

Uitvoeringsprogramma 2024-2028

Woon-welzijn-zorg visie gemeente Someren





DATUM	17 december 2024
TITEL	Uitvoeringsprogramma 2024-2028
OPDRACHTGEVER	Gemeente Someren
AUTEUR(S)	Martin Blijenburg Iris Voncken
PROJECTNUMMER	762.102
STATUS	Definitief

Inhoud

Inleiding	4
1 Uitvoeringsprogramma	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Toekomstbestendige ondersteuning	6
1.3 Geschikte woonomgeving	9
1.4 Een passende woningvoorraad	11
2 Afwegingskader	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Randvoorwaarden	14
2.3 Afwegingskader	17

Inleiding

Dit uitvoeringsprogramma volgt uit de Woon-welzijn-zorg visie van Someren. Het uitvoeringsprogramma betreft een concrete uitwerking van deze visie, dat aanzet tot actie. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete acties die zijn gekoppeld aan de speerpunten in de visie en bevat een afwegingskader voor woning- en woonzorginitiatieven.

De **definities** waarvan gebruikt wordt gemaakt in dit stuk zijn conform Begrippenlijst Wonen MRE¹ en **monitoring** vindt plaats via JUNO.

¹ [Begrippenlijst Wonen \(MRE\)](#)

1 Uitvoeringsprogramma

1.1 Inleiding

In de woon-welzijn-zorg visie zijn drie thema's geformuleerd:

1. Toekomstbestendige ondersteuning
2. Geschikte woonomgeving
3. Een passende woningvoorraad

Voor elk van deze thema's is in de woon-welzijn-zorgvisie uiteengezet wat de ambitie en speerpunten van de gemeente zijn. In de hierop volgende pagina's zijn tabellen opgenomen met concrete maatregelen die hieruit volgen. Sommige van deze maatregelen worden op het moment van schrijven al uitgevoerd, anderen zullen om een meer actieve inzet vragen, vanuit de gemeente en/of vanuit corporaties, de markt, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en inwoners. De trekkers, partners, het tijdsplan en in welke kernen de actie wordt uitgevoerd wordt per actie in de tabel weergegeven.

1.2 Toekomstbestendige ondersteuning

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
Inzetten op preventie	<ul style="list-style-type: none"> Bijeenkomsten organiseren die inwoners informeren over valpreventie of gezonde voeding. Zorgen dat inwoners meer gebruik maken van de fiets i.p.v. de auto. Wandelen bevorderen (stoepen beter begaanbaar maken en toegankelijkheid) 	We zijn bezig met het gezond en actief leven akkoord; hierbij zetten we ook met name in op preventie.	Gemeente	Onis Welzijn LEEF KBO GGD BZO Scholen Bibliotheek ORO Fysiotherapeuten Etc.	2024 t/m 2026	Alle kernen
		De initiatieven "Goed voor elkaar" en "Maak rimpels" zijn al lopende initiatieven in Someren gericht op het vormen van netwerken. Deze initiatieven gebruiken we om leerervaring op te doen en deze uitkomsten trekken we breder in de dorpen, voor zowel jong als oud.	Onis Welzijn	Gemeente KBO	Maak Rimpels: 2023 t/m 2025 Goed voor Elkaar: 2024	Alle kernen
		We zorgen ervoor dat mensen betaalbaar kunnen sporten door middel van subsidie. Voor mensen met een beperkt inkomen, is er de Regeling Meedoen. Via deze regeling ontvangen inwoners van Someren maximaal € 200 voor sport, muziek, cursussen, lidmaatschap of uitstapjes. De Regeling Meedoen vergoedt alle maatschappelijke, educatieve, sportieve of culturele activiteiten.	Gemeente	GR Peelgemeenten Verenigingen	Doorlopend	Alle kernen
		We bieden mensen de mogelijkheid om trainingen te volgen voor valpreventie.	Onis Welzijn	Gemeente Fysiotherapeuten	2024 t/m 2026	Alle kernen
		We voeren preventieve huisbezoeken uit. Dit wordt gedaan door dorpsondersteuners en ouderenwerkers. Zij controleren of iemand een netwerk heeft, of de woonomgeving geschikt is, of iemand staat ingeschreven bij de gemeente, etc.	Onis Welzijn	Gemeente	Doorlopend	Alle kernen

