op basis van de huidige situatie is er een behoefte aan ongeveer 15 reguliere woningen of kamers per jaar voor mensen die uitstromen. Wanneer er wordt gestreefd naar een spreiding van Beschermd Wonen naar rato van het aantal inwoners (*fair-share*), stijgt de totale behoefte naar ongeveer 30 reguliere woningen of kamers. Daarnaast zijn er mensen in de maatschappelijke opvang (MO) in Helmond die urgentie kunnen krijgen als ze een binding met Deurne hebben. Ook hier dient passende huisvesting voor te zijn. Uitstromers hebben behoefte aan betaalbare (on)zelfstandige woonruimte, met een huurprijs variërend van 400 tot 500 euro, waar ze al dan niet begeleiding kunnen ontvangen.

Bij de keuze voor een *ontwikkelscenario* zien we vooral een toename in het aantal 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar die verhuisgeneigd zijn en geen problemen hebben om daarvoor een grotere afstand af te leggen. We verwachten daarom geen toename in de opgave voor mensen met een verstandelijke beperking, (ernstige) psychische kwetsbaarheid, of zij die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang en jeugdzorg.

2.5 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen

Landelijke en regionale ontwikkelingen

De Rijksprogramma's "Een thuis voor iedereen" en "Wonen en zorg voor ouderen" identificeren specifieke aandachtsgroepen die kwetsbaar zijn op de woningmarkt en daarom moeten worden opgenomen in elke woonzorgvisie. Hoewel ouderen een belangrijke focus vormen in de toekomst van wonen, welzijn en zorg, zijn er ook andere groepen die extra aandacht behoeven. Deze aandachtsgroepen worden opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma vanwege hun specifieke woonbehoeften. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt vastgesteld (naar verwachting in 2024) dan dient de gemeente met ingang van 2026 een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Deze woon-welzijn-zorg visie dient als volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet. Ook sluit deze visie alvast aan bij de vereisten uit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.



Hoewel sommige aandachtsgroepen zorg- of ondersteuningsbehoeften hebben, geldt dit niet voor alle groepen. Sommigen zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Momenteel wordt in Deurne ongeveer 20-30% van de beschikbare sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen.

De volgende aandachtsgroepen moeten worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma:

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- (Dreigend) daklozen
- Uitstromers uit een intramurale setting
- Ex-gedetineerden

- Uitstappende sekswerkers
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners

Aandachtsgroepen

Hieronder beschrijven we eerst de algemene aandachtsgroepen zoals benoemd in het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen", daarna volgen de aandachtsgroepen die ook behoren tot de verplichte urgentiecategorieën.

Dak- en thuislozen

Dak- en thuisloosheid is een groeiend probleem in Nederland. Ook in Deurne zijn (dreigend) dak- en thuislozen. Deze groep mensen is echter niet altijd zichtbaar. Zij wonen bij vrienden of familie (bankslapers) of hebben geen woonplek. In Helmond worden opvangvoorzieningen aangeboden. Belangrijk is dat voor hen snelle huisvesting, liefst in de omgeving waar de kans op herstel/ meedoen in de samenleving het grootst is, beschikbaar komt wanneer zij uitstromen. De bouwopgave van sociale huurwoningen voorziet hierin.

Statushouders

Elke gemeente in Nederland is wettelijk verplicht om onderdak te bieden aan statushouders met een verblijfsvergunning. De woningcorporatie handelt namens de gemeente om deze verplichting zo goed mogelijk na te komen. Hiervoor worden prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het bieden van goede begeleiding aan statushouders. Er wordt, gericht op evenwichtige wijken, een Plan van Aanpak gemaakt om de integratie van vergunninghouders te bevorderen. Op dit moment lukt het onze gemeente samen met woningbouwvereniging Bergopwaarts om statushouders te huisvesten. De taakstelling schommelde de afgelopen jaren tussen de 20 en de 90 statushouders, met 90 in 2023. Vanwege geopolitieke conflicten elders

in de wereld, verwachten we dat deze toewijzing per jaar stabiel zal blijven of zelfs zal toenemen tot en met 2030. Wanneer blijkt dat het halen van de taakstelling moeilijk wordt, vergt dit wellicht andere opties voor huisvesting. Daarnaast moeten we ook oog houden voor de draagkracht van wijken.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten spelen een belangrijke rol in de (regionale) economie. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is (en blijft) daarom aanwezig. Volgens een provinciaal onderzoek uitgevoerd door Decisio, waren er in 2020 naar schatting 1.000-2.500 werkende arbeidsmigranten in Deurne.⁸ Op dit moment wonen er naar schatting gemiddeld over het jaar 500 arbeidsmigranten in Deurne (schommelt door seizoensarbeid), verdeeld over circa 30 locaties variërend van woningen met maximaal 4 bewoners tot (tijdelijke) locaties met 200 tot 300 bewoners.

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet bevat algemene regels voor goed verhuurderschap, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor arbeidsmigranten. Gemeenten zijn verplicht een meldpunt in te stellen waar klachten kunnen worden gemeld over ongepast verhuurgedrag. Dit meldpunt is sinds 1 januari 2024 in werking in de gemeente. De wet regelt ook dat bij informatieverstrekking aan deze groep hun eigen taal of een gangbare taal wordt gebruikt, en dat het opstellen van integrale contracten (werk en wonen) niet langer is toegestaan.

In de regio De Peel hebben we samen afspraken gemaakt over internationale werknemers (Afsprakenkader internationale medewerkers regio de Peel). Het doel is om noodzakelijke randvoorwaarden te geven voor wonen, werken en welzijn, zodat internationale medewerkers een volwaardige plek krijgen binnen

de regio. Dit moet helpen bij het realiseren van genoeg goede huisvesting. De afspraken geven onder andere opdrachten aan de gemeenten zelf, zoals solidair zijn met elkaar, weten hoeveel locaties en werknemers er zijn, en afspraken maken met bedrijven over hoe ze internationale werknemers inzetten en huisvesten. Dit regionale afsprakenkader wordt geactualiseerd mede in relatie tot de Wet goed verhuurderschap.

