

## Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040





DATUM	28 mei 2024
TITEL	Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040
OPDRACHTGEVER	Gemeente Someren
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg en Iris Voncken
PROJECTNUMMER	762.102
STATUS	Definitief

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>	6.1	Uitvoeringsprogramma	26
<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>	<b>Bijlage 1: Begrippenlijst</b>	<b>27</b>	
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>Bijlage 2: Gewenst woningbouwprogramma</b>	<b>29</b>	
1.1 Een woon-welzijn-zorg visie voor Someren	5	<b>Colofon</b>	<b>30</b>	
1.2 Positionering en doel woon-welzijn-zorg visie	5			
1.3 Proces en participatie	6			
1.4 Leeswijzer	6			
<b>2 Het verhaal van Someren</b>	<b>7</b>			
2.1 De identiteit van onze gemeente	7			
2.2 Demografische ontwikkelingen	7			
2.3 Wonen met een welzijns-, ondersteunings- en zorgvraag	8			
2.4 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen	11			
2.5 Huidige woningvoorraad- en behoefte	14			
2.6 Leefbaarheid, verduurzaming, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit	17			
2.7 Thema's en speerpunten woon-welzijn-zorg visie	18			
<b>3 Toekomstbestendige ondersteuning</b>	<b>19</b>			
3.1 Onze ambitie	19			
<b>4 Geschikte woonomgeving</b>	<b>22</b>			
4.1 Onze ambitie	22			
<b>5 Een passende woningvoorraad</b>	<b>23</b>			
5.1 Onze ambitie	23			
<b>6 Het vervolg</b>	<b>26</b>			

# Voorwoord

Beste lezer,

Met trots presenteer ik u de eerste woon-welzijn-zorgvisie van de gemeente Someren.

Deze visie, die past bij de gemeente en de tijdsgeest waarin we leven, hebben we het afgelopen jaar in samenwerking met de gemeente Deurne en adviesbureau Companen opgesteld. In dit document hebben we geformuleerd waar we als gemeente tot 2040 naar toe willen werken op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De benodigde input voor deze woon, welzijn, zorgvisie hebben we opgehaald door middel van een breed en integraal participatietraject, met onder andere bestuurders en vakspecialisten van zorgpartijen en woningcorporatie(s), bewoners, de gemeenteraad en nog veel meer andere relevante partijen. Al deze personen en partijen wil ik dan ook bedanken voor de tijd en moeite die zij in dit traject hebben gestoken. Zonder deze goede samenwerking waren we nooit tot de visie gekomen die er nu ligt. Laat dit ook het startpunt zijn voor een nog betere samenwerking om alle doelen uit deze visie te bewerkstelligen!

Ik ben er trots op, een mooie visie met veel ruimte en kansen voor alle doelgroepen.

En nu aan de slag!

Louis Swinkels

Wethouder volkshuisvesting, Gemeente Someren

# 1 Inleiding

## 1.1 Een woon-welzijn-zorg visie voor Someren

Het is prachtig wonen in Someren. Midden in het groen, “ons kent ons” en veel rust. Dit wordt ook duidelijk wanneer we naar de woningmarkt kijken. De vraag naar woningen in Someren overtreft het aanbod ruimschoots. Daardoor wordt het steeds lastiger om betaalbare woningen te vinden. De gemiddelde WOZ-waarde in onze gemeente is tussen 2019 en 2023 gestegen van € 292.000 naar € 392.000.<sup>1</sup> Voor mensen die niet kunnen of willen kopen, is er minder huuraanbod dan het landelijk gemiddelde.<sup>2</sup> Ook op het gebied van zorg staan we voor uitdagingen. Onze bevolking vergrijs, waardoor huishoudens kleiner worden (meer eenpersoonshuishoudens) en de vraag naar zorg stijgt. Tegelijkertijd kampt de zorgsector met personeelstekorten. Daarnaast zal het aantal mensen dat mantelzorg kan verlenen juist (relatief) afnemen. Het is daarom belangrijk dat we meer naar elkaar omkijken, zodat iedereen prettig kan blijven wonen in onze gemeente.

