



Woonvisie
Someren 2030

Versie : Vastgesteld door de gemeenteraad van Someren

Versiedatum : 12 december 2019

Opsteller : Gemeente Someren, Team Ruimtelijke ontwikkeling, de heer
Yvan Vavier

1. Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Toekomstvisie Someren 2030.....	5
3. Bovengemeentelijke kaders	8
4. Trends en ontwikkelingen op de Somerense woningmarkt.....	15
5. Beleidspunten Wonen.....	33
6. Evaluatie en actualisatie	42
7. Burgerparticipatie	43
Bijlage 1 Woonwagenbeleid	44
Bijlage 2 Indicatieve globale woningbouwprogrammering 2020-2030.....	46

2. Inleiding

Wonen is meer dan het hebben van stenen en een dak. In een woning voel je je thuis, ben je veilig, vind je rust, kun je je ontspannen, word je zeven, word je vijftientig, ben je samen met je gezin, ben je vrolijk, ben je verdrietig, voer je gesprekken en neem je beslissingen. Een woning is de jas voor het leven. Volgend uit artikel 22 van de Grondwet is 'Bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid'. Hieruit volgt de plicht om als overheid actief te sturen op wonen. De Gemeente Someren doet dit aan de hand van deze woonvisie.

De vigerende Woonvisie 2012-2021 is in september 2012 vastgesteld. Veel thema's uit de vorige visie zijn nog actueel, maar andere opgaven op de woningmarkt (waaronder wet- en regelgeving) zijn de afgelopen zeven jaar fundamenteel veranderd. De Somerense woningmarkt is in beweging. De samenstelling van onze bevolking wijzigt en daarmee ook de behoefte aan verschillende woningtypen. Starters en andere doelgroepen hebben moeite om aan een woning te komen vanwege hoge kosten, lange wachtlijsten, strengere hypotheekvoorwaarden en een beperkter aanbod.

Op 1 juli 2015 zijn de herziening van de Woningwet en het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) in werking getreden. In deze wetgeving vormt de woonvisie de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar maken. Doel van de herziening was om de regierol van de overheid in de sociale volkshuisvesting duidelijker vast te leggen. Ook de rol van de corporaties is veranderd: zij zijn teruggekeerd naar hun sociale kerntaak. Ook dit gegeven is een belangrijke aanleiding voor het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Na de periode van crisis heeft de woningmarkt zich hersteld. Het krachtenveld op de woningmarkt is echter gewijzigd en uitgebreid. De woonwens is gewijzigd. Klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie vragen actie van de betrokken partijen. De handjes in de bouw zijn schaars geworden en de bouwwereld is vaak nog conservatief ingesteld. De bouwpreizen zijn gestegen. Inwoners willen meer betrokken zijn bij de planvorming en toekomst van hun woning en woonomgeving. De uitdagingen om tot een aantrekkelijke en uitgebalanceerde Somerense woningmarkt te komen zijn er niet minder op geworden. Gemeente Someren pakt deze uitdagingen op.

3. Toekomstvisie Someren 2030

De door de gemeenteraad op 29 juni 2017 vastgesteld Toekomstvisie Someren 2030 is het fundament van deze visie. Hieruit volgen de ambitie, de strategie en de beleidsuitgangspunten.

Ambitie

Someren wil een aantrekkelijke gemeente blijven om in te wonen. In 2030 onderscheiden de dorpen van de gemeente Someren zich regionaal in woonaantrekkelijkheid. De kwaliteiten van Someren als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, de veiligheid, de nabijheid van natuurgebieden en het brede aanbod aan voorzieningen binnen handbereik. Wij willen onze aantrekkingskracht verder versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij grootstedelijke voorzieningen en werk. In 2030 staan we bekend om de karakteristieke dorpse en landelijke woonmilieus, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op onze doe-mentaliteit en het principe van circulariteit.

De woonwens van onze inwoners staat centraal. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt bij aan de leefbaarheid. Onze dorpen en wijken zijn inclusief: voor jongeren, ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen zijn zorgvoorzieningen en ondersteuning beschikbaar: fysiek of digitaal.

Someren voert een actief woonbeleid. Dit draagt ertoe bij dat de kwantitatieve en vooral ook kwalitatieve lokale woningbehoeften zo goed mogelijk worden geacommodeerd. Gezien de bevolkingsontwikkeling richting 2030 werken we gericht aan woonaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen met de noodzakelijke voorzieningen in de buurt.

Strategie

De strategie bij het realiseren van onderscheidende woonmilieus is als volgt:

- Realisatie van woningbouwplannen die uitvoering-gereed zijn en deze optimaliseren volgens de principes van zelf-doen en circulariteit.
- Opwaardering van de bestaande voorraad uit oogpunt van een duurzaam en bereikbaar aanbod voor uiteenlopende doelgroepen.
- Nieuwe woningbouwplannen zelf actief ontwikkelen en faciliteren waarbij het meebewegen met de behoeften in de kernen het vertrekpunt is. Extra aandacht gaat uit naar jongeren en ouderen. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en vitale gemeenschappen. Het inspelen op deze behoeften vraagt om een flexibel, vraaggericht woonbeleid.

Beleidsuitgangspunten

- In de dorpen zijn mogelijkheden voor woningbouw conform de afspraken die we in regionaal verband hebben gemaakt. Het accent verschuift van nieuwbouw en uitbreiding, naar het aanpassen van de bestaande woningen om deze toekomstbestendig te maken en inbreiding.
- In het woonbeleid ligt het accent op sociale huurwoningen voor huishoudens met een belastbaar inkomen tot de toewijzingsgrens en voldoende bereikbare koopwoningen voor starters.
- Gestreefd wordt naar het vergroten van het aanbod van passende woningen voor senioren en zorgbehoevenden. Grootschalige verbouwingen van bestaande woningen dienen idealiter gericht te zijn op het levensloopgeschikt en zorggericht maken van deze woningen. Deze aandacht dient er ook te zijn in de nieuwbouw.
- Dat jongeren vertrekken om zich elders verder te ontwikkelen is een autonome ontwikkeling. Actief wordt ingezet op terugkeer van een deel

van hen. Voor degenen die in Someren willen blijven wonen of willen terugkeren is het belangrijk dat die mogelijkheid er is.

- Woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen kunnen rekenen op steun. Initiatieven die bijdragen aan behoud van de leefbaarheid en levendigheid worden gefaciliteerd.
- Een kwaliteitsslag in bestaande en toekomstige woningbouwplannen wordt gefaciliteerd. Dit geldt voor alle segmenten. Particulieren, sociale en commerciële ontwikkelaars worden nadrukkelijk uitgenodigd om met onderscheidende plannen en verrassende ontwerpen te komen, op basis van zelf-doen en circulariteit.
- Binnen de regionale afspraken wordt flexibiliteit in de woningbouwprogrammering ingebouwd, om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op veranderende behoeften.
- De bouwnijverheid is een belangrijke sector in onze gemeente, zelf bouwen zit in het Somerens DNA. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd. Aandachtspunten bij (zelf)realisatie zijn groene inpassing, duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloop-bestendigheid.

4. Bovengemeentelijke kaders

Op het beleidsterrein van volkshuisvesting heeft de gemeentelijk overheid nog relatief veel eigen inbreng. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat door extramuralisatie van de zorg en daarmee samenhangend de Wet Maatschappelijk ondersteuning, men langer in eigen huis blijft wonen. Dit heeft directe consequenties voor de idealiter gewenste indeling van woningen, maar indirecte consequenties voor de leefbaarheid in een straat. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste bovenlokale kaders, primair gericht op het toevoegen van nieuwe woningen en het aanpassen van bestaande woningen, waarbinnen geacteerd dient te worden.

Landelijk woonbeleid

Op 23 mei 2018 is de Nationale woonagenda 2018 – 2021 ondertekend door Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, Woonbond. Deze agenda markeert de gezamenlijke start om de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. De drie uitdagingen waar de acties in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Er zijn maar een beperkt aantal actiepunten met een directe uitwerking op het lokaal woonbeleid. Dit zijn de volgende:

- Gemeenten stemmen de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad regionaal met elkaar en de provincie af en leggen deze vast in hun woonvisie. Lokaal bepalen gemeenten, verhuurders en bewoners hoe hier invulling aan wordt gegeven.
- Partijen spreken uit dat de financiële last van de verduurzaming van de gebouwde omgeving opgebracht moet kunnen worden en tegelijkertijd

moet worden gezien hoe huurders en woningeigenaren kunnen profiteren van energiebesparing.

- In overleg met gemeenten en huurdersorganisaties, realiseren corporaties meer kleine sociale woningen die passen bij de vraag in de gebieden waar zij werken, zodat een deel van de grotere woningen kan worden verkocht aan marktpartijen of ingezet kan worden in het middenhuursegment.
- Het Rijk heeft samen met onder andere de VNG, Aedes, Actiz, de Woonbond, Ieder(in), de ANBO, de KBO-PCOB en de VGN het Pact voor de Ouderenzorg ondertekend. Een van de actiepunten uit dit Pact is er voor te zorgen dat ouderen en mensen met een beperking in de juiste woning op de juiste plaats wonen.
- Het is van belang om kwetsbare groepen en spoedzoekers meer kansen op de woningmarkt te bieden.
- Partijen dragen zorg voor de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking.