De huisvesting van arbeidsmigranten die tijdelijk in Deurne verblijven is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de werkgevers waar zij voor werken. De gemeente Deurne heeft een lokaal beleidskader opgesteld met regels over het soort huisvesting, waar het kan plaatsvinden en de kwaliteit ervan (de beleidsnotitie tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten 2019) en een verordening huisvesting arbeidsmigranten 2021 (voor de exploitatievergunning). De gemeente verleent omgevings- en exploitatievergunningen voor het bouwen en exploiteren van deze huisvesting volgens deze regels. Het beleidskader heeft de intentie om 'te regelen wat moet' en 'mogelijk te maken wat kan'. Na actualisatie van de regionale afspraken wordt bekeken of actualisatie van het gemeentelijke beleidskader en de verordening noodzakelijk zijn.

Arbeidsmigranten die van plan zijn voor langere tijd in Nederland te blijven en willen integreren, worden beschouwd als onderdeel van de reguliere woningbouwopgave.

Woonwagenbewoners

Door het Rijk is in 2018 een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners. Dit beleidskader heeft als kern het beschermen van

⁸ [ARBEIDSMIGRANTEN IN PROVINCIE NOORD-BRABANT \(2022\)](#)

Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit o.a. dat een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst binnen redelijke termijn kans moet maken op een standplaats.

Bij het ontwikkelen van het woonbeleid moet dus rekening worden gehouden met de wens van woonwagenbewoners om in een woonwagen te kunnen wonen.

In Deurne zijn er in totaal 41 standplaatsen, verdeeld over 3 locaties in eigendom en beheer bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De aanleg van nieuwe standplaatsen gebeurt op basis van de behoefte. Deze behoefte wordt vastgesteld aan de hand van de wachtlijst, waarbij eerst wordt gekeken naar mogelijke uitbreidingen op bestaande locaties. Het bestaande woonwagen- en standplaatsenbeleid wordt gecontinueerd (zie bijlage 3).

Studenten

De vraag naar studentenhuisvesting in Deurne is zeer beperkt, hiervoor is dan ook geen specifiek beleid ontwikkeld.

Urgentiecategorieën

Het wetsvoorstel "Wet Versterking regie op de volkshuisvesting" creëert meer mogelijkheden voor mensen die met urgentie een woning nodig hebben. Op het moment dat de wet wordt vastgesteld moeten alle gemeenten binnen een vast te stellen termijn een urgentieverordening vaststellen, waarin een aantal verplichte categorieën worden benoemd. De mogelijkheden en wenselijkheden voor het aansluiten bij een regionaal urgenciesysteem voor sociale huurwoningen worden onderzocht. Aangesloten wordt wanneer deze voldoende ruimte openlaat voor lokale invulling.

Mensen met een medische urgentie

Personen met medische urgentie hebben een noodzaak om te verhuizen vanwege dringende medische redenen, zoals wanneer hun woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik. Deze categorie omvat ook zowel de mantelzorgers- en mantelzorgontvangers. Het is van belang dat er snel passende huisvesting beschikbaar is voor deze groep, bij voorkeur in een vertrouwde omgeving.

Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling

Het beleid streeft ernaar dat een groter aantal mensen zelfstandig gaat wonen. Dit betreft onder andere personen die de Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg en/of Beschermd Wonen verlaten. Mensen die vanuit een instelling voor intramurale zorg naar zelfstandige huisvesting overstappen, hebben met spoed een woning nodig. Deze specifieke groep is al eerder genoemd in paragraaf 2.4.

2.6 Leefbaarheid, klimaatadaptatie en verduurzaming

Leefbaarheid

Figuur 9 toont dat Deurne goed scoort als het gaat om leefbaarheid. Vooral als het gaat om sociale samenhang, overlast en onveiligheid en woningmarkt. Ten aanzien van voorzieningen is de score met name in de kerkdorpen lager. Ook uit gesprekken met bewoners blijkt dat er behoefte is aan minimaal het behoud van de bestaande voorzieningen en liefst meer voorzieningen in alle kernen. Daarnaast is de mogelijkheid voor ontmoeten van groot belang, dit kunnen ontmoetingsplekken binnen een gebouw zijn (een aparte ruimte of bankje bij de lift) of in de directe woonomgeving (een bankje, een wandelpad, speeltuin). We willen de leefbaarheid in Deurne graag behouden, en waar kan verbeteren.



Figuur 9 Waardering van de leefbaarheid in Deurne op wijkniveau

Wijk	Leefbaarheidssituatie 2022
Deurne	Ruim voldoende
Vlierden	Goed
Liessel	Ruim voldoende
Neerkant	Goed
Helenaveen	Goed
Gemeente	Goed

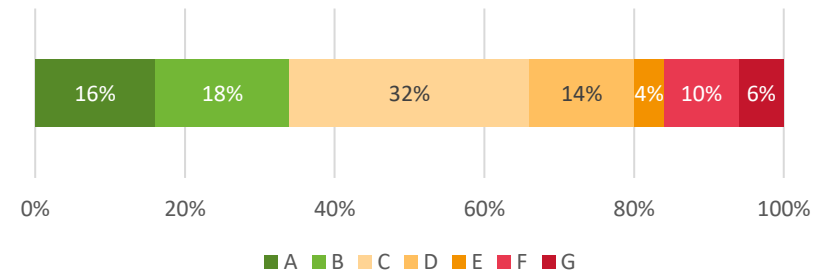
Bron: Leefbaarometer

Wanneer Deurne kiest voor een *ontwikkelscenario*, betekent dit dat er veel extra woningen gebouwd zullen worden. Om de leefbaarheid in stand te houden is het van belang dat er niet alleen woningen, maar ook voorzieningen toegevoegd zullen worden.

Verduurzaming

Deurne heeft de ambitie om vanaf 2030 de eerste buurten en gebouwen overgezet te hebben naar een aardgasvrije, duurzame verwarming, en om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.⁹ Uit figuur 10 blijkt dat ongeveer 20% van de woningen in de gemeente Deurne een energielabel E, F of G heeft. De overige woningen in Deurne hebben een duurzamer energielabel. Toch heeft maar 16% energielabel A.