Onze eerdere woonvisie, die liep van 2019 tot 2030, is aan vernieuwing toe vanwege ingrijpende veranderingen in de maatschappelijke context van de afgelopen vier jaar. We hebben besloten om niet langer te spreken van een woonvisie, maar van een visie op wonen, welzijn en zorg. Hiermee willen we ook aansluiten bij de verplichtingen die door de rijksoverheid zijn gesteld. De rol van de overheid verschuift van een faciliterende naar een sturende rol. Dit komt onder meer tot uiting in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes onderliggende programma's, die eisen stellen aan de kwantitatieve en

---

<sup>1</sup> Bron: CBS Statline.

kwantitatieve woningbouwprogrammering van gemeenten. Deze agenda en programma's komen tot uitdrukking in de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting in 2024 van kracht wordt, afhankelijk van goedkeuring door de Tweede en Eerste Kamer. Op regionaal niveau hebben we in maart 2023 de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Hierin hebben we onder andere afgesproken om tussen 2022 en 2030 minimaal 880 nieuwe woningen te bouwen in Someren.

## 1.2 Positionering en doel woon-welzijn-zorg visie

### Positionering

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

### Doel

Deze visie op wonen, welzijn en zorg heeft diverse doelen. In de eerste plaats is het bedoeld om onze gemeentelijke langetermijnvisie op het gebied van wonen, welzijn en zorg vast te stellen. Hierbij hoort ook het uitstippelen van de weg naar de verwezenlijking van deze visie. Wat voor woningen en woonvormen zijn hierbij van belang en hoe zorgen we voor (behoud) van goede adequate voorzieningen? Dit realiseren we door naast de visie op wonen,

<sup>2</sup> 8% particuliere huur in gemeente Someren, 14% in Nederland. 20% sociale huur in gemeente Someren, 28% in Nederland. Bron: CBS Statline en woningmarktanalyse Companen.

welzijn en zorg ook een concreet uitvoeringsprogramma en afwegingskader op te stellen. Hierin leggen we vast welke acties we uitvoeren en welk instrumentarium we hanteren om de doelstellingen te bereiken.

Het tweede doel is om de samenwerking met onze partners te versterken en hen zo vroeg mogelijk te betrekken bij onze plannen. Onze ambities op het gebied van wonen, welzijn en zorg kunnen we niet alleen verwezenlijken. Hiervoor hebben we ook de steun van onze partners nodig, zowel binnen de gemeente, de regio als de provincie. Bijvoorbeeld om gezamenlijk tot een passend en haalbaar uitvoeringsprogramma te komen. Zo vormt deze visie op wonen, welzijn en zorg een fundament voor de samenwerking met onze partners en onze inwoners.

### 1.3 Proces en participatie

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

Om de bevindingen uit de woningmarkt- en woonzorganalyse om te zetten in ambities, opgaven en acties, is een gezamenlijke visie van de gemeente en partners op wonen, welzijn en zorg nodig. Want de gemeente kan het niet alleen. Een goede woon-welzijn-zorg visie voor Someren kan alleen tot stand komen wanneer inwoners, corporatie, zorg-, welzijn- en marktpartijen (en samenwerkingspartners) daar ook in betrokken worden. Daarom zijn gedurende de totstandkoming van deze woon-welzijn-zorg visie inwoners, raad en partners zoveel mogelijk betrokken. Tijdens bijeenkomsten in 2023 en 2024 leverden onze inwoners, onze raadsleden en onze partners waardevolle input

over de prioriteiten op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor onze gemeente. Wij willen iedereen die heeft bijgedragen aan deze woon-welzijn-zorg visie dan ook hartelijk bedanken. De woordwolk in figuur 1 laat zien wat volgens de gevoerde gesprekken van belang is in onze woon-welzijn-zorg visie.

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



### 1.4 Leeswijzer

Dit stuk bestaat uit een inleiding (hoofdstuk 1), een analysedeel (hoofdstuk 2), en een visiedeel (hoofdstuk 3 tot en met 6). Het visiedeel is opgesplitst in drie thema's die volgen uit de analyse, ontwikkelingen en opgaven zoals geschetst in hoofdstuk 2 en eindigt met een uitleg over het vervolg waarbij we het hebben over de uitvoeringsagenda en het afwegingskader. Bijlage 1 bevat de begrippenlijst.

## 2 Het verhaal van Someren

### 2.1 De identiteit van onze gemeente

Onze gemeente heeft een gunstige ligging: gelegen te midden van prachtige natuur met Eindhoven en Helmond op een steenworp afstand. Het groen, de rust en de sociale cohesie zijn voor veel mensen redenen om hier te willen wonen. In onze Omgevingsvisie wordt de kracht van onze gemeente beschreven. Het geeft een helder beeld van wat Someren is en wil blijven.