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Inzetten op bewustwording van jong en oud (bewustwordingscampagnes of lesgeven aan jongeren op scholen en aan toekomstige ouderen bij bedrijven) Inwoners aanmoedigen om community-evenementen zelf te organiseren met eventuele financiële steun, promotionele hulp of toegang tot faciliteiten vanuit de gemeente. 	We geven een campagne vorm die gaat over langer zelfstandig wonen om mensen te informeren over hun mogelijke toekomst en de mogelijkheden in het huidige of een ander huis. Hiervoor maken we gebruik van de al aanwezige "Awareness campagne" van de KBO en zetten we deze in de gehele gemeente in.	KBO	Gemeente Scholen Ondernemers Onis Welzijn	2025	Alle kernen
		We onderzoeken of de inzet van een wooncoach ten behoeve van een meer passende woning voor ouderen meerwaarde heeft.	Gemeente	woCom KBO	2026	Alle kernen
		Versterken sociale basis komt ook terug in het gezond en actief leven akkoord. De gemeente start in het najaar van 2024 met het opstellen van een beleidsvisie op sociale basis. Deze visie wordt geïntegreerd in het gezondheidsbeleid.	Gemeente	Onis Welzijn KBO Verenigingen	2025	Alle kernen
		Door het gebruik van (maatschappelijke) stages willen we bewustwording bij jongeren creëren. Dit zal jongeren helpen om te leren zien wanneer iemand zorg nodig heeft. Denk hierbij aan het herkennen van gedrag. Supermarkten en horeca trainen hun personeel al bij dementieverschijnselen. Dit is een voorbeeld van wat we onderdeel willen maken van (maatschappelijke) stages.	Gemeente/Onderwijs	Winkels Supermarkten Horeca Onis Welzijn	Doorlopend	Alle kernen
		We onderzoeken op welke wijze de inzet van cliënt- en dorpsondersteuners zelf- en samenredzaamheid kan stimuleren.	Gemeente	Onis Welzijn MEE Zorgbelang Bewoners- en wijkraden	Doorlopend	Alle kernen
Ondersteunen en stimuleren van mantelzorg	<ul style="list-style-type: none"> Mantelzorgers op de hoogte brengen van loogerhuizen en onderzoeken hoe pre-mantelzorgwoningen gefaciliteerd kunnen worden. 	We stellen beleidsregels voor pre-mantelzorgwoning / meer generatiewoningen op.	Gemeente	WMO-consultanten	2025	Alle kernen
		Er wordt al een onderzoek uitgevoerd naar de knelpunten van mantelzorgers. We wachten de uitkomsten van dit onderzoek af en kijken wat er moet gebeuren in de beleidsvorming.	Gemeente	Onis Welzijn	2024-2025	Alle kernen

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
Beschikbaarheid van medische zorg	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik maken van technologie in de zorg 	De gemeente gaat gesprekken voeren met de GGD over de basistaken. We zetten in op preventie, eigen kracht/normaliseren en stevige gebiedsteams met als doel dat de mensen die medische zorg echt nodig hebben die ook nog kunnen krijgen.	Gemeente	GGD	2024-2025	Alle kernen
		We bieden (maatschappelijke) stages aan, ook t.b.v. de werkgelegenheid. Dit zorgt dat studenten die Someren als herkomstgemeente hebben, ook in Someren een (maatschappelijke) stage kunnen lopen, wat weer zorgt voor meer werkgelegenheid in onze gemeente.	Gemeente Zorgaanbieders	Scholen (het Varendonck) Zorgaanbieders Onis Welzijn	Doorlopend	Alle kernen
		We zetten in op technologische hulpmiddelen, maar gebruiken ook andere, niet technologische hulpmiddelen. Een voorbeeld hiervan is de schijf van 5, zoals deze door diverse zorgaanbieders al wordt gehanteerd.	Gemeente	Zorgaanbieders	Doorlopend	Alle kernen
		We verdelen de markt over zorgaanbieders. Hierbij maken we gebruik van 1 algemeen meldpunt waar mensen naartoe kunnen bellen als ze hulp nodig hebben. Daarna bepalen zorgaanbieders met elkaar wie van hen hulp zal verlenen.	Zorgaanbieders	Huisartsen Medisch domein	2025	Alle kernen
Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag	<ul style="list-style-type: none"> Gemengde woonwijken creëren waar wonen, zorg en welzijn op elkaar aansluiten 	Realisatie zorggeschikte woningen/ zorgplaatsen psychogeriatric en somatiek: 5 tot 45 (2040)	Gemeente	Marktpartijen	Doorlopend	
		Realisatie Geclusterd wonen 125 tot 435 (2040)	Gemeente	Markt zorgpartijen woCom	Doorlopend	
		Zorgen voor 10 woningen per jaar voor uitstroom uit zorg (niet senioren)	Gemeente	Markt zorgpartijen woCom	Doorlopend	Alle kernen
		Savant gaat onderzoeken in hoeverre zij leegstand van zorggeschikte woningen kan verhelpen door gemengde complexen te creëren.	Savant	woCom		
		Savant is onderzoek aan het doen naar een vastgoedstrategie. De uitkomsten hiervan zullen bijdragen aan een beter woonaanbod.	Savant	Gemeente		