Provinciaal woonbeleid

Provincie Noord-Brabant kwantitatief

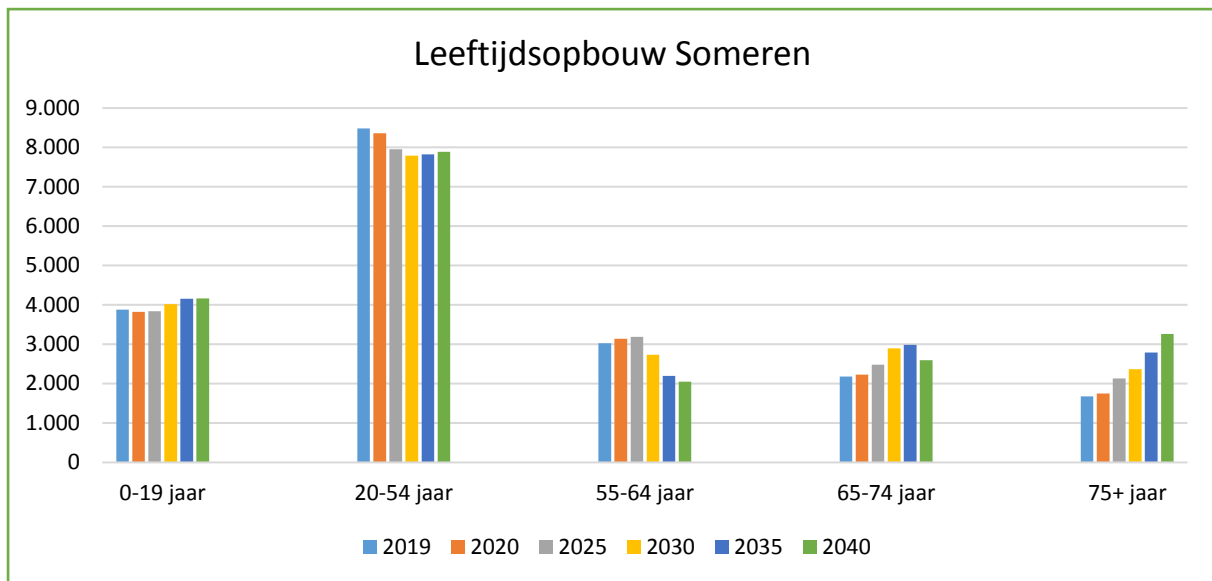
Op basis van de Verordening ruimte en de Brabantse Agenda Wonen (september 2017) kent de provincie Noord-Brabant een regisserende rol en een stevige kennis- en adviesfunctie op het gebied van wonen. In de Verordening ruimte is vastgelegd dat nieuwe woningbouwplancapaciteit in een bestemmingsplan moet passen binnen de nog beschikbare ruimte in de totale plancapaciteit van een gemeente. De maximale plancapaciteit is 100% van het aantal woningen dat een gemeente op basis van de provinciale woningbehoefteprognose in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. Dit betreft zowel toevoeging via nieuwbouw, als door het splitsen van woningen, als andere huisvestingsvormen. Ruimte voor ruimtewoningen tellen niet mee. De meest actuele prognose is uit 2017. In 2020 komt een nieuwe prognose. De verwachting is dat hier hogere aantallen uit volgen.

Tabel 1 Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling Someren 2019-2040 en woningvoorraadprognose (2017)

	2019	2020	2025	2030	2035	2040
0-19 jaar	3.880	3.820	3.840	4.015	4.155	4.165
	20,17 %	19,79 %	19,60 %	20,27 %	20,83 %	20,87 %
20-54 jaar	8.480	8.360	7.950	7.790	7.820	7.885
	44,09 %	43,30 %	40,58 %	39,33 %	39,21 %	39,51 %
55-64 jaar	3.025	3.140	3.190	2.735	2.200	2.050
	15,73 %	16,27 %	16,28 %	13,81 %	11,03 %	10,27 %
65-74 jaar	2.185	2.230	2.480	2.895	2.985	2.595
	11,36 %	11,55 %	12,66 %	14,62 %	14,97 %	13,00 %
75+ jaar	1.675	1.750	2.135	2.370	2.795	3.260
	8,71%	9,07%	10,90 %	11,97 %	14,01 %	16,34 %
Totaal	19.235	19.305	19.590	19.805	19.945	19.955
Woningvoorraad	8.045	8.175	8.500	8.755	8.845	8.890

In onderstaande grafiek zijn deze cijfers gevisualiseerd.

Grafiek 1 Gevisualiseerde leeftijdsopbouwontwikkeling



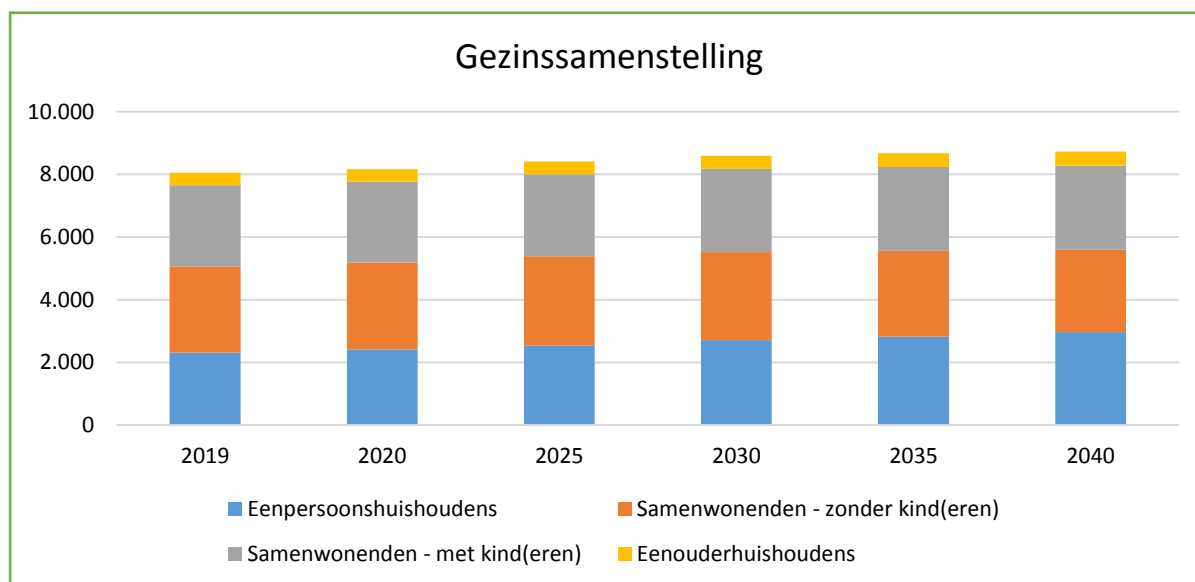
Het stabiel blijven van de leeftijdsgroep 0 tot en met 19 jaar en de bijna verdubbeling van de groep 75-plussers, zijn de twee opvallendste demografische ontwikkelingen. De prognose geeft ook inzicht in de toekomstige veranderingen in de huishoudenssamenstelling. De grote toename van het aantal éénpersoonshuishoudens en relatief gezien de groei van het aantal éénouder-huishoudens zijn hierbij de belangrijkste aandachtspunten. Daarbij komt ook dat het aantal samenwonenden stabiel blijft.

Tabel 2 Huishoudensontwikkeling Someren 2019-2040

	2019	2020	2025	2030	2035	2040
Eenpersoonshuishoudens	2.315	2.410	2.540	2.715	2.820	2.965
Samenwonenden - zonder kind(eren)	2.745	2.775	2.845	2.805	2.745	2.635
Samenwonenden - met kind(eren)	2.600	2.585	2.620	2.660	2.670	2.675
Eenouderhuishoudens	395	395	410	410	440	450
Overige huishoudens	35	30	30	30	25	25
	8.085	8.195	8.440	8.615	8.700	8.745

In onderstaande grafiek zijn deze cijfers gevisualiseerd.

Grafiek 2 Gevisualiseerde leeftijdsopbouwontwikkeling




Provincie Noord-Brabant kwalitatief

In de Brabantse Agenda Wonen geeft Gedeputeerde Staten haar kwalitatieve visie op wonen. Dit vertaalt zich in actielijnen en richtinggevende principes en vervolgactiviteiten. Afbeelding 1 geeft deze weer. Het provinciaal bestuursakkoord 2019-2023, 'Kiezen voor kwaliteit', geeft aan dat op het beleidsterrein van wonen het beleid wordt bestendig. De provincie stuurt niet op basis van contingenten. Hiervoor wordt verlangd van steden en dorpen dat ze samen zorgen voor vraaggerichte en flexibele woningbouwprogramma's en dat overprogrammering voorkomen wordt. Voor alle steden en dorpen geldt: sturen op realisatie en niet alleen op plannen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de inbreidingslocaties en binnengemeentelijke transformatieopgaven. Daar waar het gaat om uitleglocaties vraagt de provincie van gemeenten dat zij dit binnen de regio met elkaar afstemmen. De provincie neemt een rol in het bevorderen van regionale afspraken.