Figuur 10 Verdeling energielabels in de gemeente Deurne



Bron: Transitievisie warmte Deurne (2021)

Klimaatadaptatie

De invloed van klimaatverandering en het effect van menselijk gedrag op biodiversiteit merken we allemaal steeds meer. Verschijnselen zoals hittestress en wateroverlast worden steeds frequenter. Hittestress is een zorg voor iedereen, maar met name een zorg voor kwetsbare groepen zoals ouderen en mensen met gezondheidsproblemen. Met het oog op vergrijzing en de toenemende extremititeit van weersomstandigheden, is het essentieel om te focussen op klimaatadaptatie, zeker ook op locaties waar kwetsbare groepen samenkomen, zoals rondom zorginstellingen en andere faciliteiten.

Uit de Klimaatstresstest van de gemeente Deurne blijkt dat verschillende gebieden kwetsbaar zijn voor problemen zoals wateroverlast, hittestress, verdroging en overstromingen. Met name de kern Deurne staat bloot aan risico's van wateroverlast en hittestress. Daarom is het van belang om bij het bouwen van woningen en voorzieningen, en bij het inrichten van de openbare ruimte, rekening te houden met deze klimaat gerelateerde uitdagingen.

⁹ Transitievisie warmte Deurne (2021)

3 Thema's en speerpunten woon-welzijn-zorg visie

In hoofdstuk 2 hebben we een analyse gemaakt van de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot wonen, welzijn en zorg in onze gemeente. Deze analyse vormt de basis voor het vaststellen van de thema's en speerpunten die centraal staan in onze woon-welzijn-zorg visie. De volgende drie hoofdthema's, met elk specifieke speerpunten, geven richting aan onze visie voor de komende jaren.

Passende woningvoorraad

Deurne is een gemeente met relatief veel grote en dure koopwoningen die, wanneer ze eenmaal vrijkomen, voor veel woningzoekenden financieel onbereikbaar zijn en/of niet aansluiten bij de (veranderde) behoeften van de woningzoekenden. Er is krapte op de sociale huurmarkt en het aandeel sociale huur ligt onder het landelijk gemiddelde. Ook zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke aandachtspunten bij het toekomstbestendig wonen en leven in de gemeente Deurne.

In dit thema, passende woningvoorraad, draait het daarom om het realiseren van een divers aanbod aan woningen dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, van jong tot oud. De speerpunten binnen dit thema zijn gericht op het bouwen van woningen volgens de behoefte, het stimuleren van doorstroming, het creëren van gemengde woonwijken, het flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad, het inzetten op sociale huur en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Geschikte woonomgeving

Onze inwoners hebben het over het algemeen fijn in Deurne. We zijn een landelijke gemeente, maar beschikken ook over stadse voorzieningen.

Voorzieningen en een aangename, toegankelijke woonomgeving zijn belangrijk voor de sociale cohesie. Daar kom je mensen tegen en leer je elkaar kennen. Dit draagt bij aan de draagkracht in de wijken.

Dit thema, geschikte woonomgeving, richt zich daarom op het creëren van een woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten. Ontmoeten is een basisvoorwaarde voor een zorgzame samenleving. De speerpunten binnen dit thema omvatten het stimuleren van ontmoeting, het behoud en de verbetering van het voorzieningenniveau en het optimaliseren van de bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Toekomstbestendige ondersteuning

We zien dat de vergrijzing leidt tot een toenemende behoefte aan zorg, terwijl er tegelijkertijd een afname in het aantal zorgverleners en mantelzorgers plaats vindt. Ouderen kiezen er steeds vaker voor, of zijn gedwongen, om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze ontwikkelingen vergen dat we als samenleving meer naar elkaar om moeten gaan kijken en de druk op de zorg moeten verminderen.

In dit thema, toekomstbestendige ondersteuning, staat daarom centraal hoe we de ondersteuning van onze inwoners kunnen waarborgen, zowel op het gebied van preventie als professionele zorg. De speerpunten binnen dit thema zijn gericht op het bevorderen van preventie en zelf- en samenredzaamheid, het faciliteren van mantelzorg, het verbeteren van de beschikbaarheid van medische zorg en het toevoegen van meer passende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Deze thema's en speerpunten zullen als leidraad dienen voor de verdere uitwerking van onze woon-welzijn-zorg visie in de hierop volgende hoofdstukken. Daarbij zullen we dieper ingaan op hoe we een leefbare en toekomstbestendige gemeente willen waarborgen.

4 Een passende woningvoorraad

4.1 Onze ambitie

“We realiseren een diverse woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van mensen in verschillende levensfasen, van jong tot oud. Door het bouwen van betaalbare nultrredenwoningen en appartementen bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt. We streven ernaar om gemengde en geclusterde woonwijken te creëren, waarin diverse woningtypen en prijssegmenten zijn geïntegreerd om een inclusieve omgeving te bevorderen. Daarnaast zetten we in op het flexibeler gebruik en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en bouwen we meer sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag naar betaalbare huisvesting.”

Speerpunt 1: We bouwen volgens de behoefte

We willen een woningmarkt die past bij de behoefte van onze huidige en toekomstige inwoners. Daarom blijven we inzetten op de realisatie van meer woningen. Daarbij hebben we extra oog voor het vergroten van de diversiteit van onze woningvoorraad en de behoeften van senioren en jongeren. De woningmarktanalyse laat zien dat er in de periode 2023 tot en met 2030 een vraag is voor ten minste 1.000 extra woningen. Deze vraag volgt zowel uit de huishoudensprognose, als het huidige woningtekort. Dit ligt in lijn met onze afspraken in de Woondeal. In de Woondeal hebben we afgesproken om minimaal 1.080 woningen te realiseren in de periode 2022-2030. Vanuit het raadsprogramma 2022-2026 gaan we voor het stapje extra, dit stapje wordt mogelijk een stap (ontwikkelscenario). Op basis van de regionale afspraken in de Woondeal is van de woningen die gerealiseerd worden minimaal 30% sociale huur en minimaal 2/3 betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). De rest is vrij in te vullen. Op basis van de behoefte uit de

woningmarktanalyse zetten we in op een hoger aandeel betaalbare woningen (meer dan 2/3). Na 2030 stoppen we niet met bouwen, tot 2040 voegen we nog eens minimaal 1.025 woningen toe.