1.3 Geschikte woonomgeving

Speerpunt	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
Stimuleren van ontmoeting	<ul style="list-style-type: none"> In elke kern en wijk is er mogelijkheid tot ontmoeting in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten Samenwerken met partners om bestaande ontmoetingsplekken te verbeteren of nieuwe te creëren. Inzetten middelen uit het gezond en actief leven akkoord (onderdeel leefomgeving) 	Aan de voorkant van projectontwikkeling geven we mee dat er rekening gehouden moet worden met ontmoeting. Dit doen we via een afwegingskader.	Gemeente	woCom Onis Welzijn Wijkraden	2024-2025	Alle kernen
		We inventariseren alle ontmoetingsplekken in de gemeente en onderzoeken waar bestaande ontmoetingsplekken versterkt moeten worden, of nieuwe plekken gecreëerd moeten worden. Versterken kan door middel van het toevoegen van een eetpunt. Nieuwe plekken toevoegen kan ook door het toevoegen van buurtbankjes of het soepeler omgaan met het verlenen van vergunningen voor een terras.	Gemeente	Gemeente woCom Onis Welzijn Wijkraden	2025-2026	Alle kernen
		Initiatieven uit de samenleving gericht op inclusieve samenleving/samenredzaamheid versterken. Hierbij maken we gebruik van reeds aanwezige budgetten bij de gemeente en partners in de wijken en/of eventuele subsidiemogelijkheden om hieraan bij te dragen.	Gemeente woCom	Gemeente woCom	2026	Alle kernen
		We onderzoeken de mogelijkheden om buurtverbinders in te zetten. Ook leggen we de verbinding met dorpsondersteuners om hier een rol in te spelen.	Onis Welzijn	Gemeente woCom	2026	Alle kernen
		We communiceren beter over de mogelijkheden tot ontmoeting. Onderdeel hiervan is het toevoegen van een kaart / lijst met ontmoetingsplekken in de welkomstpakketjes die al door de gemeente worden verstuurd.	Gemeente	KBO Onis Welzijn Savant	2025-2026	Alle kernen
		We bevorderen een betere ondersteuning van wijkraden en hun initiatieven.	Gemeente	Dorps- en wijkraden Onis Welzijn	2025-2026	Alle kernen

Behoud en verbetering van voorzieningenniveau	<ul style="list-style-type: none"> Inzetten op secundaire voorzieningen in Someren-dorpen en op primaire voorzieningen in alle kernen. 	We stellen een visie op over het voorzieningenniveau van de kerkdorpen. Daarnaast inventariseren we welke acties er nog open staan in de gebiedsvisies van woCom en pakken we dit verder op. In het kader van het (nog vast te stellen) gezondheidsbeleid inventariseert de gemeente de bestaande voorzieningen binnen de kerkdorpen.	Gemeente	woCom zorg- en markt- partijen	2026	Alle kernen
		Bij de keuze van woningbouwlocaties en de invulling daarvan houden we, vanuit positieve gezondheid, rekening met de kernwaarden gezonde leefomgeving (GGDGHOR.nl).	Gemeente	GGD	Doorlopend	Alle kernen
		We zorgen voor informatiepunten in alle kernen, waar mensen informatie kunnen vragen, kunnen ontmoeten en een kopje koffie kunnen drinken.	Gemeente	woCom Onis Marktpartijen	2026	Alle kernen
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Goede OV-verbinding en goed en veilig fietsnetwerk. Deelmobiliteit stimuleren 	We verbeteren het onderhoud en de veiligheid van de wegen in Someren.	Gemeente		Doorlopend	Alle kernen
		We doen onderzoek naar de mogelijkheden voor deelmobiliteit.	Gemeente		Doorlopend	Alle kernen

1.4 Een passende woningvoorraad

Speerpunten	Acties: Wat?	Hoe?	Trekker?	Partners?	Tijdspad?	In welke kernen?
We bouwen volgens de behoefte	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 880 woningen bouwen, zoals in de woondeal staat beschreven. Hiervan minimaal 245 sociale huurwoningen tot 2030. In totaal 2/3 betaalbaar • Dynamisch grondbeleid • Uitwerken standplaatsenbeleid • Evaluatie en actualisatie arbeidsmigrantenbeleid 	We maken een toets-/ afwegingskader en monitoren via JUNO	Gemeente	woCom Marktpartijen	2024/2025	Alle kernen
		Betaalbaar bouwen: zelfbewoningsverplichting handhaven, starterslening.	Gemeente		Doorlopend	Alle kernen
		Betaalbaar houden: kavel- en woninggrootte, beperken uitbreidingsmogelijkheden woning, erfpacht, verkoop onder voorwaarden	Gemeente		Doorlopend	Alle kernen
		We doen onderzoek naar een vereveningsfonds (Nota Kostenverhaal gekoppeld aan Omgevingsvisie)	Gemeente	Marktpartijen	2025	Alle kernen
		We doen onderzoek naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen en actualiseren het huidige standplaatsenbeleid	Gemeente	woCom	2025	Alle kernen
		We evalueren en actualiseren het lokale arbeidsmigrantenbeleid	Gemeente	Marktpartijen	2025	Alle kernen
Bouwen om doorstroming op gang te krijgen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdlijn bij nieuwbouw: 'kleinere' koop- en huurwoningen die zowel betaalbaar als levensloopgeschikt zijn • In de kernen is er een mogelijkheid om met appartementencomplexen de hoogte in te gaan. • In het buitengebied zetten we in op een woonvorm die past bij de landelijke uitstraling van de omgeving. • Stimuleren CPO-projecten 	We nemen op dat in specifieke situaties afspraken met woCom worden gemaakt over voorrang en/of met ontwikkelaars (eerst lokaal aanbieden).	Gemeente	Gemeente woCom	Doorlopend	Alle kernen
		We stellen een doelgroepenverordening/regels omgevingsplan op	Gemeente		2025	Alle kernen
		We streven naar minimaal 50% nulredenwoningen	Gemeente	Gemeente woCom Marktpartijen	Doorlopend	Alle kernen
		We onderzoeken of er stimuleringsmaatregelen mogelijk zijn om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te maken	Gemeente		2026	Alle kernen