**Zelfstandig en dorp:** *We zijn trots op onze zelfstandige gemeente met dorpen waar het prettig wonen is, omgeven door groen en een rustige, dorpse sfeer.*

**Historisch en jong:** *Het noorden van Someren heeft een eeuwenoude geschiedenis, terwijl het zuiden relatief jong is, met materieel en immaterieel erfgoed dat de tweedeling in historie weerspiegelt.*

**Krachtig en ondernemend:** *Hechte lokale gemeenschappen die veel voor elkaar krijgen, gedreven door een mentaliteit van gewoon en zelf doen, met een overvloed aan sterke en zelfstandige ondernemers.*

**Agrarisch en innovatief:** *Een agrarische gemeente met een diversiteit aan bedrijven die zich richten op innovatie en duurzaamheid.*

**Divers en dynamisch:** *Een gemeente met een hoge diversiteit aan landschappen, van de Strabrechtse Heide tot ontginningsgebieden, die intensief worden gebruikt door bewoners, werkers en recreanten.*

<sup>3</sup> Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023)

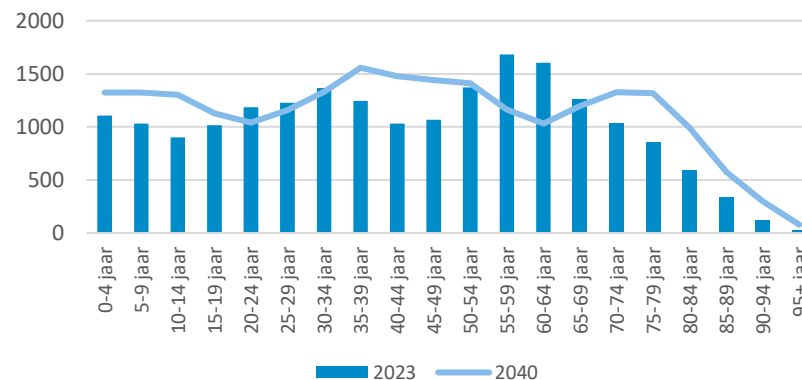
<sup>4</sup> De grafiek toont de bevolkingsontwikkeling in Someren voor de jaren 2023 en 2040. Op de y-as staat het aantal inwoners (0-2.000). De x-as vertegenwoordigt de leeftijdsgroepen "0-4 jaar" tot

### 2.2 Demografische ontwikkelingen

Someren blijft de komende jaren groeien. Volgens de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant groeit onze gemeente tot en met 2040 met 1.205 huishoudens. Met name voor de 65+-huishoudens is een sterke groei te zien van 560 huishoudens<sup>3</sup>. Als het gaat over de leeftijdsopbouw van onze bevolking valt het op dat Someren de komende jaren flink vergrijsd. De groep mensen tussen 50 en 65 jaar is relatief groot; deze mensen worden ouder en krijgen daarmee ook vaker een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat vraagt iets van de woningvoorraad. Daarnaast valt op dat het aantal inwoners van 0 tot en met 19 jaar en van 35 tot en met 49 jaar in 2040 hoger zal zijn. Een afname zien we bij de leeftijden 20 tot en met 35 jaar en 55 tot en met 69 jaar.



Figuur 2 Bevolkingsontwikkeling per leeftijdsgroep in Someren, 2023 en 2040<sup>4</sup>



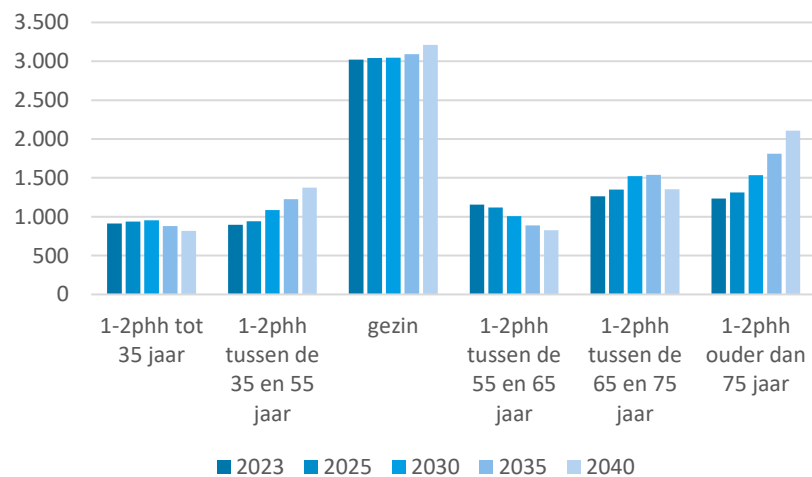
Bron: Bevolkingsprognose Someren, Provincie Noord-Brabant (2023).