In het raadsprogramma 2022-2026 wordt onder andere actief grondbeleid als middel benoemd om deze ambities waar te maken. Met onze Nota grondbeleid 2024 zetten we hierop in. De gemeente maakt op basis van onder andere de bijdrage aan ambities, prioriteit en de gewenste regie de afweging tussen actief grondbeleid, actief faciliterend grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Deurne voert dus een dynamisch grondbeleid wat bij zal dragen aan het bouwen van voldoende passende en betaalbare woningen in iedere kern.

Speerpunt 2: Bouwen om doorstroming op gang te krijgen

Veel jongere huishoudens lopen er tegenaan dat zij geen woning kunnen vinden of kunnen betalen. Ook veel ouderen geven aan dat er soms niet genoeg (betaalbaar) passend aanbod is. Wanneer we kijken naar de woonwensen van deze twee groepen komen deze vaak overeen. Dit betekent dat 1 woonvorm kan dienen voor meerdere type huishoudens. Deurne wil daarom inzetten op het bouwen van nultrredenwoningen en appartementen, voor jong en oud. Deze woningen zijn niet al te groot, betaalbaar en zorgen voor doorstroming. Ze bieden de mogelijkheid aan senioren om uit hun huidige, vaak (te) grote, woning te vertrekken, waardoor deze vrij komt voor bijvoorbeeld een gezin. Tegelijkertijd zorgt deze kleinere en betaalbare woonvorm ook voor een kans op de woningmarkt voor jongere huishoudens. Hoofdpijn bij nieuwbouw is daarom dat er prioriteit ligt bij de realisatie van ‘kleinere’ koop- en huurwoningen die zowel betaalbaar als levensloopgeschikt zijn en daarmee dus flexibel inzetbaar voor de woonvraag van verschillende doelgroepen.

Speerpunt 3: Gemengd bouwen en wonen

Gemêleerde woonwijken bieden tal van voordelen die de leefbaarheid en dynamiek van de gemeenschap versterken. Door diverse woningtypen te integreren, zoals appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen, allemaal in verschillende prijssegmenten, ontstaat een inclusieve omgeving die mensen van verschillende achtergronden en inkomensniveaus aantrekt. Deze sociale diversiteit bevordert niet alleen een levendige gemeenschap, maar draagt ook bij aan een gevoel van verbondenheid en culturele uitwisseling.

Ook is het waardevol om niet alleen binnen een wijk, maar binnen een woonconcept te leven waar mensen van diverse leeftijden en achtergronden samenkomen. Hierbij kan gedacht worden aan geclusterde woonvormen met een mix gemaakt van jongeren, kleine huishoudens, mensen uit de aandachtsgroepen en senioren. Er ontstaat dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van woonleefconcepten waarin een divers palet aan bewoners met verschillende achtergronden terecht kunnen en community building (ook wel samenlevingsopbouw) expliciet wordt bevorderd, voorkomen we (mogelijke) stigmatisering, zorgen we voor voldoende draagkracht en minder eenzaamheid in de wijk en werken we aan een basis voor een zorgzame samenleving.

Ook (gerichte) CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kunnen bijdragen aan sociale cohesie en verbondenheid en daarmee zowel in bestaande wijken als op aanbredingslocaties een waardevolle toevoeging zijn.

Speerpunt 4: Flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad

Deurne heeft veel duurdere, grote en (soms) verouderde woningen. Hoewel dit voor problemen zorgt voor huishoudens die deze woningen niet kunnen betalen, biedt dit woningsegment kansen. De gemeente Deurne streeft ernaar om vaker samen te werken aan het flexibeler gebruik van de bestaande

voorraad. Hierbij kan gedacht worden aan het splitsen van woningen, meergeneratiewoningen of andere alternatieve woonvormen en friends-contracten. In diverse wijken en de kerkdorpen staan veel grote woningen die mogelijk weer beter kunnen voldoen aan de veranderende behoeften aan woningen door middel van woningsplitsing of andere woonvormen. Het bewonen van één woning met maximaal 4 personen die geen gezamenlijk huishouden voeren is in het ruimtelijk beleid al verankerd en wordt overgenomen in het Omgevingsplan. Het splitsen van kavels wordt minder aantrekkelijk geacht door de gemeente, aangezien de 'oude' woning onveranderd blijft en er vaak een extra woning in hetzelfde segment wordt toegevoegd. Aan kavelsplitsing wordt in beginsel dan ook geen medewerking meer verleend.

Speerpunt 5: Inzetten op sociale huur

We gaan meer sociale huurwoningen bouwen. Dit doen we om aan de aanvullende vraag te voldoen. Deze komt vanuit zowel regulier woningzoekenden als een aantal aandachtsgroepen. Niet alle aandachtsgroepen (zie paragraaf 2.4 en 2.5) hebben een behoefte aan een woning met zorg, maar deze mensen hebben meestal wél behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning. In de Woondeal hebben we afgesproken dat minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur. Met woningbouwvereniging Bergopwaarts is afgesproken dat zij in ieder geval 305 sociale huurwoningen toevoegen voor de periode 2024 tot en met 2030 (30% van minimale woningbouwprogramma). De keuze voor locaties vindt plaats met oog voor behoud of versterking van het evenwicht in de wijken (veerkracht, samenredzaamheid, oog voor elkaar).

Daarnaast hebben we afgesproken dat we aansluiten bij de regionale urgentieverordening wanneer deze voldoende ruimte openlaat voor lokale invulling. Hiermee zorgen we dat mensen met een urgente woonvraag met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen. Dit doen we door een

urgentieverordening op te stellen die aansluit op de verplichtingen in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Speerpunt 6: Een duurzame woningvoorraad

We streven naar een duurzame woningvoorraad; vanaf 2030 willen we de eerste buurten en gebouwen overgezet hebben naar een aardgasvrije, duurzame verwarming, om in 2050 volledig aardgasloos te zijn. Voor alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 zijn ingediend voor een omgevingsvergunning, geldt dat deze aardgasvrij gebouwd moeten worden.