Gemengd bouwen en wonen	<ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor een combinatie van diverse woningtypen, zoals appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen, allemaal in verschillende prijssegmenten, zodat er een inclusieve omgeving ontstaat die mensen van verschillende achtergronden en inkomensniveaus aantrekt. 	We bouwen diverse woonconcepten. Hierbij kan gedacht worden aan gemengde woonprojecten waar zowel senioren als starters gehuisvest kunnen worden.		Gemeente woCom Marktpartijen	Doorlopend	Alle kernen
		We stimuleren doelgroepen, maar houden het multifunctioneel			Doorlopend	Alle kernen
Flexibeler gebruik van de bestaande voorraad	<ul style="list-style-type: none"> Toestaan splitsen van woningen, meergeneratiewoningen en friendscontracten 	We brengen de voordelen, nadelen en risico's van een flexibeler gebruik van de woningvoorraad in kaart en stellen kaders op.	Ge-meente		2025/2026	Alle kernen/buitengebied
		We analyseren transformatiekansen van verzorgingstehuizen (uitfasering van de VV4)	Savant	woCom	2025	Someren-dorp
Inzetten op sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> Het realiseren van minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huur Opstellen van een urgentieverordening 	We sluiten aan bij de regionale verordening mits er voldoende ruimte is voor lokaal maatwerk.	Gemeente		Uitvoering na inwerkingtreding Wet regie volkshuisvesting	Gehele gemeente
		Minimaal 30% sociale huur in de (grote) plannen	Gemeente	woCom Marktpartijen	Doorlopend	Alle kernen
		We bouwen naar behoefte en houden rekening met de vraagdruk en de ontwikkeling van de doelgroep voor de sociale huursector in de kernen op de lange termijn.	Gemeente	woCom	Doorlopend	Alle kernen

Een duurzame woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren en ondersteunen van onze inwoners als het gaat om het verduurzamen van hun woning. • Geen sociale huurwoningen met een E, F of G-label vanaf 2028, zoals afgesproken met woCom. • Inzetten voor het klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief maken van de woningvoorraad. 	Dit is belegd in het gemeentelijk beleid (zie: https://www.somerenatuurlijkduurzaam.nl/home)	Gemeente		Doorlopend	Alle kernen
-----------------------------	---	--	----------	--	------------	-------------

2 Afwegingskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk begint met het schetsen van de randvoorwaarden. Hierbij bespreken we eerst het totale woningbouwprogramma en gaan we nader in op de voorwaarden naar grootte van een project. Hierna volgt een afwegingskader voor nieuwe initiatieven rondom wonen en wonen met zorg. Het schematische stappenplan op pagina 17 wordt in de daaropvolgende pagina's verder uitgelegd.

2.2 Randvoorwaarden

Totale woningbouwprogramma

Het totale woningbouwprogramma van de gemeente voldoet aan de volgende uitgangspunten:

Tabel 1: Totale woningbouwprogramma, gemeente Someren

Woningtype	Percentage
Sociale huur	minimaal 30%
Middenhuur	5-10%
Dure huur	0-5%
Sociale koop	minimaal 10%
Lage middeldure koop	minimaal 10%
Midden middeldure koop	10-15%
Hoge middeldure koop	15-20%
Dure koop	maximaal 20%
Maximaal 50% appartementen	
Minimaal 50% levensloopgeschikt	
Minimaal 75% levensloopgeschikt of eenvoudig levensloopgeschikt te maken	

Someren kiest voor een gedetailleerd overzicht, zodat het wenselijk programma helder is en afwijkingen van het onderstaand afwegingskader (de uitgangspunten per project) eenduidig te motiveren zijn.

Toelichting

Het woningbouwprogramma wijkt af van het 'gewenst woningbouwprogramma' zoals opgenomen in bijlage 2 van de woon-welzijn-zorgvisie.

We wijken op 2 punten af. Dit heeft ook gevolgen voor de rest van het programma:

- Het percentage **dure sector**. Deze afwijking is noodzakelijk omdat we het van belang vinden een reële basis te hebben voor de realisatie van gemêleerde woonwijken en wooncomplexen. Daarbij hoort ook het duurdere segment. Daarnaast draagt aanbod voor 'wensverhuizers' bij aan een gezonde woningmarkt. Wensverhuizers zorgen (ook) voor doorstroming en een dynamische(re) woningmarkt.
Het percentage dure sector (huur en koop) houden we wel (ruim) onder de afspraken uit de Regionale Woondeal. Op basis van de Regionale Woondeal 'mag' maximaal 1/3 van de nieuwbouw in het dure segment worden gerealiseerd.