Figuur 1 Overzicht Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen
Actielijnen, richtinggevende principes en vervolgvaciviteiten op een rij



Actielijnen

- 1 Accent op duurzame verstedelijking
- 2 Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
- 3 Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- 4 Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken
- 4 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
- 5 Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en anvoorzene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering
- 6 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 met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties

Richtinggevende principes

- 1 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
- 2 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
- 3 We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag

Vervolgvaciviteiten

- 1 Opstellen van ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’
- 2 In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant
- 3 Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties
- 4 Verduurzamen van de woningvoorraad
- 5 Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt
- 6 Versterken van de provinciale kennisfunctie

Subregio De Peel

Mede volgend uit de Brabantse Agenda Wonen heeft Subregio de Peel (de gemeenten Someren, Asten, Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek participeren als volwaardige leden en Helmond participeert in de monitor) een structureel overleg over wonen. In dit overleg is ingestemd op 23 november 2016 met de Subregionale propositie woningbouw De Peel / RRO Ladderproof. In deze propositie zijn de volgende afspraken vastgelegd:

1. Geen onderlinge herverdeling van woningbouwaantallen aan de voorkant. De woningbehoefte per gemeente conform de prognose van de provincie Noord-Brabant zijn ‘de woningbouwafspraken’.
2. Per gemeente 30% ‘vrije ruimte’ behouden in de programmering van harde en zachte plannen tot het eind van de prognose-periode (op dit

moment 15 jaar) voor het benutten van (nieuwe) kansen voor herstructurering.

3. Reguliere informatie-uitwisseling en afstemming over 'vrije ruimte', plancapaciteit, locaties en dergelijke. Bij de informatie-uitwisseling wordt ook de informatie van Helmond betrokken.

De provincie Noord-Brabant toetst bij de beoordeling van woningbouwplannen of een gemeente heeft gewerkt conform deze subregionale afspraken. Op basis van de Brabantse Agenda Wonen wordt in Peilverband constructief verder gewerkt aan verbrede, meer kwalitatieve afspraken. In de gesprekken hierover ligt de prioriteit bij bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, behoud van flexibiliteit en lokaal maatwerk per gemeente / per kern. Een indicatieve inschatting is dat deze afspraken in 2020 overeengekomen worden.

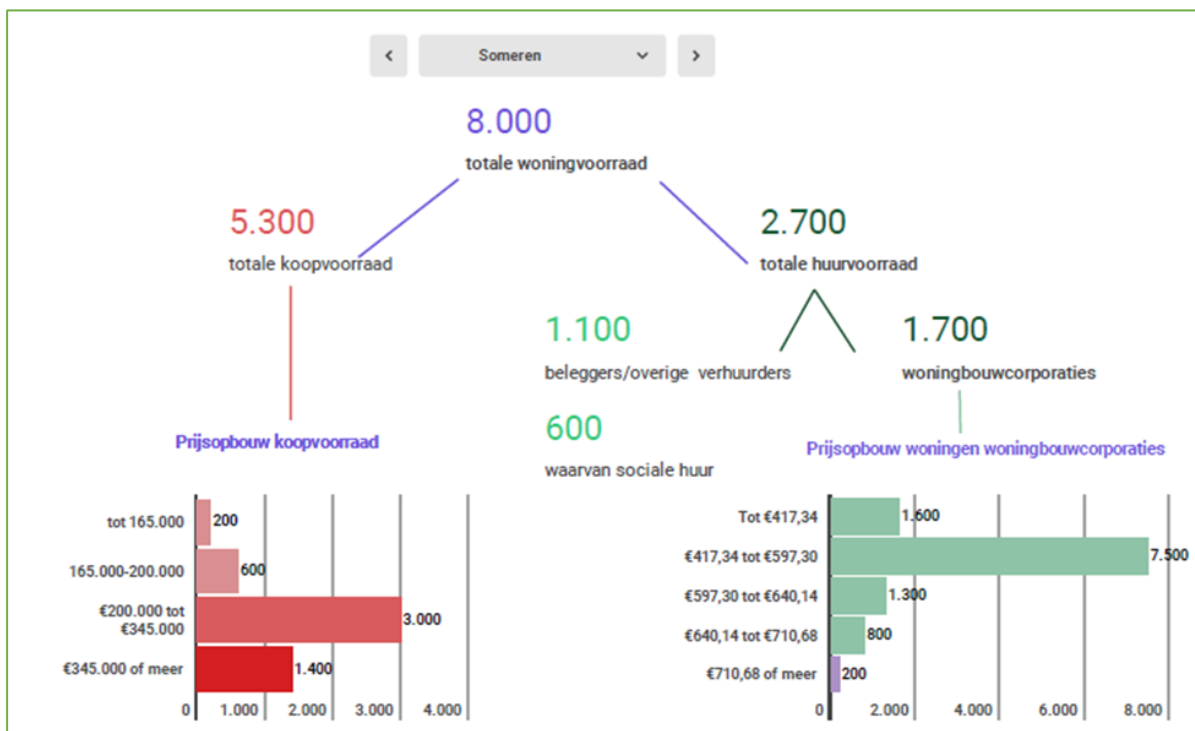
5. Trends en ontwikkelingen op de Somerense woningmarkt

We ervaren de volgende belangrijke trends- en ontwikkelingen op of met consequenties voor de Somerense woningmarkt. De trends en ontwikkelingen zijn geordend onder de noemers, algemeen, blijvers, starters, doorstromers, medioren / senioren, zorg en bijzondere doelgroepen.

Algemeen

Someren kent circa 8.000 woningen. Onderstaande figuur 2 geeft de verdere verdeling van de Somerense woningvoorraad.

Figuur 2 Kenschets Somerense woningvoorraad



Een aanhoudende druk op koop- en huurmarkt in Someren wordt ervaren. Naast druk vanuit de Somerense gemeenschap, wordt die druk verhoogd omdat Someren ontdekt is als goed kwalitatief alternatief voor de

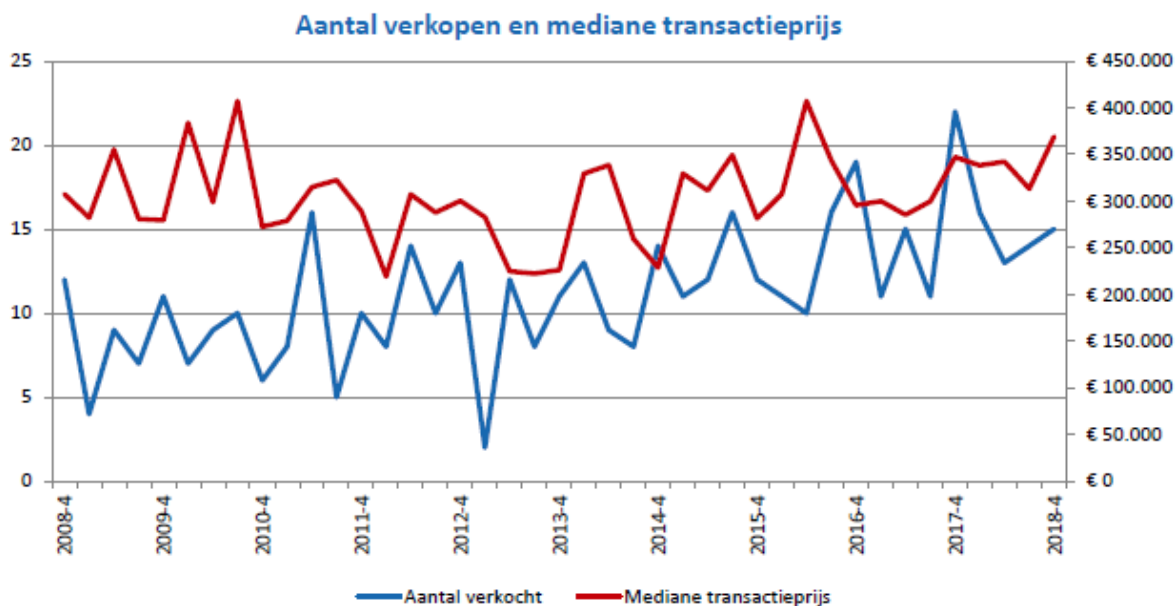
woningmarkt in het stedelijk gebied. De laatste jaren kent Someren een positief migratiesaldo. Zo zijn er in 2016 en 2017 meer mensen vanuit Helmond naar Someren verhuisd dan andersom. Het omslagpunt van een negatief binnenlands migratiesaldo naar een positief migratiesaldo ligt omstreeks 2010.

Tabel 3 Verhuisbewegingen Someren

	1990	1995	2000	2009	2010	2016	2017	2018
Binnen gemeente verhuisde personen	713	820	667	677	754	905	1060	984
Tussen gemeente : gevestigde personen	353	338	392	444	424	654	717	689
Tussen gemeente : vertrokken personen	443	384	461	449	383	582	646	640
Binnenlandse migratie	-90	-46	-69	-5	41	72	71	49

Het buitenlandse migratiesaldo was de afgelopen jaren ook positief (2013 uitgezonderd). Dit betrof bijvoorbeeld in 2014 44 personen (204 gevestigd, 160 vertrokken), in 2015 82 personen en in 2016 16 personen (216 gevestigd, 200 vertrokken).