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

De afname van inwoners tussen de 20 en 35 jaar is deels verklaarbaar door jongeren die op kamers gaan wonen nabij een onderwijsinstelling in de stad. Het is echter ook een indicator voor een gebrek aan betaalbare huisvesting voor starters, dat onder andere wordt veroorzaakt door een gebrek aan woningen in het goedkopere segment.

De huishoudensprognose laat groei zien bij de 1-2 persoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. De grootste groei ontstaat bij 1-2 persoonshuishoudens die ouder zijn dan 75 jaar. Dit betekent dat de behoefte aan kleinere woningen toeneemt, waarvan een deel ook levensloopbestendig.

Figuur 3 Ontwikkeling huishoudens in Someren, 2023 tot 2040<sup>5</sup>



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

<sup>5</sup> Deze staafdiagram toont de voorspelde groei van verschillende soorten huishoudens in Someren van 2023 tot 2040. Op de y-as staat het aantal huishoudens (0-3.500). De x-as vertegenwoordigt

## 2.3 Wonen met een welzijns-, ondersteunings- en zorgvraag

### De toekomst van ons zorgstelsel

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



#### *Huisvestingsvraag ouderen en mensen met een lichamelijke beperking*

De groep ouderen (65+) groeit de komende jaren sterk. In 2023 zijn er circa 2.495 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot zo'n 3.465.

Binnen de groep ouderen onderscheiden we verschillende groepen, waaronder ouderen zonder zorgbehoefte, ouderen met lichte zorgbehoefte (Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of Zorgverzekeringswet (Zvw)) en

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



ouderen met intensieve zorgbehoeften zoals psychogeriatrische of somatische zorg (Wet langdurige zorg (Wlz)).

Ouderen zonder of met een lichte zorgvraag wonen meestal in een (aangepaste) reguliere woning of geclusterde woonvorm<sup>6</sup>. Met dit laatste bedoelen we een cluster van zelfstandige woningen waar mensen ook zonder zorgindicatie mogen wonen. De verschijningsvorm is divers: van traditionele seniorencomplexen of aanleunwoningen tot hofjeswoningen.

Ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg hebben permanent zorg in de nabijheid nodig, maar er vindt geen uitbreiding meer plaats van de verpleeghuiscapaciteit. Voor een deel van deze mensen zijn daarom zorggeschikte woningen nodig<sup>7</sup>. Ook woont er een deel in een geclusterde woonvorm en een deel in een reguliere woning.

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

De demografische doorrekening kan ook wel de basisprognose genoemd worden. Deze is namelijk beleidsvrij. Naast de basisprognose is voor ouderen een trendprognose uitgewerkt. Deze prognose houdt rekening met de trend dat intensieve zorg voor ouderen voor een deel ook buiten zorggeschikte woningen wordt geboden (via Volledig Pakket Thuis (VPT))<sup>8</sup>. Gezien het personeelstekort in de zorg, zal geclusterd wonen waarschijnlijk de voorkeur

<sup>6</sup> Voor de definitie van geclusterd wonen, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

<sup>7</sup> Voor de definitie van zorggeschikt wonen, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

hebben. Daarnaast wordt er in de trendprognose van uitgegaan dat meer ouderen ervoor zullen kiezen om in een vorm van geclusterd wonen te gaan wonen vóóordat ze een zorgvraag ontwikkelen.

Huisvestingsopgave ouderen	Tot 2040
Geclusterd wonen	125 tot 435*
Zorggeschikt wonen	45 tot 5*

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

### *Geclusterd wonen*

De vergrijzing zorgt in beide scenario's voor een stijgende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. In 2040 zal er een tekort zijn van zo'n 125 tot 435 geclusterde woningen voor ouderen. Naast vergrijzing, ontstaat dit tekort door een mismatch in vraag en aanbod. Uit analyses blijkt dat de grootste kwantitatieve opgave voor geclusterd wonen ligt in de koopsector. In de basisprognose loopt het tekort op naar 260 woningen, in de trendprognose naar 460 woningen. In de vrije huursector ontstaat een tekort van 5 woningen (basisprognose) tot 45 woningen (trendprognose). In de sociale huursector (zie Begrippenlijst in Bijlage 1) ligt er geen kwantitatieve opgave, er is zelfs ruimte wegens een "theoretisch" overschot van 60 tot 140 woningen. Hier ligt vooral een kwalitatieve opgave: met het wisselen van generaties zal er behoefte zijn aan het transformeren van traditioneel geclusterd aanbod naar meer moderne concepten. De totale netto behoefte voor geclusterd wonen komt daarom met het "theoretische" overschot aan sociale huur uit op 125 tot 435 woningen.