Voorwaarden naar grootte project

Algemene voorwaarden

- Zelfstandige woningen/studio's zijn minimaal 40m2 GBO
- Wonen achter wonen is niet gewenst. Het uitgangspunt is dat alle woningen een directe relatie (zicht) moeten hebben op de openbare ruimte
- Anti-speculatiebeding van 3 jaar wordt doorgelegd aan koper of huurder
- Er geldt een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen
- Start van de bouw moet binnen 3 jaar na afronding van de planologische procedure en binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning

- Nieuwbouwwoningen worden verkocht en verloot conform het gemeentelijk toewijzingsprotocol projectwoningen 2021
- Woningen in het middenhuursegment moeten minimaal 15 jaar in hetzelfde prijssegment blijven, voor sociale huur is dit 25 jaar
- We zijn terughoudend in het verlenen van medewerking aan perceel-splitsingen. Dit betreft aanvragen waarbij een bestaande woning gehandhaafd blijft en een gedeelte van de tuin kadastraal is of wordt afgesplitst ter realisatie van één nieuwe woning op het afgesplitste perceel. Na woningsplitsing (splitsing van een bestaand pand) is kadastrale splitsing van het perceel wel toegestaan.
- Bij woningbouwplannen waar levensloopbestendige woningen in verwerkt zijn, is het uitgangspunt dat de VAC in de ontwerp- en bestek-fase betrokken wordt.
- *Gezien de beperkte capaciteit binnen de ambtelijke organisatie, bestaat er een kans dat er in de nabije toekomst een tijdelijke maatregel wordt ingesteld. Deze maatregel moet er voor zorgen dat de beschikbare capaciteit op de juiste manier ingezet kan worden.*

Voorwaarden projecten 1-3 woningen

- Hieraan worden geen voorwaarden opgelegd naar prijscategorie
- Prijssegment en huur/koop moet wel bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente

Voorwaarden projecten 4-9 woningen

- Minimaal 30% sociale sector (huur of koop)
- Maximaal 20% dure sector (huur of koop)
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente

Voorwaarden projecten 10-29 woningen

- Minimaal 30% sociale huur (bij geen belangstelling vanuit de woningcorporatie zijn deze om te zetten in sociale koop en/of lage middeldure koop)
- Minimaal 10% sociale koop en/of lage middeldure koop
- Maximaal 20% dure koop
- Minimaal 50% levensloopgeschikt/nultredenwoning
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente
- De koopsegmenten kunnen in overleg met de gemeente omgezet worden in huur in hetzelfde prijssegment, mits het percentage huur in het betreffende segment in het totale woningbouwprogramma niet wordt overschreden

Voorwaarden projecten 30 woningen of meer

- Sociale huur: minimaal 30%
- Sociale koop: minimaal 10%
- Lage middeldure koop: minimaal 10%
- Midden middeldure koop: 10-15%
- Hoge middeldure koop: 15-20%
- Dure koop: maximaal 20%
- Minimaal 50% levensloopgeschikt/nultredenwoning
- Prijssegment en huur/koop moeten bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt aan de gemeente
- De koopsegmenten kunnen in overleg met de gemeente omgezet worden in huur in hetzelfde prijssegment, mits het percentage huur in het betreffende segment in het totale woningbouwprogramma niet wordt overschreden

Afwijken, extra voorwaarden en prioriteit

Het college behoudt de mogelijkheid om, op gemotiveerde basis, af te wijken van de gestelde voorwaarden. Deze afwijking kan worden onderbouwd door verschillende overwegingen, waaronder (maar niet beperkt tot):

- De passendheid binnen het totale woningbouwprogramma en de gevolgen hiervan
- Specifieke kenmerken van het project, zoals de beoogde doelgroep of de locatie.

Daarnaast kan het college gemotiveerd extra voorwaarden opleggen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het aandeel appartementen in het totale woningbouwprogramma te hoog wordt, of wanneer het percentage levensloopbestendige woningen te laag is.

Met oog op de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen in zowel de koop- als vrije sector huursector, kan het college tevens vaststellen dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden voor geclusterd wonen.

Indien er keuzes moeten worden gemaakt bij de behandeling van woningbouwprojecten, worden de volgende aspecten als leidend beschouwd voor een hogere prioriteit:

- Projecten met biobased en houtskeletbouw;
- Woonzorgprojecten, mits deze aansluiten bij de lokale behoeften (zoals omschreven in het afwegingskader);
- Levensloopgeschikte, geclusterde of zorggeschikte woningen.