De grootste opgave zit echter in de bestaande woningvoorraad. We stimuleren en ondersteunen onze inwoners als het gaat om het verduurzamen van hun woning. Zo zorgen we dat onze inwoners geïnformeerd zijn via bijvoorbeeld onze website Duurzaam Deurne, en organiseren we ook andere vormen van ondersteuning zoals extra ondersteuning voor mensen met een kleine beurs, webinars en inwonersavonden en hebben we een digitaal energieloket “Energiehuis Slim Wonen”.

Daarnaast zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2028 mogen er geen sociale huurwoningen meer zijn met een E, F, of G-label. In onze prestatieafspraken met Bergopwaarts (2024) staat genoteerd dat Bergopwaarts zich conformeert aan deze afspraken. Ze verduurzamen in de periode 2024-2027 gemiddeld 70 woningen per jaar. Hierbij ligt de focus op woningen met een energielabel (D)EFG.

5 Geschikte woonomgeving

5.1 Onze ambitie

“We streven ernaar om onze dorpskernen zo goed mogelijk te ontwikkelen voor ontmoeting, toegankelijkheid en bereikbaarheid. We richten de omgeving zo in dat het aantrekkelijk is om elkaar te ontmoeten, te bewegen en tijd door te brengen. Onze voorzieningen zijn toegankelijk en beschikbaar, zodat zowel inwoners met als zonder zorgbehoeften comfortabel kunnen wonen in onze gemeente. We streven naar inclusie, waarbij iedereen de kans krijgt om actief deel te nemen aan het gemeenschapsleven.”

Speerpunt 7: Stimuleren van ontmoeting

De intrinsieke intentie om naar elkaar om te kijken, faciliteer je door elkaar te ontmoeten. We zorgen er daarom voor dat in elke kern en wijk de mogelijkheid tot ontmoeting er is in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten. Groenvoorzieningen en speel- en beweegtuinten spelen een belangrijke rol als het gaat om ontmoeting tussen jong en oud in de openbare ruimte. We vinden het belangrijk dat er wordt nagedacht over het faciliteren van ontmoeting en doen dit daarom aan de voorkant van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten. We geven bijvoorbeeld aan projectontwikkelaars mee dat bij de ontwikkeling van een complex ook gedacht moet worden aan het faciliteren van ontmoeting, zowel binnen als buiten. Samen met onze partners onderzoeken we waar bestaande ontmoetingsplekken versterkt moeten worden, of nieuwe plekken gecreëerd moeten worden.

Speerpunt 8: Behoud en verbetering van voorzieningenniveau

Zoals eerder benoemd bezit onze gemeente de kwaliteit waarbij onze inwoners landelijk kunnen wonen met de faciliteiten van de stad. Vooral in onze kern Deurne hebben we veel horecagelegenheden, winkels, cultuur- en zorgvoorzieningen. Daarnaast heeft onze gemeente een actief verenigingsleven en zijn we trots op onze sportclubs. We vinden het dan ook belangrijk om deze voorzieningen te behouden. Ze zorgen namelijk voor mogelijkheden tot ontmoeting, waardoor mensen minder snel eenzaam worden. Daarnaast is uit gesprekken met bewoners ook het belang van de aanwezigheid van voorzieningen in elke kern gebleken. Zeker ook als het gaat om het binden van onze jongeren en jongere huishoudens. Zij hebben behoefte aan scholen, vrijetijdsfaciliteiten, horeca, winkels, kunst, cultuur en evenementen. We zetten daarom in op voorzieningen in alle kernen en wijken in slimme combinaties.

Speerpunt 9: Bereikbaarheid

Om ervoor te zorgen dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen is het belangrijk dat de bereikbaarheid in orde is. Op dit moment is de afstand tot diverse voorzieningen of concentratie daarvan een opgave voor onze gemeente. Het is van belang om de aanwezigheid en bereikbaarheid van het (basis)voorzieningenniveau maximaal op peil te houden. Voor ouderen of mensen met een mobiliteitsbeperking zijn een arts, apotheek en supermarkt van belang. Daarnaast vinden we ook de bereikbaarheid van werk en sportclubs belangrijk. Voor het behoud van een goede OV-verbinding is een kritische massa nodig (mensen die gebruik maken van bus of trein) daar houden we in onze plannen rekening mee. Net als met het behoud en versterken van een veilig en snel fietsnetwerk. Ook stimuleren we het onderzoek naar de mogelijkheden van deelmobiliteit.

6 Toekomstbestendige ondersteuning

6.1 Onze ambitie

“We streven ernaar het geluk, welzijn en de verbondenheid van onze inwoners te bevorderen door te focussen op preventie, bewustwording en zorgen voor elkaar. Bij een zware zorgvraag bieden we professionele zorg en ondersteuning op een slimme en efficiënte manier.”

Speerpunt 10: Inzetten op preventie

Door in te zetten op preventie zorgen we ervoor dat mensen een zorg- of ondersteuningsvraag zo lang mogelijk uit kunnen stellen. De brede samenleving profiteert hiervan en het zorgt voor minder druk op de zorg op de lange termijn. Dit is ook zo vastgelegd in de gezondheidsvisie van Deurne. De inwoner en zijn gezondheid, volgens de principes van positieve gezondheid, staan centraal in deze visie. Dit betekent méér aandacht voor preventie en veerkrachtversterking in plaats van (achteraf) behandelen bij ziekte en zorg. Denk bijvoorbeeld aan het faciliteren van ontmoeting. Maar ook ervoor zorgen dat inwoners meer gebruik maken van de fiets in combinatie met ons intercitystation in plaats van de auto. Ook willen we wandelen aantrekkelijker maken door te zorgen dat de stoepen beter begaanbaar zijn en de openbare ruimte toegankelijk en aangenaam is om in te verblijven. Dit zorgt ervoor dat iedereen volop mee kan doen, ongeacht de aanwezigheid van fysieke of mentale beperkingen.