Figuur 3 Aantal verkopen en mediane transactieprijs



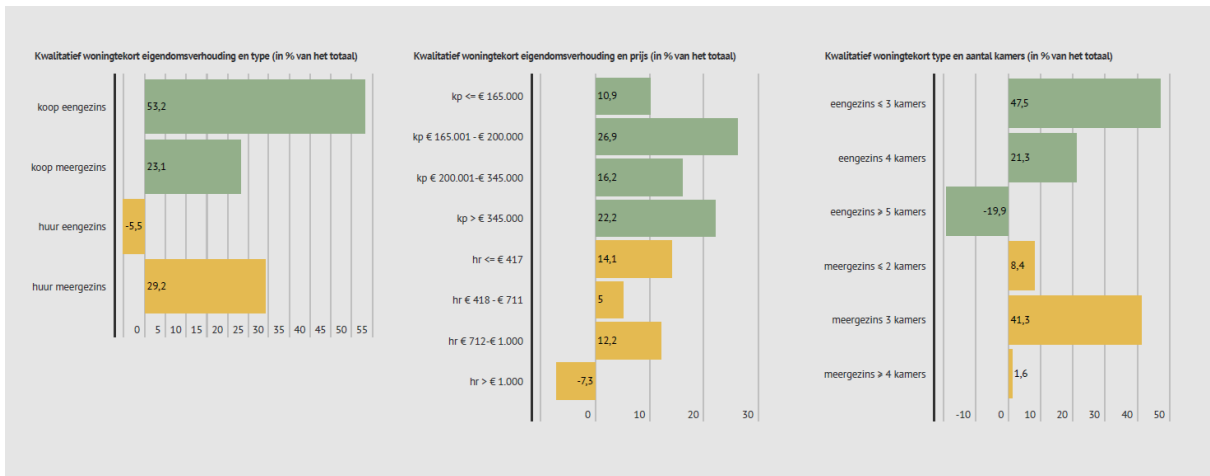
Bron: NVM

De mediane¹ transactieprijs van woningen was in 2013 circa € 250.000,-. In 2018 lag deze op circa € 325.000,-. Dit betekent dat de woningprijzen de afgelopen jaren significant gestegen zijn.

In 2017 heeft een woonwensenonderzoek plaatsgevonden. Uitkomst van dit onderzoek was een confrontatie tussen de woonwensen en het bestaand en toekomstig aanbod.

¹ De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitbijters dan het gemiddelde.

Figuur 4 Confrontatie tussen woonwensen en bestaand en toekomstig aanbod.



In drie sectoren is er nu al voldoende aanbod. Dat geldt voor grote huurwoningen, woningen met een huur van meer dan € 1000,- en woningen met meer dan vijf kamers (woonkamer en keuken uitgezonderd).

Nieuwbouw blijft wenselijk voor de leefbaarheid in de kernen. Nieuwbouw heeft zijn aantrekkingskracht op starters en jonge gezinnen, welke weer een positieve invloed hebben op het verenigingsleven en de voorzieningen in de dorpen.

Het risico is aanwezig dat de toekomstwaarde van de bestaande voorraad onder druk komt te staan. Dit wordt versneld door de energietransitie, de duurzaamheidsambities en regelgeving. Dit speelt in het bijzonder in de koopsector. Someren kent een koopcultuur waarbij een eigenaar graag zijn woning en tuin netjes onderhoudt. Geconstateerd wordt dat het aantal gedateerde woningen toeneemt. In de wetenschap dat de duurzaamheidsambities ook investeringen gaat vragen van de koopwoningbezitter, is dit een ontwikkeling die goed gemonitord dient te worden. De huidige duurzaamheidslening voldoet aan een vraag. Daartegenover staat dat 'kluswoningen' met een prijspeil dat daarop is

aangepast, interessant zijn voor bijvoorbeeld starters of gezinvormers die de woning weer meer toekomstwaarde willen geven.

Ambities voor duurzaam, circulair en energiezuinig bouwen wordt versneld vastgelegd in regelgeving. Er is begrip voor deze ambities, maar als het de eigen portemonnee direct raakt wordt men meer kritisch en terughoudend. Een cultuuromslag is nog noodzakelijk. In 2021 moet elke gemeente een warmtetransitieplan hebben opgesteld. In dat plan, wordt de wijk-voor-wijk aanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente bepaald. Voorafgaand dient een warmtevisie door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Door een diversiteit aan oorzaken zijn er 'geen makkelijke woningbouwplannen meer'. Ter illustratie op moment van schrijven spelen landelijk de 'PAS en Pfas'-discussie, hebben we te maken met een pad, willen we binnenstedelijk meer ruimte voor water en groen, neemt de parkeerdruk toe, en zit er een provinciale rem op uitbreidingslocaties. Het is niet meer gemakkelijk om voldoende plancapaciteit in voorraad te hebben. Qua "zachte plannen" zijn er afgezet tegen de provinciale prognose, kwantitatief precies voldoende plannen. 62 % van deze plannen hebben een onherroepelijk planologisch-juridische woonbestemming. Wenselijk is om 30% flexibele ruimte te hebben in de plancapaciteit om snel in te kunnen springen op goede woningbouw ontwikkelingen die nu nog niet in beeld zijn, maar zich opeens kunnen aandienen. De provinciale bouwindicator toont aan dat Someren onvoldoende woningen (92%, 285 woningen over de jaren 2017-2018-2019) realiseert om de gewenste woningbouwproductie op korte termijn (100%, 310 woningen over de jaren 2017-2018-2019) te halen.

Blijvers

Het Woonwensenonderzoek Someren 2017 geeft als uitkomst dat 26% van de inwoners van Someren met een huur- of koopwoning

verhuisgeneigd is. Dit zijn huishoudens die op z'n minst er voorzichtig over aan het nadenken zijn om binnen nu en twee jaar te gaan verhuizen. Tegenover dit getal staat dus dat 74% van de Somerenaren niet met verhuizen bezig is en blijft wonen in het huis waarin ze wonen. Dit is in lijn met het gemiddelde in het MRE-gebied.

Ook blijvers willen graag prettig in hun woning blijven wonen. Ook blijvers zijn bezig met de klimaat-/energieambitie en het levensloopbestendiger maken van hun woning. Geconstateerd wordt dat bijvoorbeeld de hoeveelheid zonnepanelen op de Somerense daken toeneemt. Gemeente Someren neemt deel aan de Duurzaamheidslening van het SVN. Deze voorziet in een behoefte. Het tegengaan van verstening van de tuinen in het kader van de klimaatambitie, is een doel van het project "Onweerstaanbaar Someren". Door de huidige hoofdzakelijke verwarming op gas, gaan in de toekomst de blijvers geconfronteerd worden met kosten voor het omschakelen naar een andere warmtevoorziening. Consumentenorganisatie hebben hun zorg over de betaalbaarheid van deze kosten.

Ook opvallend is dat ouderen zelf met een investering uit eigen middelen hun bestaande woning levensloopbestendig aan het maken zijn. Gemeente Someren neemt deel aan de Blijverslening van het SVN. Hier wordt nog geen gebruik van gemaakt. De KBO's en het VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren geven aan dat dit grotendeels komt door de onbekendheid van deze lening. Someren kent mantelzorgwoningbeleid. De constatering is dat deze niet in alle bestemmingsplannen gelijk is en in sommige gevallen door landelijke vergunningsvrije mogelijkheden is ingehaald.

Een andere ontwikkeling die waargenomen wordt is dat de Somerenaar, uitzondering daargelaten, graag met zijn woning bezig blijft en als vervolg ook meekijkt bij initiatieven om te oordelen of deze initiatieven hun woongenot wel of niet schaadt. De komende Omgevingswet zet

nadrukkelijk in op de omgevingsdialoog van een initiatiefnemer met de belanghebbenden in de omgeving. Enerzijds om de omgeving vroegtijdig te informeren, anderzijds om idealiter begrip en steun te creëren voor het initiatief. Gemeente Someren heeft een goede naam in het betrekken van haar burgers bij de beleids- en planvorming. Voor maatschappelijke en commerciële ontwikkelaars zal het zinvol aangaan van een wederzijdse dialoog nog aandacht vragen.

Starters

Het aantal jongeren in Someren blijft stabiel. Starters spreken meer nog dan in het verleden de ambitie uit om in de eigen kern en/of binnen de gemeente Someren hun wooncarrière te starten. Dit wordt vooral gevoed door de positieve voorbeelden van nette startersprojecten (ook CPO) in het recente verleden en de beschikbaarheid van voldoende werk binnen een acceptabele woon-werkafstand. De starterslening voldoet aan een vraag. Daarnaast zien we ook dat huishoudens met een kinderswens / jonge kinderen weer terugkomen naar de kern waarin familie woont.