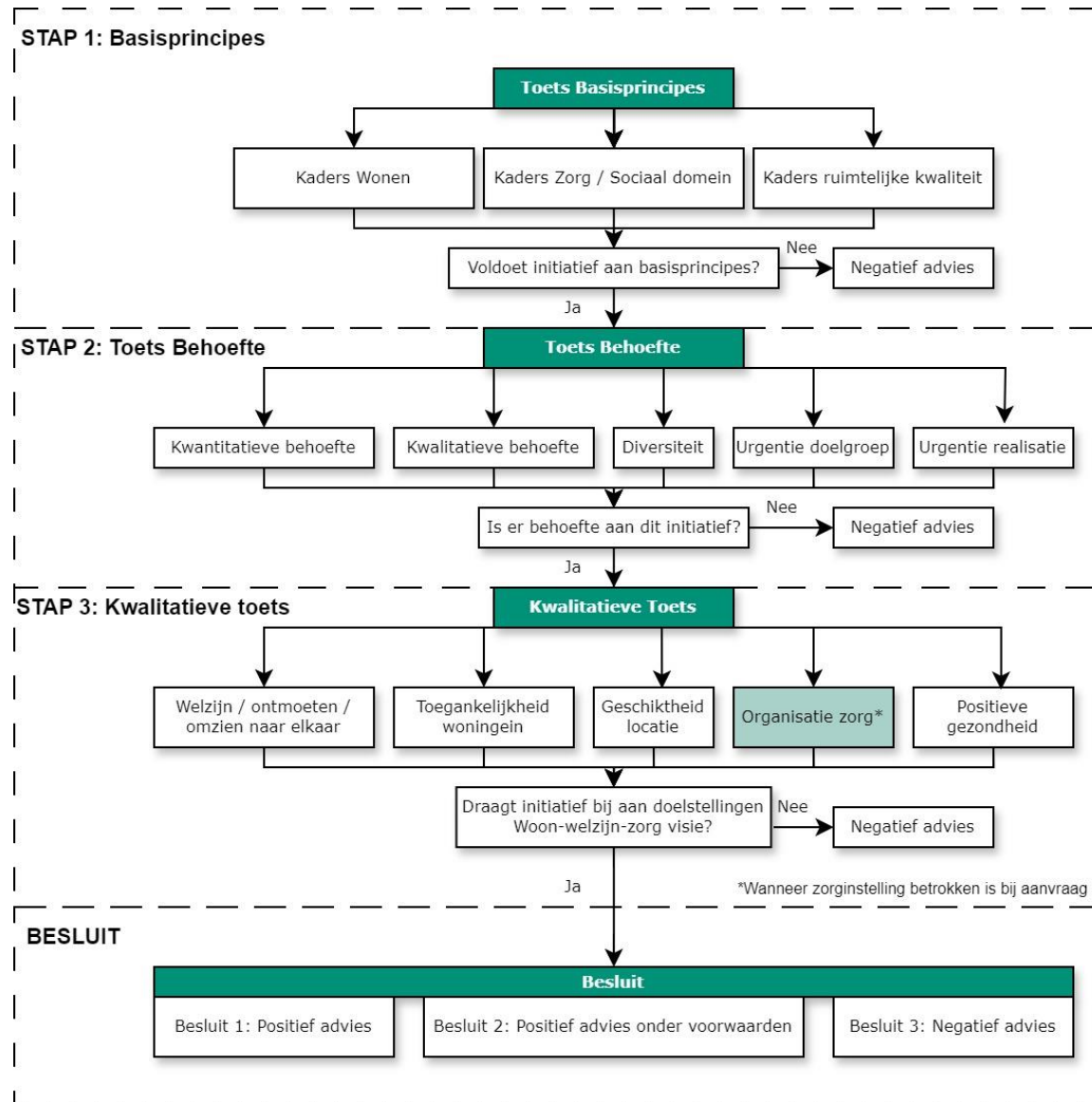
Gebiedsontwikkelingen, CPO, woonzorgconcepten

Bij gebiedsontwikkelingen zijn de voorwaarden conform de voorwaarden 'projecten 30 woningen of meer' van toepassing. Daarnaast kan het college besluiten dat bij gebiedsontwikkelingen/uitbreidingslocaties een door het college te bepalen gedeelte gereserveerd wordt voor projecten onder (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO, De Derde Bouwstroom) en/of

woonzorgconcepten. De kaders voor deze projecten worden per project door het college vooraf vastgesteld.

Het college kan daarnaast besluiten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten op basis van initiatieven van bijvoorbeeld Dorps- en wijkraden en/of specifieke doelgroepen te faciliteren, indien zij aanvullend zijn op het voorgaande en een meerwaarde hebben voor het dorp of de wijk. Dit kan zijn op gemeentelijke grond, maar het kan ook betekenen dat aan initiatiefnemers/ontwikkelaars wordt gevraagd projecten in overleg-samenwerking met potentiële gegadigden te ontwikkelen.

2.3 Afwegingskader



Toelichting:

Het afwegingskader heeft betrekking op zowel woon- als woonzorginitiatieven. Dit heeft te maken met het algemene beleid dat gericht is op het brengen van zorg achter de voordeur (met een 'vrije' keuze van betrokkenen voor de zorg verlenende instantie). Hierdoor verwachten we steeds meer **wooninitiatieven** die wel geschikt moeten zijn voor het verlenen van zorg, maar waarbij de zorg niet aan de voorkant is betrokken. Bij **woonzorginitiatieven** is een zorginstelling initiatiefnemer of mede-initiatiefnemer. In dat geval moet de zorg aan de voorkant beoordeeld worden en toetsen we ook "Organisatie zorg" in Stap 3. Bij wooninitiatieven is dit niet het geval.