Speerpunt 11: Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid

Met de ontwikkeling dat mensen langer (weer) zelfstandig thuis wonen, is er ook een omwenteling in het denken nodig. Een woning is namelijk veel meer dan een (betaalbaar) dak boven je hoofd. Het is ook een plek van waaruit je in contact kunt blijven met vrienden en familie. Van waaruit je boodschappen kunt doen en een bezoek kunt brengen aan de huisarts of je sport- en cultuurvereniging. We stimuleren daarom inwoners om vroegtijdig na te denken over de toekomst. Naast een eigen verantwoordelijkheid is ook samenredzaamheid belangrijk. Bijvoorbeeld door wederkerigheid op alle leeftijden te stimuleren en het faciliteren van onder andere vrijwilligers, goede initiatieven, en verenigen.

Speerpunt 12: Faciliteren van mantelzorg

Door het tekort aan zorgpersoneel zullen mantelzorgers een steeds grotere rol gaan spelen in de zorg en ondersteuning. We vinden het daarom belangrijk om hen hierin te ondersteunen. Deurne biedt al ruime mogelijkheden om mantelzorgwoningen te plaatsen. De Rijksoverheid verruimt de mogelijkheden voor het vergunningvrij plaatsen van mantelzorgwoningen verder. Voor mantelzorgwoningen die (toch) niet vergunningsvrij zijn/worden handhaven we het huidige beleid (vastgelegd in het ruimtelijk beleid). In Deurne zijn mantelzorgwoningen mogelijk als op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband zorg wordt geboden op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. We gaan coulant om met de indicatie, zodat een makkelijke overgang ontstaat van prémantelzorg naar mantelzorg. Dit zorgt voor een laagdrempelig proces, waardoor potentiële barrières voor mantelzorgers worden weggenomen en we mantelzorg faciliteren.

Speerpunt 13: Beschikbaarheid van medische zorg

Richting de toekomst woont een groter deel van de ouderen met een zware zorgvraag in hun eigen woning in plaats van in een woonzorgcentrum. Hierdoor

wordt een extra beroep gedaan op huisartsen, wijkverpleging, specialisten ouderengeneeskunde of behandelteams. We willen de zorg voor ouderen samen met alle partners efficiënt en toekomstbestendig inrichten. Daar waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van technologie. Volgens partners op het gebied van zorg is de inzet van technologie een waardevol instrument dat kan bijdragen aan zelfstandig wonen. Het kan mensen helpen om de eigen regie te behouden. Bij de inzet van technologie kan gedacht worden aan domotica, valdetectie, medicijndispensers, beeldbellen en thuismonitoring. Maar ook het clusteren van voorzieningen, faciliteren bij huisvestingsbehoeften van zorgaanbieders en de ruimtelijke inrichting (wonen nabij voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid) willen we bijdragen aan het behoud van zorg.

Speerpunt 14: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

Om in de toekomst de benodigde zorg te kunnen bieden, is het essentieel dat mensen met zorg- of ondersteuningsbehoeften dicht bij elkaar gaan wonen. Lokale zorgorganisaties benadrukken de noodzaak van meer clustering om de juiste zorg te kunnen leveren. We streven ernaar om woonvormen met zorg te clusteren, bij voorkeur rond bestaande zorgcomplexen en voorzieningen, maar wel in een gemêleerde wijk. Dit zorgt voor een woonwijk waar wonen, zorg en welzijn naadloos op elkaar aansluiten. Zodat mensen met een zorgbehoefte niet alleen in de wijk kunnen blijven wonen, maar ook wonen op een plek waar de kans op herstel danwel een zinvolle daginvulling en waardevolle contacten het grootst is.

Het streven naar langer zelfstandig thuis wonen geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor een breder spectrum van mensen met zorg- of ondersteuningsbehoeften, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, ziekte of functioneringsproblemen in het dagelijks leven. Elk van deze groepen heeft specifieke behoeften, en het is van groot belang dat de

juiste voorzieningen aanwezig zijn om een comfortabele woonomgeving te garanderen. De opgaven voor passend wonen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag zijn reeds benoemd in paragraaf 2.4.

7 Het vervolg

Deze visie op wonen, welzijn en zorg geeft aan waar 'wij' als gemeente en partners naar streven. Om de speerpunten tot uitvoering te brengen is samenwerking essentieel. Geen van de partijen kan de gestelde doelen alleen bereiken; we zijn afhankelijk van elkaars bijdrage.

Een gewenst woningbouwprogramma volgens de benoemde opgaven is te vinden in Bijlage 2. Naast de visie vormt dit programma het vertrekpunt voor het opstellen van het uitvoeringsprogramma met ondersteunend instrumentarium en het toetsingskader voor woon(zorg)initiatieven (vaststelling door college). Hieronder wordt dit verder uitgelegd.

7.1 Uitvoeringsprogramma

Deurne zoekt nog meer de samenwerking met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg om activiteiten en investeringen op elkaar af te stemmen. Op basis van deze woon-welzijn-zorg visie stellen we een uitvoeringsprogramma op samen met de betrokken partners. Hierin leggen we vast welke acties we uitvoeren, wanneer we dit doen, de primaire verantwoordelijken en de ondersteunende partijen. Hierbij leggen we een koppeling naar de prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel. We zetten in op zowel activiteiten die op de langere termijn bijdragen aan de ambities van de visie, als haalbare acties die op korte termijn resultaat opleveren in het uitvoeringsprogramma. Samenwerking bloeit namelijk op bij vertrouwen, dat op zijn beurt groeit door het behalen van successen.

Het SMART uitvoeringsprogramma bestaat uit de volgende onderdelen.