<sup>8</sup> Voor de definitie van VPT, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

### **Zorggeschikt wonen**

De vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar Wlz-zorg. We voorzien echter – als gevolg van rijksbeleid – geen stijging in het aanbod van het aantal intramurale plekken. De stijging van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie zal dus opgevangen moeten worden in zorggeschikte woningen, waar ambulante zorg geleverd kan worden. Deze kunnen eventueel worden geïntegreerd in een geclusterde woonvorm. In het basisscenario loopt het tekort aan zorggeschikte woningen op tot 45 in 2040. In het trendscenario, waarbij intensieve zorg vaker buiten zorggeschikte woningen wordt geboden via VPT, loopt het tekort op tot 5 woningen.

### **Geschikte woningen**

Ook verwachten we een toenemende vraag naar geschikte woningen, voor zowel ouderen als jongere mensen met een mobiliteitsbeperking<sup>9</sup>. In de analyses is er gekeken naar het aantal mensen dat in vitaliteitstrede 2 (Wmo), 3 (Zvw) en 4 (Wlz) valt en in een reguliere woning woont. De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen bedraagt 360 woningen. In 2040 zal deze behoefte oplopen tot 575 woningen.

Een deel van de bestaande woningvoorraad is geschikt (18% = circa 1.500 woningen). 55% van de totale woningvoorraad is geschikt te maken (potentieel geschikte woning)<sup>10</sup>. De meeste kansen voor aanpassing liggen in de koopvoorraad. Het overige deel (27%) is niet of alleen tegen hoge kosten geschikt te maken. Een kwart (26%) van de 75-plussers woont in een niet-geschikte woning. Hier ligt een gezamenlijke opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen via bijvoorbeeld bewustwording bij senioren, informatieverstrekking en passende woonvormen.

---

<sup>9</sup> Voor de definitie van geschikt wonen, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

<sup>10</sup> Voor de definitie van potentieel geschikte woning, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

De geschikte woningvoorraad bestaat uit circa 1.500 woningen en is voor iedereen 'geschikt'. Ze worden dan ook vaak bewoond door mensen zonder een mobiliteitsbeperking. 62% van de geschikte woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens boven de 65 jaar (circa 900 woningen). Hoewel er een balans is tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod, vinden we de toename van de vraag met 215 woningen tot 2040 wel van belang voor de nieuwbouw en moet er aandacht blijven voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

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

In Someren wonen in 2023 100 mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking. Deze groep zal naar verwachting groeien naar 120 in 2040.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen steeds vaker zelfstandig in de wijk (doordecentralisatie van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis)<sup>11</sup>. Een deel woont in woonvormen binnen Beschermd Wonen. In 2023 hadden zo'n 25 mensen in Someren een indicatie voor Beschermd Wonen: 5 Beschermd Thuis (Wmo), 0 Beschermd wonen Verblijf (Wmo) en 20 vanuit de Wlz (GGZ-W).

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

<sup>11</sup> Voor de definitie van Beschermd Wonen, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

Aangezien Someren relatief weinig aanbod voor Beschermd Wonen heeft vergeleken met het regionaal gemiddelde, zorgt dit voor een stijging van de vraag naar beschermde woonplekken van 20 naar 40 in 2040.

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

Huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking en psychische kwetsbaarheid	Tot 2040
Totaal	45 tot 65*

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

Tot 2040 zijn er voor mensen met een verstandelijke beperking en psychische kwetsbaarheid 45 tot 65 woonplekken extra nodig.

#### ***Uitstroom richting de reguliere woningmarkt***

Een verblijf in Beschermd Wonen (Wmo), Maatschappelijke Opvang en jeugdzorg is over het algemeen van tijdelijke aard; jaarlijks verlaten mensen dan ook deze voorzieningen om door te stromen naar de reguliere woningmarkt<sup>12</sup>. De exacte omvang van de vraag naar woningen voor deze uitstromers is echter lastig te voorspellen. Dit komt doordat het afhangt van verschillende factoren, waaronder de effectiviteit van preventiemaatregelen (mensen die niet in deze voorzieningen belanden, hoeven ook niet uit te stromen) en veranderingen in de gemiddelde verblijfsduur van degenen die in deze instellingen verblijven. De onderstaande tabel geeft een prognose van de

<sup>12</sup> Voor de definitie van Maatschappelijke opvang, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

verwachte jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte voor mensen die uit deze instellingen vertrekken.