Stap 1: Toets aan kaders

Er wordt getoetst op de volgende kaders:

- Woon-welzijn-zorg visie Someren 2024-2040
- Omgevingsvisie Someren
- Omgevingsplan Someren
- Regionale afspraken over woningbouw voor aandachtsgroepen

Getoetst wordt of het initiatief aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de beleidskaders, dan wordt stap 2 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet binnen de beleidskaders? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom negatief wordt geadviseerd. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar een initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke behoeften.

Stap 2: Behoeftetoets

Met deze stap toetst de gemeente in hoeverre een initiatief bijdraagt aan de realisatie van de ambities. In welke mate draagt het initiatief bij aan de behoefte aan (woonzorg)woningen/plekken in de gemeente? Deze opgave (het verschil tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod) is beschreven in de Woon-welzijn-zorg visie Someren 2024-2040.

Kwantitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte aan woningen voor een specifieke doelgroep op een specifieke plek, nu en in de toekomst. Waarom deze doelgroep? Waarom hier? Hoe ontwikkelt de kwantitatieve behoefte zich en hoe speelt dit initiatief hierop in?

- Kwantiteit algemeen: Hoeveel woningen of plekken worden gerealiseerd in dit plan?
- Kwantitatieve behoefte in gemeente: Is er binnen de gemeente een tekort aan woningen voor de doelgroep waar het initiatief zich op richt?
- Kwantitatieve behoefte in specifieke kern: Is er in deze kern een groot verschil tussen vraag en aanbod voor deze doelgroep (en dus behoefte aan een dergelijk initiatief)?

Kwalitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte van zorgdoelgroepen in Someren.

- Kwaliteit algemeen: Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd in dit plan? (Intramurale plekken, geschikt maken bestaande woningen, geclusterde woonvormen, e.d.).

Diversiteit

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente en kernen.

- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in Someren? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)
- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in deze kern? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)

Urgentie doelgroep (Aandachtsgroepen)

Het betreft de toets op hoe het initiatief voorziet in het oplossen van een acuut probleem.

- Op welke doelgroep(en) richt het initiatief zich?
- Wat is de woonbehoefte van de aandachtsgroep? Is er binnen deze doelgroep sprake van een langdurig tekort aan aanbod?
- Valt de doelgroep onder de verplichte urgentie categorieën in de huisvestingsverordening?

Urgentie realisatie

Het betreft de toets op de snelheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden.

- Kan dit plan snel gerealiseerd worden?

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonvoorzieningen, dan wordt stap 3 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet bij de behoeften die er binnen de gemeente zijn? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom het advies negatief is. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg

met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar een initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke behoeften.

Stap 3: Kwalitatieve toets

In deze stap wordt de vraag beantwoord in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de doelen en ambities uit de Woon-welzijn-zorg visie. Het gaat om de toetsing aan concrete criteria. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de woningen. Maar ook naar de (nabijheid van) zorg, voorzieningen, de buitenruimte en de omgeving.

Welzijn / ontmoeten / omzien naar elkaar

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het bevorderen van ontmoeten en omzien naar elkaar: tussen de toekomstige bewoners onderling en met de (directe) omgeving.

- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar van bewoners onderling?
Bijvoorbeeld:
 - Is er een ontmoetingsruimte voor bewoners?
 - Nodigt het ontwerp van het gebouw en de omgeving uit tot ontmoeten en omzien naar elkaar?
 - Kiezen bewoners er bewust voor om te willen omzien naar elkaar op het moment dat ze er komen wonen (wederkerigheid)?
- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar tussen de bewoners en bewoners van de omliggende wijk?
Bijvoorbeeld:
 - Worden bewoners uit de wijk actief benaderd om te participeren in activiteiten (als deelnemer of vrijwilliger)?
 - Wordt gedacht vanuit het principe van wederkerigheid met de wijk (iedere bewoner heeft iemand anders ook iets te geven)?

- Is de eventuele ontmoetingsruimte ook bedoeld voor mensen uit de buurt?
- Is de eventuele tuin openbaar toegankelijk of gesloten?
- Wordt er dagbesteding en/of logeeropvang geboden voor mensen in de wijk?
- Heeft het woonzorginitiatief een andere buurtfunctie? Of kunnen ruimten gezamenlijk gebruikt worden?

Toegankelijkheid van de woningen

Het betreft de toets op hoe de mate van toegankelijkheid van de woningen aansluit bij de behoeften van de doelgroep van het initiatief.