Uitvoeringsagenda

Een uitvoeringsagenda vertaalt de visie naar acties, legt de relatie met de prestatieafspraken en koppelt daaraan in te zetten instrumenten, bijvoorbeeld:

- Een huisvestings- en urgentieverordening, zelfbewoningsplicht,
- Stimuleringsregelingen (duurzaamheid, minimabeleid, starters, ...)
- Gerichte CPO-projecten (gekoppeld aan gericht actief grondbeleid)
- Faciliteren van andere woonvormen of het meedenken met nieuwe woon(zorg)concepten
- Faciliteren van woningaanpassingen en doorstroming ouderen

De uitvoeringsmaatregelen worden uitgewerkt in een format dat zich leent voor periodieke actualisering. Per actiepoint wordt er concreet aangegeven wie hiervoor aan de lat staat, wie hier (intern en extern) bij betrokken moeten zijn, wat de planning is (ijkpunten), en waar dit speelt. Ook wordt er naast een algemene omschrijving inzicht gegeven in de beoogde bijdrage aan de doelen van de woon-welzijn-zorg visie, zodat duidelijk is waarom het bepaalde uitvoeringsaspect aan de orde is.

Toetsingskader voor woon(zorg)initiatieven

Een toetsingskader wonen en woonzorg is gericht op tempoversnelling, (kwalitatieve) afwegingen bij transformatie, herstructurering en nieuwbouw. Dit toetsingskader wordt o.a. gebruikt bij planbeoordeling in het kader van de Omgevingswet.

Bijlage 1: Begrippenlijst

- Sociale huur: Huurwoningen die verhuurd worden door woningcorporaties (toegelaten instellingen) met een prijsgrens onder de liberalisatiegrens. Prijspeil 2024: € 879,66.
- Betaalbare huisvesting/betaalbaar segment: Middelhoge huurwoningen waarbij het woningwaarderingssysteem wordt gevolgd (tot 187 punten, € 1.026,71 prijspeil januari 2024) en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000, prijspeil januari 2024. Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid. Zie ook Regionale Begrippenlijst Wonen.
- CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- Beschermd Wonen (BW): woonvorm voor volwassenen met psychische of psychosociale problemen die 24 uur per dag hulp nodig hebben.
- MO: Maatschappelijke Opvang (voor mensen die dak- of thuisloos zijn)
- VG: Mensen met een verstandelijke beperking.
- Wlz: Wet langdurige zorg.
- VPT: Volledig Pakket Thuis (verzilveringsvorm in de Wlz). Met een VPT wordt vanuit de Wlz dezelfde zorg en begeleiding verleend als in een zorginstelling, maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Het VPT sluit aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.
- Geclusterd wonen voor senioren: Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen bestaan uit woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een

schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

- Geclusterd wonen andere doelgroepen: Geclusterde appartementen of groepsappartementen, met 24-uurs aanwezigheid of oproepbare begeleiding.
- Levensloopgeschikte woning: Een 'levensloopgeschikte woning' is een woning die goed toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De voordeur is te bereiken zonder traplopen en de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) zijn bereikbaar zonder gebruik te hoeven maken van een trap. Nultredenwoningen vallen hier ook onder; dit is een term die het Rijk hanteert.
- Nultredenwoningen: Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Geschikte woning: Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken: woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning; appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken); (semi)bungalows, woonboerderijen.
- Potentieel geschikte woning: Woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria: eengezinswoning, is gebouwd na 1998; inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965; inhoud

bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980; geschakelde woning.

- Woonzorgzone: Zones rondom zorgvoorzieningen waar de nadruk ligt op levensloopgeschikte-, geclusterde-, en andere woonvormen met zorg.
- Zorggeschikte woning: Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. In de subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet
- Wvrv: Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
- Zvw: Zorgverzekeringswet.

Bijlage 2: Gewenst woningbouwprogramma

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per gebied. Vanuit de woon-welzijn-zorg visie richten we ons op kwantitatieve en kwalitatieve toetsingscriteria. In figuur 11 is een gewenst woningbouwprogramma weergegeven op basis van de behoefte. Het prijspeil (2024) voor sociale koop is € 230.000. Die voor het betaalbare koopsegment ligt bij € 390.000. Dit conform de regionale afspraken in de Regionale Begrippenlijst Wonen 2024.

Figuur 11 is ter informatie en gebaseerd op het afwegingskader zoals weergegeven in onze vorige woonvisie. De aantallen zijn gebaseerd op de behoefte. Het onderstaande woningbouwprogramma is bedoeld als input voor het nog te ontwikkelen afwegingskader. Voor de sociale huur zullen we de 30% zoals afgesproken in de woondeal blijven hanteren. Ook zullen we beperkt dure koop realiseren, om te zorgen voor een gemêleerde wijkopbouw en haalbaarheid van plannen. Dit wordt nader uitgewerkt in het toetsingskader.

Figuur 11 Gewenst woningbouwprogramma volgens behoefte

Gewenst woningbouwprogramma op basis van behoefte						2023-2030				2023-2039			
Woningtype	GBO in m ²					Basis		Ontwikkelscenario		Basis		Ontwikkelscenario	
	<40	40-60	60-90	90-120	>120	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
1. Sociale huurwoningen	-	+	+ / ++ mits LLG	+	-	26%	310	28%	435	23%	570	26%	1.825
2. Vrije sector huur	-	-	+ mits LLG	+ mits LLG	-	3%	30	4%	55	6%	140	6%	405
3. Sociale koop	-	+	++	++	-	26%	310	22%	335	25%	600	12%	865
4. Middeldure koop	-	-	+ / ++ mits LLG	+ / ++ mits LLG	-	45%	540	46%	725	46%	1.110	42%	2.975
5. Dure koop	-	-	+ mits LLG	+ mits LLG	-							14%	965
Totaal						100%	1.190*	100%	1.555*	100%	2.420*	100%	7.025
Waarvan appartementen						73%	870	60%	945	78%	1.895	38%	2.645
Wonen met zorg**													
Waarvan levensloopgeschikt							145		-		380		-
Waarvan geclusterd							220-400***		-		300-760***		745-1.005***
Waarvan zorggeschikt							40-20***		-		100-50***		40-20***

* Dit totaal is exclusief het potentiële overschot aan dure koop. Dit totaal ligt daarom hoger dan de totale behoefte benoemd in paragraaf 2.3.