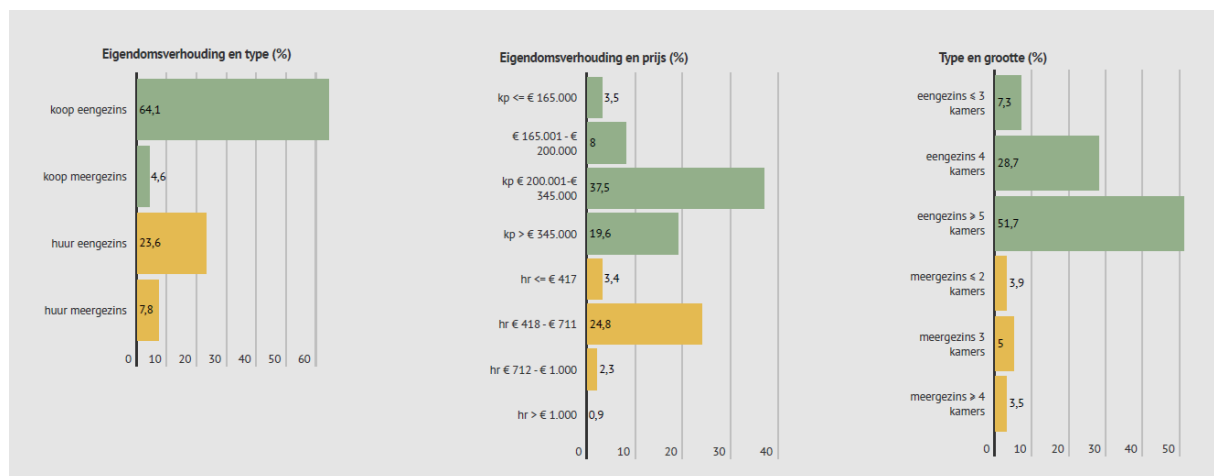
Woningen die het laatste decennium gerealiseerd zijn als starterswoningen, passen niet meer in dit segment. Als gevolg van enerzijds prijsstijgingen in de woningmarkt en anderzijds doordat bewoners door de keuze voor bijvoorbeeld een luxere badkamer of keuken en het realiseren van een, vaak vergunningsvrije aanbouw, de woning hebben opgewaardeerd naar een ander segment. Die woningen zijn hiermee aan zijn oorspronkelijke doelgroep onttrokken. Tevens is het signaal ontvangen dat het huidige anti-speculatiebeding van vijf jaar aan de lange kant is voor starterswoningen. Deze belemmering om te verkopen maakt dat men binnen de vijf jaar er voor kiest om te gaan verbouwen dan om door te stromen. Door de verbouwing is er geen sprake meer van een starterswoning.

Doorstromers

Het verrichte woonwensenonderzoek (2017) concludeert dat 26% van de Somerense bevolking in bezit van een woning de wens heeft om de komende vijf jaar te gaan verhuizen. 19% van deze verhuisgeneigden hebben de woonwens om groter te wonen. 79% van deze groep heeft de wens om te blijven wonen in Someren. Deze groep is daarom zeker ook nog aanzienlijk.

Figuur 4 Kenmerken bestaande woningvoorraad

e



Kijkend naar de kenmerken van de bestaande koopwoningvoorraad dan is er sprake van een overheersend aanbod aan woningen geschikt voor gezinnen. Ter illustratie: 51,7% van de bestaande woningen in Someren kent meer dan 5 kamers (woonkamer + slaapkamers + evt. hobbykamer). Vanuit het beleidsuitgangspunt om meer te kijken naar de bestaande voorraad is het een begrijpelijke redenatie om de vraag van doorstromers naar een gezinswoning meer te beantwoorden via de bestaande voorraad dan via nieuwbouw.

Medioren / Senioren

De leeftijdscategorie 55-65 jaar en ouder wordt groter en oriënteert zich nadrukkelijk op zijn toekomstige woonsituatie. Deze leeftijdsgroep heeft

het besef dat ze oud wordt in hun woning. Binnen de verhuigeneigden wenst 49% een nultredenwoning. Nieuwbouw is meer dan in het verleden een optie. Gewenste levensloopbestendige woningen zijn niet klein, maar kennen wel minder tuin, minder slaapkamers en geen zolder. De wens is geuit om ook een vorm van collectief wonen voor senioren te introduceren. De blijverslening wordt nog niet herkend.

De provinciale prognose doet ook uitspraken over het gewenst aantal woningen waarin zorgbehoevenden kunnen wonen. Een grote toename is gewenst van geclusterde, aangepaste en nultreden woningen. Geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen. Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Tabel 4 Opgaven wonen en zorg

	Opgaven op basis van de ontwikkeling van de vraag			
	2015-2024	2025-2034	2035-2045	2015-2045
Beschermd wonen	35	15	10	60
Beschut wonen	-20	5	5	-10
Geclusterd wonen	55	85	70	215
Aangepast wonen	75	75	65	215
Nultreden wonen	190	115	45	345

Kwalitatief manifesteert de medior zich ook anders. Veel meer dan de starters (een betaalbaar eigen dak boven mijn hoofd), de gezinsdoorstromer (een nette woning met ruimte voor de kinderen), heeft een medior veel meer eisen waaraan een nieuwe woning dient te voldoen. De medior heeft ruime woonervaring en weet daardoor wat hij/zij wil. Toetsend aan de kenmerken van de bestaande woningvoorraad, is dit minder gemakkelijk in de bestaande voorraad te vinden.

Wonen met zorg

De samenleving versnelt. Het aantal 75+-ers verdubbelt van 1.675 inwoners naar 3.260 inwoners in 2040. Niet iedereen kan meekomen in dit tempo. De extramuralisering van zorgdoelgroepen en de participatiesamenleving vragen dit wel. Onze inwoners die extra zorg aandacht vragen, leven nu in een gewone woonsituatie en met name in de sociale huur. Het kunnen huisvesten van deze inwoners in de nabijheid van familie / mantelzorgers is wenselijk gelet op de ontwikkelingen in het woonzorgthema dat ouderen en zorgbehoevenden steeds langer worden geacht in hun eigen huis te blijven wonen. Volkshuisvestelijk leidt dit er toe dat er minder verhuisbewegingen op hoge leeftijd plaatsvinden.

Zorgpartijen onderschrijven ook het langer in eigen huis blijven wonen. De kwaliteit van de thuiszorg is het laatste decennium fors gegroeid. De gemiddelde tijd die een bewoner in het verpleeghuis verblijft, is 9 maanden. Zorgpartijen geven aan, ook door het gebrek aan personeel, dat ze als ambitie hebben om de bestaande zorg zo goed mogelijk te leveren.

Het lukt niet om mensen vanuit beschermd wonen (bijvoorbeeld GGZ-zorg), zoals gedefinieerd binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning, uit te laten stromen naar begeleid wonen. De aantallen (en woonwensen) zijn op dit moment niet bekend, waardoor deze groep vaak buiten beeld

blijft. Deze groep ervaart meer dan anderen de consequenties van de extramuralisatie en bezuinigingen. Deze groep wenst kleinere woningen waarbij expliciet aandacht moet zijn voor de woonomgeving en begeleiding. Is dit niet het geval dat is er de kans op overlast, verwarde personen en leefbaarheidsproblemen waarop politie inzet noodzakelijk is. De GR Peelgemeenten gaat onderzoeken wat hier de redenen van zijn. Vanaf 2021 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd en is gemeente Helmond niet meer formeel centrumgemeente. Deze doelgroep doet vaak een beroep op de goedkope sociale huur.

We constateren ook gemeente breed een doelgroep (jong-)volwassen met een lichamelijke en/of een licht verstandelijke beperking. Zij hebben als wens een betaalbare, veelal sociale huur of koopwoning waarin zij zich met een elektrische rolstoel gemakkelijk kunnen bewegen. Een locatie in de directe nabijheid van voorzieningen en maatschappelijke levendigheid wordt gewaardeerd. Daarbij wil men zo zelfstandig mogelijk blijven wonen, zo mogelijk ook in een gemengd project met regulier woningbouw, met zorg die op afroepbasis en op maat beschikbaar is. Een eigen initiatief van (jong-)gehandicapten en/of hun ouders kan hierin mogelijk een rol spelen. Als Allemansgemeente staan we open voor deze initiatieven en bieden daar een ondersteunende rol in.

Door de bestaande complexen Sonnehove (Savant) en Eegelshoeve (Land van Horne), de komst van Futurazorg en de nieuwbouw van ORO en Kempenhaege in Someren-Dorp, de voorziening in de Einder (Zorgboog) in Someren-Eind, het initiatief in samenwerking met Savant voor een kleinschalige voorziening in Lierop door de Dorpscoöperatie Lierop Leeft en diverse woonzorgboerderijen in het buitengebied is er op dit moment een volwaardig aanbod aan beschermd wonen in Someren voorhanden. De komende jaren vindt de afweging plaats wat de toekomst wordt van Huize Witven (Land van Horne) aan de Beuvenlaan. Hoewel gebouwendijk (zwaar) gedateerd betreft het een woonzorgvoorziening die hoog gewaardeerd wordt vanwege de betrokken zorg en de unieke ligging.