- Voldoet het ontwerp aan het basisniveau van toegankelijkheid, zodat het eventueel ook inzetbaar is voor andere doelgroepen? Hanteer hiervoor Woonkeur module 1.
- Voldoet het ontwerp aan de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep? Gebruik - afhankelijk van de doelgroep - de passende modules van Woonkeur (1-5).
 - Hiervoor wordt getoetst of is nagedacht over:
 - Deurbreedte en drempelloosheid;
 - Toegankelijkheid vanuit buiten; bewoner moet zonder treden binnen kunnen komen;
 - Voldoende ruimte voor draaicirkel rollator/rolstoel; schuifdeur i.p.v. draaideur, ‘steunpunten’ in de algemene ruimte/gangen (looproute);
 - Voldoende liften i.v.m. brandveiligheid;
 - Berging groot genoeg voor scootmobiel (met oplaadmogelijkheid)/driewiel fiets;
 - Parkeergelegenheid in nabije omgeving (maximaal 100 meter);

- Ruimte om voor de deur bewoner af te zetten (in- en uitstapplek);
- Bestrating in directe omgeving (geen gladde tegels, geen grind etc.);
- Aanpasbaar bouwen vraagt ook: geen leidingen in muur in badkamer die weggehaald moet kunnen worden i.v.m. draaicirkel rolstoel, stevige muur i.v.m. later bevestigen beugels/douchestoel, etc.

Geschiktheid locatie en omgeving

Het betreft de toets op in hoeverre de locatie en ligging passend is voor het huisvesten van de doelgroep van het initiatief.

- Ligging ten opzichte van voorzieningen: Wat is de afstand tot voorzieningen?
 - Beoordeel positief wanneer maatschappelijke en (para)medische voorzieningen zich binnen een afstand van 500 meter van de entree van het initiatief bevinden.
 - Een groter aantal voorzieningen binnen een afstand van 500 meter zorgt voor een positiever advies.
 - Denk bij de toets aan voorzieningen aan:
 - Ontmoetingsruimte
 - Supermarkt
 - Huisarts
 - Openbaar vervoer
 - Paramedische voorzieningen (fysio, ergotherapeut)
 - Apotheek
 - Kerk
 - Ligging in de omgeving: Past de omgeving van de locatie bij de doelgroep van het initiatief?

- Het is positief wanneer de volgende omgevingskenmerken aanwezig zijn:
 - De aanwezigheid/nabijheid van groen of een park;
 - De omgeving nodigt uit om een ommetje te maken;
 - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de hoeveelheid ‘prikkel’ in de omgeving?
 - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de afstand tot de voor de doelgroep meest relevante voorzieningen?
- Is er nagedacht over eventuele risico’s voor de wijk/buurt/kern door het huisvesten van deze doelgroep? Hoe gaat de initiatiefnemer hiermee om?
- Is de locatie geschikt voor de doelgroep/geschikt te maken voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar toegankelijkheid van de openbare ruimte? Zijn hier aanpassingen voor nodig? Zo ja: is het haalbaar en wenselijk voor de gemeente om deze aanpassingen te realiseren (o.a. i.v.m. benodigde budgetten)? Bijvoorbeeld: oversteekplekken, instelling stoplichten, vluchtheuvels, hoogte stoepen, etc.

Organisatie van de zorg (In het geval van Woon-Zorg initiatieven)

Het betreft de toets op hoe de organisatie van zorg en ondersteuning in het initiatief vorm krijgt.

² Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen.

³ Wet langdurige zorg.

⁴ Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis geleverd kan worden.

- Past de zorg en ondersteuning bij de doelgroep van het initiatief? Mogelijke vragen zijn:
 - Is er een zorgpartij verbonden aan het initiatief en is deze gecontracteerd (professionele zorg voor ADL²-zorg, begeleiding en medische zorg)?
 - Bij Wlz³-zorg: zijn er afspraken met zorgkantoor?
 - Bij VPT⁴/MPT⁵/pgb⁶: is er een huisarts betrokken bij het initiatief? Is er nagedacht over de organisatie van zorg in de nachtelijke uren?
 - Wordt in het initiatief een verbinding gemaakt tussen formele en informele zorg (bijvoorbeeld t.b.v. ADL-zorg)?
 - Ontvangt men zorg tijdelijk of permanent?

Positieve gezondheid

Het betreft de toets op of en op welke manier de bijdrage van het initiatief aan positieve gezondheid in het plan is beschreven.

- Wordt binnen het initiatief de positieve gezondheidsbenadering toegepast?
 - Wordt de eigen kracht van de bewoners, hun netwerk en informele zorg gestimuleerd?
 - Is in het ontwerp van het gebouw aandacht voor een ‘herstelgerichte omgeving’⁷? Op welke manier?
 - Is in het ontwerp van de buitenruimte aandacht voor een ‘herstelgerichte omgeving’? Op welke manier?

⁵ Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een deelverstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.

⁶ Persoonsgebonden budget. Een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.

⁷ Een omgeving die gericht is op het stimuleren van meedoen en dagelijks functioneren

Eindresultaat toets na doorlopen 3 stappen:

De mogelijke eindresultaten na het doorlopen van het afwegingskader zijn:

- Een positief advies;
- Een positief advies onder voorwaarden;
- Een negatief advies.