** Dit is de opgave voor ouderen, de opgave voor aandachtsgroepen is hier niet in meegenomen.

*** Bandbreedte o.b.v. basisprognose en trendprognose

Bijlage 3: Woonwagen- en standplaatsenbeleid

De gemeente en woningbouwvereniging Bergopwaarts hebben afgesproken dat Bergopwaarts zorg draagt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder woonwagenbewoners. Deze afspraak is vastgelegd de prestatieafspraken.

Toewijzingsbeleid standplaatsen bestaande locaties

Standplaatsen en huurwoonwagens worden toegewezen door de eigenaar zijnde woningbouwvereniging Bergopwaarts. Bergopwaarts en gemeente hebben daarover de volgende afspraken gemaakt:

Standaard toetsingscriteria:

- Aan inschrijving op de wachtlijst worden geen beperkingen gesteld behalve de minimale leeftijd van 18 jaar
- Ingeschreven als woningzoekende bij Bergopwaarts voor de betreffende locatie

Volgordebepaling:

1. Huidige bewoners van de locatie hebben voorrang (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
2. Spijtoptanten die in het verleden minimaal 5 aaneengesloten jaren op de locatie hebben gewoond (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
3. Overige Deurnese woonwagenbewoners (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
4. Spijtoptanten die in het verleden minimaal 5 aaneengesloten jaren op een Deurnese locatie hebben gewoond (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
5. Overige kandidaten voor de betreffende locatie op basis van wachttijd
6. Overige kandidaten voor een standplaats op basis van wachttijd
7. Indien er geen kandidaten zijn, wordt de standplaats niet verhuurd en wordt er tijdelijk een container geplaatst (voorkomen illegale bewoning).

Deze afspraken zijn conform het in 2005 opgestelde en sindsdien in uitvoering zijnde beleid. Op het moment dat er een standplaats beschikbaar komt voor verhuur, stelt Bergopwaarts voor de eerste categorie een eerste lijst samen inclusief vermelding van de wachttijd. Het kan voorkomen dat er meerdere kandidaten op deze eerste lijst staan. In overleg met de bewonersafvaardiging wordt de eerste kandidaat bepaald. Mocht er geen eenduidige voordracht gedaan worden door de bewonersafvaardiging dan bepaalt Bergopwaarts op basis van wachttijd wie de eerste kandidaat is. Als er geen kandidaten ingeschreven zijn op de eerste lijst wordt door Bergopwaarts een lijst opgesteld voor de tweede categorie. En zo verder.

Aanleg nieuwe standplaatsen en plaatsing huurwoonwagens

De aanleg van nieuwe standplaatsen gebeurt op initiatief en voor rekening van Bergopwaarts. De aanleg vindt plaats op basis van behoefte. De behoefte wordt bepaald op basis van de wachtlijst, waarbij eerst de mogelijkheden op de bestaande locaties worden onderzocht.

De aanleg van een nieuwe (4e) locatie wordt alleen in overweging genomen als de bestaande locaties onvoldoende mogelijkheden bieden voor het in familieverband wonen van families met een binding met Deurne. Binding betreft huidige inwoners (bewoners van een locatie in Deurne) die daar minimaal 5 jaar wonen en spijtoptanten die in het verleden minimaal 5

aaneengesloten jaren op een locatie in Deurne hebben gewoond (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister).

Een huurwoonwagen wordt door Bergopwaarts alleen onder de volgende voorwaarden geplaatst:

- De klant heeft een huurstandplaats (in eigendom van Bergopwaarts)
- De klant is aantoonbaar niet in staat zelf voor een nieuwe woonwagen te zorgen (financieel onderbouwd).
- Gestreefd wordt naar een kostendekkende exploitatie.
- In overleg met de toekomstige bewoners stelt Bergopwaarts een PvE op voor de nieuwe woonwagen (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

Vervanging van bestaande huurwoonwagens

Vervanging van de bestaande huurwoonwagens vindt plaats door de eigenaar Bergopwaarts. Bergopwaarts en de gemeente hebben daarover de volgende afspraken gemaakt:

- Een bestaande woonwagen wordt nooit vervangen of verbouwd indien deze jonger is dan 15 jaar. Daarna wordt hij vervangen indien dit technisch noodzakelijk is (te bepalen door Bergopwaarts). Indien er medische of sociale gronden aanwezig zijn die vervanging dan wel verbouw van de huidige woonwagens rechtvaardigen, wordt dit individueel beoordeeld door Bergopwaarts. Zowel in geval van vervanging als verbouw wordt gestreefd naar een kostendekkende exploitatie. In overleg met de bewoners stelt Bergopwaarts een Programma van Eisen op voor de nieuwe woonwagens (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

Vervanging van koopwoonwagens door huurwoonwagens

Een koopwoonwagen wordt door Bergopwaarts alleen onder de volgende voorwaarden vervangen door een huurwoonwagen:

- De klant is aantoonbaar niet in staat zelf voor een nieuwe woonwagen te zorgen (financieel onderbouwd).
- De te vervangen koopwoonwagen moet technisch noodzakelijk aan vervanging toe zijn (te bepalen door Bergopwaarts); medische of sociale gronden zijn hier niet van toepassing.
- De klant moet minimaal 5 jaar in de te vervangen woonwagens hebben gewoond, op de betreffende standplaats.
- De standplaats dient in eigendom te zijn van Bergopwaarts (Bergopwaarts is bereid de standplaats te kopen tegen de dan geldende marktprijs op basis van taxatie door een beëdigd taxateur).
- In geval van vervanging wordt gestreefd naar een kostendekkende exploitatie.
- In overleg met de toekomstige bewoners stelt Bergopwaarts een Programma van Eisen op voor de nieuwe woonwagens (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

Verkoop van standplaatsen en huurwoonwagens aan de klant

- Bergopwaarts kan in overleg met de gemeente Deurne besluiten standplaatsen of huurwoonwagens te verkopen.

Colofon

Deze woonzorgvisie is gemaakt door Companen BV in opdracht van de gemeente Deurne.

Auteurs

Martin Bleijenburg
Iris Voncken

Datum

22 mei 2024