Sociale huur

De slaagkans voor woningzoekenden in de sociale huur neemt af. Dat is de resultante van een min of meer gelijkblijvend aantal nieuwe verhuringen en een toename van het aantal actief woningzoekenden. Dat uit zich in een sterke groei van het aantal reacties per vrijkomende woning en vervolgens in een toename van de gemiddelde inschrijfduur bij woningen die op basis van dat criterium worden toegewezen. Het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie van WoCom in

Wooniezie bedraagt 184. De gemiddelde zoekduur van actief woningzoekenden in Wooniezie bedraagt 11,2 maanden. In de zienswijze op de ontwerpversie van voorliggende Woonvisie, merkt WoCom op dat de gemiddelde zoekduur veel minder hard stijgt en dat een deel van de ingeschrevenen 'voor de zekerheid' ingeschreven staat. De gemiddelde inschrijfduur van een ingeschrevene bij Wooniezie bedraagt 7,0 jaar. In tabel 5 worden nadere cijfers gegeven. De komst van het regionaal aanbodsysteem in de sociale huur 'Wooniezie' zorgt er ook voor dat, conform rijksdoelstellingen, men zich gemakkelijker kan inschrijven en het woningaanbod in de sociale huur beter bekend is. Hierdoor is het ook simpeler om voor een woning in te schrijven voor iemand die geen binding heeft met Someren. WoCom is van mening dat de vraag naar sociale huur in Someren de landelijke trend volgt.

Tabel 5 Samengevat overzicht strategisch voorraad beheer WoCom.

Streefportefeuille	1.450 sociale huurwoningen gewenst in 2030, dat is een uitbreiding van 105 woningen, met een geschatte verkoop van 91 huurwoningen, geeft dit een totale nieuwbouw van 196 woningen
Leefbaarheid	Aandeel van huurwoningen in alle kernen en wijken naar behoefte (bij structurele vraag), voldoende mogelijkheden voor wonen met zorg voor de structurele vraag en behoefte.
Betaalbaarheid	Streefhuur gemiddeld 65% van de maximale huur, 80% van het woningaanbod onder de 1e aftoppingsgrens en 10% onder de 2e grens voor passend toewijzen aan mensen met huurtoeslag. Inflatievolgende huuraanpassing (adviesrecht huurdersorganisaties).
Duurzaamheid	Tot 2030 wordt ongeveer 1/3 van het woningbezit verduurzaamd, de strategie is eerst isoleren en dan aanpassen van de installatie (naar aardgasvrij). Isolatie is maximaal isoleren binnen de schil of een nieuwe schil. Huurverhoging bij verbetering is gebaseerd op de helft van de theoretische besparing.

Financieel kader	Voldoen aan de financiële eisen van de toezichthouders, rekening houden met een beperkte buffer voor onverwachte situaties (regelgeving, belasting) acceptabele (minimale) IRR per project.
------------------	---

WoCom heeft uitgesproken om ook weer in de kleine kernen te willen investeren, mits er een aantoonbare structurele vraag is en er concrete vragen liggen vanuit de gemeenschap. Woningcorporaties mogen enkel nog verhuren aan huishoudens met een beperkt inkomen en aan speciale doelgroepen. Door het middel van prestatieafspraken is er een goed samenwerkingsinstrument richting woningcorporaties.

Vanuit zijn strategische voorraad beheer heeft WoCom de wens om in Someren 196 woningen te willen bouwen en 91 sociale huurwoningen te willen verkopen. Een netto toename van 105 woningen. Deze 91 woningen zijn vaak oudere grotere gezinswoningen. Vraag van woCom is om kleinere woningen te realiseren onder de lage aftoppingsgrens (€ 607,46, Prijspeil 2019).

Tabel 5 Actieve woningzoekenden in de sociale huur

	2016	2017	2018
Actieve woningzoekenden uit Someren in de sociale huur	406	446	485
Totaal verhuringen in Someren	57	88	72

In 2018 heeft een sociaal kernvoorraad onderzoek plaatsgevonden. Dit betreft een onderzoek naar de noodzakelijk omvang van de voorraad sociale huurwoningen. In Someren zijn 2.600 huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. De beschikbare woningvoorraad bestaat uit 2.300 woningen. Dit verschil is een signaal van druk op de sociale woningmarkt. Binnen de 1.700 sociale huurwoningen, wonen 1.400 huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

Figuur 6 Uitkomsten sociaal kernvoorraad onderzoek



Door de toenemende druk op de sociale sector ervaart woCom het probleem van de urgenten op de woningmarkt. Momenteel bespreekt woCom één maal per twee weken intern de inschrijvers die aangeven urgent te zijn en wordt de situatie afgewogen. Hier ligt geen huisvesting/urgentieverordening van de gemeente aan ten grondslag. WoCom gebruikt hiervoor de richtlijnen vanuit de urgentieverordening vanuit het stedelijk gebied. De urgenties worden dus niet door een onafhankelijke commissie beoordeeld en er is voor de woningzoekende ook geen bezwaarprocedure.

Hoewel tot op heden dit niet verkeerd gaat, ervaart woCom dit als ongemakkelijk en ongewenst. Zij hebben expliciet gevraagd naar toetsingscriteria met een bestuurlijk-politieke legitimiteit, zodat zij een gerechtvaardigde grondslag hebben om hun afwegingen te maken. Concreet is de vraag gesteld om aan te sluiten bij de urgentieverordening van het stedelijk gebied. Voordeel voor woCom hierbij is dat binnen hun gehele werkgebied hetzelfde afwegingskader geldt. Het voordeel voor

woningzoekenden is dat er duidelijk regels zijn die vergelijkbaar zijn met omliggende gemeenten waar ze mogelijk ook willen wonen. De vraag van woCom is begrijpelijk en maakt dat we een urgentievereordening in voorbereiding hebben. Deze verordening wordt aangevuld met specifieke afspraken binnen de verplichte prestatieafspraken.

In hun zienswijzen geeft woCom aan dat, naast de stenen, dienstverlening steeds belangrijker wordt om hun ambities te realiseren: voorkomen van en direct contact bij betalingsproblemen en overlast, participatie en begeleiding bij onderhoud en extra aandacht voor zorgvragers.

Bijzondere doelgroepen

In het kader van de volkshuisvesting zijn er drie bijzonder doelgroepen te benoemen. Vanuit de rijksoverheid is de opdracht om specifiek beleid te hebben ten aanzien van de huisvesting van woonwagenbewoners. Tweede doelgroep die zich manifesteert bestaat uit een minimaal aantal personen / huishoudens, waarbij de vraag gesteld kan worden of het niet wederzijds beter is om deze personen in een specifieke woonvorm te laten wonen. Enerzijds verdwijnt daarmee de overlast van deze personen uit de buurt. Anderzijds hebben deze personen binnen de specifieke woonvorm de mogelijkheid om zonder prikkels van een woonbuurt hun leven te leiden. Derde specifieke doelgroep is de doelgroep van de arbeidsmigranten, in het verlengde daarvan expats.

Ons woonwagenbeleid is verwoord in paragraaf 2.4 van de Woonvisie 2012-2021. Dit beleid is in 2019 getoetst in een procedure bij het College van de Rechten van de Mens. Het College was van oordeel dat dit beleid geen verboden onderscheid op grond van ras maakt. In deze procedure is wel expliciet gesteld dat volgend uit het vigerend beleid en de afspraken met woCom er geen bezwaar bestaat tegen het realiseren van koopwagens op verhuurde standplaatsen. Deze koopwagens dienen te voldoen aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit leidt tot een redactionele verbetering van de beleidspunten. Tweede aanleiding om de beleidspunten redactioneel te actualiseren is het besluit van 28 mei 2014 van de gemeenteraad om het opnemen van een specifieke aanduiding voor bijzondere woonvormen voor woonwagendbewoners in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in te trekken.

Om de tweede doelgroep te bedienen oriënteren we ons op het concept van 'Skaeve Huse'. Dit zijn kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met aanpassingsproblemen. Het originele concept is eenvoudig: vrijstaande woningen, met een woongedeelte, een keukentje, een badkamer en een toilet. De oppervlakte bedraagt ongeveer 30 vierkante meter en de huisjes staan idealiter niet in een woonwijk. In Nederland is dit, van oorsprong Deens concept, door een aantal gemeenten al toegepast, waardoor het concept inmiddels is uitontwikkeld. Een kleinschalig project in Someren (maximaal 3 á 4 woningen) wordt gedragen. Onze voorkeur gaat uit naar een kleinschalig, lokaal georiënteerd overzichtelijke initiatief.

De gemeenteraad stelt apart beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten vast. De behandeling is voorzien in november 2019. Voorliggende algemene woonvisie verwijst hiernaar. Een expat (ook wel een kennismigrant genoemd) is een persoon die gedurende langere tijd in het buitenland woont en werkt, omdat hij door een internationaal opererende organisatie in het buitenland is gestationeerd. Brainport Eindhoven trekt expats aan. Someren is qua expats geen werkgemeente, maar kan wel een rol spelen bij een huisvestingsvraag van de expats. Een gedachte is dat het leefbaarheid van een kern ten goede komt als in, aan of in de direct nabijheid van een kern expats worden gehuisvest. Ingezet wordt op extra woningbouw om daarmee verdringing te voorkomen.

De huisvesting van vergunninghouders gaat goed in Someren. De werkwijze hierin wordt bestendigd.

6. Beleidspunten Wonen

Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven en nog meer te worden, worden de volgende beleidspunten en uitvoeringspunten gehanteerd.

Algemeen

Duurzaamheid en circulariteit

1. Realisatie van duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar, wonen.
Betaalbaar wonen is een uitgangspunt bij het opstellen van bijvoorbeeld de Warmtevisie en -plan(nen) en het ontwikkelen van een aanpak om particuliere woningen transitie gereed te maken.
2. Gezamenlijk optrekken met partners zoals de woningstichtingen en corporaties (Zummere Power, Lierop Leeft) en bewoners voor de realisatie van een energie neutrale en aardgasloze woningvoorraad.
3. De voorlichtingscampagne onweerstaanbaar Someren verbreden om naast de woning klimaatbestendig te maken, ook te verduurzamen met oog voor circulaire materialen en natuur inclusieve materialen.
4. De statiegeldregeling circulair bouwen Groote Hoeven te evalueren en bij een positieve evaluatie deze regeling gemeentebreed inzetten bij nieuwe woningbouwplannen.
5. Daar waar mogelijk inzetten op regeninfiltratie op eigen terrein.
6. De Duurzaamheidslening wordt voortgezet. Bij een volgende actualisatie wordt gezien of het toepassen van circulaire materialen en natuur inclusieve materialen ook onder de lening kan vallen.

Nieuwbouw

7. Basisprincipe blijft vraag- en behoeftegericht bouwen, waarbij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen een ruime mate van flexibiliteit kennen om relatief snel in te kunnen springen op behoefteveranderingen. Gestuurd wordt op gedifferentieerde wijken en

buurten met een goede verhouding tussen sociale huur en koop in verschillende klassen.

8. De prioriteit ligt op een kwalitatieve aanvulling van het woonaanbod (niet meer van hetzelfde) en daarmee op de doelgroepen die onvoldoende mogelijkheden hebben op de huidige woningmarkt:
 - Medioeren / Senioren (zelfstandig wonend). Dit is de doelgroep die de komende jaren het hardst in aantal zal groeien en specifieke woonwensen heeft waaraan in de bestaande woningvoorraad (nog) niet voldoende kan worden tegemoetgekomen.
 - (Her)starters en jonge gezinnen doordat zij, voornamelijk vanuit betaalbaarheid, vaker moeite hebben om een passende woning te vinden in de gemeente Someren. Daarbij draagt deze doelgroep bij aan de leefbaarheid van de kernen.
 - Sociale huur, omdat in dit segment vaak de inwoners wonen die extra aandacht nodig hebben. Adequate huisvesting is nog meer dan bij andere doelgroepen een goed fundament. Aandacht dient daarbij te zijn voor een goede verdeling koop en huur in de verschillende wijken.
9. Prioritaire woonsegmenten zijn levensloopgeschikte woningen (huur en koop), starterswoningen tot idealiter € 200.000 (prijspeil 2019, volgend uit de MRE-begrippenlijst), sociale huurwoningen en woonvormen met een koppeling met zorg. Woningbouwplannen die hierin voorzien worden met prioriteit opgepakt.
10. Someren conformeert zich aan de subregionale woningbouwafspraken.
11. Someren hanteert een verdeling van het nieuwbouwprogramma van 35% in de sociale sector en 65% in de vrije sector.
12. Een beperkte toename van vrije sector huur is wenselijk (tussen de huurtoeslaggrens en € 1.000,-), maar heeft geen prioriteit.
13. Om de leefbaarheid in de kernen te versterken wordt de nieuwbouw naar sturende behoefte verdeeld over de kernen. In de startnotitie is

nog als huidige opgave opgenomen: Someren-Dorp kent een opgave van 61%, Someren-Eind 19%, Someren-Heide 8% en Lierop 12%.

14. Gemeentelijke kavels in nieuwe plannen en/of op moment dat signalen zijn dat er kavels interessant bevonden worden, worden via loting aangeboden.
15. Toewijzing door anderen vindt eerlijk, transparant en achteraf controleerbaar plaats.
16. Om te voorzien in voldoende planologische bouw mogelijkheden wordt voor inbreidingslocaties een totale plancapaciteit nagestreefd van 130%.
17. Goede volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige plannen op inbreidingslocaties, stranden niet op een stringente toetsing aan de geldende parkeernormen en/of waterhuishoudkundige normen en/of flora- en faunanormen.

Blijvers

18. In bestemmingsplannen worden woonfuncties in aanbouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan om hiermee een slaap- en badkamer op de begane grond mogelijk te maken. Bij grootschalige verbouwingen bevelen we aan om deze levensloopgeschikt en zorggericht uit te voeren. Maatvoeringen zoals opgenomen in het WoonKeur zijn aan te bevelen.
19. De Blijverslening wordt voortgezet en in samenspraak met het KBO en de VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren wordt deze meer onder de aandacht gebracht.
20. Een beperkt onderzoek gaat plaatsvinden naar de geldende mantelzorgwoningregelingen en de landelijke mogelijkheden, om te bezien of de Somerense regeling verbeterd kan worden.
21. Ingezet wordt op het ontstenen en daarmee vergroenen van de Somerense tuinen.
22. In een initiatieffase is een initiatiefnemer verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. Pas zodra een (voor)ontwerpbesluit

ter inzage wordt gelegd, heeft het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om over dit (voor)ontwerpbesluit te communiceren en hierop, dossier afhankelijk, participatie te laten plaatsvinden.

Starters

23. Een starter is een persoon die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt.
24. Een starterswoning is een woning met een kavelmaat (exclusief achterpad) tot maximaal 120 m² en een inhoud tot circa 340 m³.
25. Qua prijspeil van de starterswoning wordt in principe aangesloten bij de regionale begrippenlijst.
26. Vernieuwende mogelijkheden voor huisvesting van starters, zoals bijvoorbeeld de zogenaamde Tiny Houses, passief wonen, modulair bouwen of Wonen in een ton willen we onder voorwaarden een kans geven.
27. Bij starterswoningen wordt ruimhartiger medewerking verleend aan verzoeken om af te zien van het anti-speculatie beding, indien de te verkopen woning onder de MRE-startersprijs is gelegen en verkocht wordt aan een starter.
28. De prijs voor een starterswoning wordt gestimuleerd door een lagere grondprijs.
29. Indien een starterswoning wordt vergroot boven de 340 m³, dan dient in principe de vrije sectorgrondprijs betaald te worden.
30. Splitsen van grotere woning om te komen tot woningen voor starters is bespreekbaar, onder de voorwaarden dat de toename van parkeerbehoefte op eigen terrein gefaciliteerd kan worden.
31. Het faciliteren van CPO-projecten waarin ook mogelijkheden voor starters zijn voorzien.
32. Indicatief wordt ingezet om 30% van het nieuwbouwprogramma in te zetten voor starters. Dit betref woningen in de koop en huur.

Prioriteit dienen starterswoningen in de kerkdorpen te hebben om de leefbaarheid te stimuleren.

Doorstromers

33. In nieuwbouwplannen gaat minder aandacht uit naar het faciliteren van de vraag van doorstromers.
34. Indicatief wordt ingezet om 30% van het nieuwbouwprogramma in te zetten voor doorstromers.
35. Ruimte voor ruimte initiatieven worden ruimhartig gefaciliteerd.
36. Daar waar het kan en waar nodig is, wordt actief gestuurd op het laten doorstromen van scheefwoners in de koop en huur.

Medioren / Senioren

37. Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoner(s). De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur, mobiliteitsklasse C: 'Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren'.
38. Indicatief wordt ingezet om 40% van het nieuwbouwprogramma in te zetten voor medioren / senioren. Dit betref woningen in de koop en huur.
39. Het propageren van het aanbrengen van voorzieningen tijdens de bouw om woningen levensloop gereed te krijgen, zodat bijvoorbeeld, wanneer het gewenst is, om met geringere aanpassingen van een garage een slaap- en badkamer te maken. Maatvoeringen zoals opgenomen in het WoonKeur zijn aan te bevelen.
40. Actief er op sturen dat plannen voor levensloopbestendige woningen in de projectmatige bouw en de particuliere bouw beoordeeld worden door VAC Adviescommissie Wonen Someren-Asten.

41. In samenwerking met de VAC Adviescommissie Wonen Someren-Asten en de KBO's wordt een onderzoek verricht naar de woonwensen van medioren / senioren.
42. Medewerking wordt verleend aan een collectieve woonvoorziening, mits aangetoond wordt door de initiatiefnemers dat er een toekomstige vraag is naar een dergelijke woonvorm.

Wonen met zorg

43. Someren is een Allemans Gemeente. Dit wil zeggen een inclusieve gemeente. Onze inwoners met een beperking van wat voor aard dan ook doen op voet van gelijkheid mee in de samenleving. Tijdens het ontwikkelproces van woningbouw, openbare gebouwen en inrichting van de openbare ruimte is er aandacht voor toegankelijkheid. Goede voorbeeldprojecten worden in de schijnwerpers gezet en in de gesprekken met onze samenwerkingspartners wordt hier aandacht voor gevraagd.
44. Ontwikkelaars van levensloopbestendige en zorgwoningen dienen een scan door een ter zake deskundig bureau te laten verrichten naar de toegankelijkheid van het plangebied en de omgeving met een straal van 250 meter rondom het plangebied en de verbindingen met openbaar vervoer, voorzieningen en het centrum. De kosten van eventuele noodzakelijke aanpassingen aan het openbaar gebied worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.
45. Specifiek onderzoek wordt verricht naar de kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen van inwoners met beperkingen en problematieken.
46. Ruimhartig omgaan met planologische afwijkingen om een woning levensloopbestendig te maken bij een aantoonbare zorgbehoefte.
47. Monitoren dat in Someren voldoende aanbod aan beschermd wonen is.

48. De uitkomst van het onderzoek van de GR Peelgemeenten naar de uitstroom uit beschermd wonen (GGZ-problematiek) afwachten en de uitkomsten afwegen.
49. Samen met de KBO's en de VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren een informatiebrochure en digitale informatievoorziening maken over de mogelijkheden om tot op hoge leeftijd in een woning te kunnen blijven wonen. Deze informatievoorziening wordt periodiek aan nieuwe technische en digitale ontwikkelingen aangepast.
50. De gemeente participeert in de gesprekken over de eventuele herontwikkeling van Huize Witven.
51. Een actieve meedenkende houding innemen bij initiatieven van een collectief van personen met een zorgvraag en/of hun ouders/familie om tot een gepaste woning c.q. woonvorm en woonomgeving te komen.

Sociale huur

52. WoCom is de primaire partner voor de sociale huur.
53. Het strategische voorraad beheer van woCom wordt in principe gevolgd.
54. De kernvoorraad sociale huur dient minimaal met 125 woningen vergroot te worden.
55. WoCom bouwt in alle kernen.
56. Woningen in eigendom van WoCom, Wonen Limburg en Mooiland dienen tot het DAEB-bezit te blijven behoren en daarmee in de sociale huur te blijven.
57. Nieuwbouwwoningen in de sociale huur kennen een lagere grondprijs.
58. In de prestatieafspraken wordt opgenomen dat woCom waar mogelijk inzet op verhuringen die doorstroming vanuit woningen in Someren bevordert.
59. Gemeentelijk onderzoek wordt verricht naar de grondslag waarop urgenten een sociale huurwoning krijgen toegewezen. De

gemeenteraad wordt actief door het college geïnformeerd over de uitkomst.

60. Samen met woCom wordt onderzoek verricht naar de behoefte aan acute (tijdelijke) woonruimte in crisissituaties.

Bijzondere doelgroepen

61. Voor de huisvesting van de woonwagenbewoners wordt het beleid voortgezet zoals vastgesteld in 2005 (redactioneel aangepaste versie in bijlage I)
62. Een plan van aanpak wordt opgesteld met als doel een Skaeve Huse-project met een beperkt aantal woningen te realiseren.
63. Vergunninghouders worden op basis van de rijksopgave door de woningstichtingen WoCom, Wonen Limburg en Mooiland gehuisvest.
64. Gemeente Someren staat open voor specifieke huisvesting van expats in, aan of in de directe nabijheid van de kernen. Het omzetten van recreatieve bestemmingen naar woonvormen voor deze doelgroep is niet wenselijk.
65. Someren staat geen permanente bewoning toe in recreatiewoningen.

Samenwerking

66. Jaarlijks wordt een gemeentelijke bijeenkomst georganiseerd met partijen actief op de Somerense woningmarkt om kennis te delen en signalen over het functioneren van de woningmarkt te vernemen.
67. In het voor- en najaar vindt er bestuurlijk overleg plaats met WoCom.
68. Jaarlijks vindt er bestuurlijk overleg plaats met de VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren.
69. Actief wordt bijgedragen aan bijeenkomsten en vragen van de diverse actieve werkgroepen Wonen in Lierop en Someren-Heide. De Dorpsraad Someren-Eind wordt uitgenodigd om ook een werkgroep wonen te formuleren.

70. In de vergadering van de commissie Ruimte van november wordt de commissie jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken wat betreft wonen.

7. Evaluatie en actualisatie

Het gemeentebestuur van Someren hecht veel waarde aan een actueel woonbeleid. Het is daarom belangrijk dat het beleid dat in deze woonvisie staat verwoord regelmatig tegen het licht wordt gehouden: staan de doelen nog overeind en kunnen deze worden gerealiseerd met de beleidspunten genoemd in het vorige hoofdstuk. Om het woonbeleid actueel te houden monitort de gemeente de ontwikkelingen door het invullen van de provinciale woningbouwmatrix.

Op basis van deze informatie en overige bestaande documenten biedt het college jaarlijks in november de gemeenteraad een voortgangsrapport aan waarin wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en op de vraag in hoeverre de beleidsdoelen uit de woonvisie worden gerealiseerd. De voortgang wordt ook in de diverse periodieke overleggen besproken en in de reguliere jaarstukken aan de gemeenteraad wordt hier ook op ingegaan.

8. Burgerparticipatie

Conform de gemeentelijke inspraakverordening dient er ten aanzien van gemeentelijke beleidsvoornemens de mogelijkheid te zijn zienswijzen kenbaar te maken. Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Op inspraak is in principe de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, maar het bestuursorgaan kan voor één of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure vaststellen.

In oktober 2018 heeft de gemeenteraad een startnotitie vastgesteld en had hij de gelegenheid om desgewenst aandachtspunten voor het opstellen van de woonvisie mee te geven. In de periode mei-september 2019 hebben er zogenaamde gesprekstafels plaatsgevonden met belangrijke partijen op de Somerense woningmarkt om daarmee informatie, signalen en visies over wonen in Someren op te halen.

Van 5 juli 2019 tot 2 augustus 2019 heeft een ontwerpversie van de visie ter inzage gelegen en is de ontwerpversie actief aangeboden aan de Peelgemeenten, de in Someren actieve woningstichtingen en de gesproken partijen aan de bovenvermelde gesprekstafels. Hierop zijn twee zienswijzen ontvangen. Dit betrof zienswijzen van woCom en de VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren. Deze zienswijzen hebben tot gevolg gehad dat de woonvisie is aangepast. Tevens hebben er nog enkele redactionele wijzigingen plaatsgevonden.

9. Bijlage 1 Woonwagenebeleid

Someren kent 26 woonwagenestandplaatsen, verdeelt over drie locaties: Korenaker (6), de Loodiep (6) en de Muldersweg (14). De woonwagene locaties zijn in beheer bij woCom. WoCom is verantwoordelijk voor de wachtlijst, de toewijzing en de verhuur van de standplaats en de woonwagen. Via de jaarlijkse prestatieafspraken hebben wij een richtinggevende rol.

Onderstaand wordt ons beleid puntsgewijs benoemd ten aanzien van deze locaties:

- a. Gelet op het verstedelingsbeleid en de daaruit voortvloeiende taakstelling voor de gemeenten in het landelijk gebied, wordt voor de behoefteeraming van standplaatsen/woonvoorzieningen voor woonwagenebewoners uitgegaan van de natuurlijke aanwas.
- b. Met het oog op zoveel mogelijk gelijke behandeling van starters op de woningmarkt en vanwege de financiële aspecten wordt de 23-jarige leeftijd als uitgangspunt genomen bij de behoefteeraming.
- c. Primair standpunt is dat er geen nieuwe standplaatsen worden gecreëerd. Aangroei dient gehuisvest te worden in woningen en/of vrijkomende standplaatsen.
- d. Wonen in groepsverband kan niet gelijkgesteld worden met wonen in familie- of gezinsverband. Er kan dan ook geen beroep gedaan worden op familie- of gezinskampjes.
- e. Grotere wagens en chalets worden niet uitgesloten, mits verantwoord plaatsbaar op een standplaats. De bouw van woningen op een woonwagenekampje wordt uitgesloten.
- f. Bij wagens en chalets in de huur geldt de sociale huurgrens (=maximale huurtoeslag) als voorwaarde.
- g. Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering van de bestaande woonwagenekampjes in zijn algemeen.

h. Het college behoudt de mogelijkheid om gemotiveerd maatwerk te leveren.

10. Bijlage 2 Indicatieve globale woningbouwprogrammering 2020-2030

De beleidspunten genoemd in hoofdstuk 5 leiden tot onderstaande indicatieve globale woningbouwprogrammering. Door bijvoorbeeld de actualisatie van de provinciale prognose, het beschikbaar zijn van locaties, de voortgang in procedures, grondexploitatiebelangen, afspraken vanuit een omgevingsdialoog, belangen vanuit andere beleidsterreinen verandert deze programmering. Daarbij wordt gestuurd 1) gelijk aan de provincie Noord-Brabant, niet op aantallen maar op kwaliteit en 2) wordt de capaciteit ingezet op het laten realiseren van goede woningbouwplannen en niet op het 'controlen en verantwoorden' van onderstaande indicatieve globale programmering.

	Indicatieve globale woningbouwprogrammering 2020- 2030
Huidig aantal woningen in Someren	8.080
Aantal woningen in 2030 conform provinciale prognose 2017	8.755
Bouwopgave	675
Huidig aantal potentiële woningen op uitbreidingslocaties	Resterend aantal woningen beschikbaar inbreidingslocaties
325	350
Opplus (130%) aantal woningen voor inbreidingslocaties	105
Totaal aantal te bouwen woningen	780

	Somere n-Dorp	Somere n-Eind	Somere n- Heide	Lierop
Verdeling over kernen	61%	19%	8%	12%
Totaal aantal te bouwen woningen	476 (475,8)	149 (148,2)	63 (62,4)	94 (93,6)
Starters (30%)	143	45	19	28
Doorstromers (30%)	143	45	19	28
Medioren / senioren(40%)	190	59	25	38
Verhouding sociaal – vrije sector				
Sociaal (35%)	167	52	22	33
Vrije sector (65%)	309	97	41	61