Doelgroep	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	5 tot 10*
<b>Totaal</b>	<b>5 tot 10</b>

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

Op basis van de huidige situatie is er een behoefte aan ongeveer 5 reguliere woningen of kamers per jaar voor mensen die uitstromen. Wanneer er wordt gestreefd naar een spreiding van Beschermd Wonen naar rato van het aantal inwoners (*fair-share*), stijgt de totale behoefte naar ongeveer 10 reguliere woningen of kamers. Daarnaast zijn er mensen in de maatschappelijke opvang (MO) in Helmond die urgentie kunnen krijgen als zij een binding met Someren hebben. Ook is er wegens het lage aantal personen in jeugdzorg met verblijf geen zicht op de uitstroom van deze groep. Voor zowel potentiële uitstroom uit MO of jeugdzorg met verblijf dient passende huisvesting te zijn. Uitstromers hebben behoefte aan betaalbare (on)zelfstandige woonruimte, met een huurprijs variërend van 400 tot 500 euro, waar ze al dan niet begeleiding kunnen ontvangen.

## **2.4 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen**

### **Landelijke en regionale ontwikkelingen**

De Rijksprogramma's "Een thuis voor iedereen" en "Wonen en zorg voor ouderen" identificeren specifieke aandachtsgroepen die kwetsbaar zijn op de woningmarkt en daarom moeten worden opgenomen in elke woonzorgvisie. Hoewel ouderen



een belangrijke focus vormen in de toekomst van wonen en zorg, zijn er ook andere groepen die extra aandacht behoeven. Deze aandachtsgroepen worden opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma vanwege hun specifieke woonbehoeften. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt vastgesteld (naar verwachting in 2024) dan dient de gemeente met ingang van 2026 een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Deze woon-welzijn-zorg visie dient als volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet. Ook sluit deze visie alvast aan bij de vereisten uit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

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

De volgende aandachtsgroepen worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma:

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- (Dreigend) daklozen
- Uitstromers uit een intramurale setting
- Ex-gedetineerden
- Uitstappende sekswerkers
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagendbewoners

## **Aandachtsgroepen**

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

### ***Dak- en thuislozen***

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

### ***Statushouders***

Elke gemeente in Nederland is wettelijk verplicht om onderdak te bieden aan statushouders met een verblijfsvergunning. De gemeente Someren en haar partners (waaronder WoCom) geven samen invulling aan de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. Hiervoor worden prestatieafspraken gemaakt<sup>13</sup>. De gemeente voert de regie, geeft inzicht in de opgave, zorgt dat de juiste informatie op het juiste moment beschikbaar is en voert de communicatie met het COA voor koppelingen en met Vluchtelingenwerk voor de inzet van maatschappelijke begeleiding. WoCom kijkt bij vrijkomende woningen of deze passend zijn voor de doelgroep. Op dit moment lukt het onze gemeente om statushouders te huisvesten. De taakstelling schommelde de afgelopen jaren tussen de 15 en de 55 statushouders, met 55 in 2023. Indien de woningen van woCom niet passend zijn voor de statushouders uit de taakstelling of als er

---

<sup>13</sup> Meerjarenprestatieafspraken 2024-2027 en prestatieafspraken 2024 gemeente Someren

achterstand ontstaat moeten we naar andere oplossingen gaan zoeken. We betrekken hier woCom bij.

### ***Arbeidsmigranten***

Arbeidsmigranten spelen een belangrijke rol in de (regionale) economie. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is (en blijft) daarom aanwezig. Volgens een provinciaal onderzoek uitgevoerd door Decisio, waren er in 2020 naar schatting 250-1.000 werkende arbeidsmigranten in Someren<sup>14</sup>. Op dit moment wonen er circa 1.100 arbeidsmigranten in Someren, verdeeld over 85 locaties.

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet bevat algemene regels voor goed verhuurderschap, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor arbeidsmigranten. Gemeenten zijn verplicht een meldpunt in te stellen waar klachten kunnen worden gemeld over ongepast verhuurgedrag. Ook in Someren is dit aanwezig. Wat betreft de voorschriften voor arbeidsmigranten is het de bedoeling dat tijdens informatieverstrekking aan deze groep hun eigen taal of een gangbare taal wordt gebruikt, en dat het opstellen van integrale contracten (werk en wonen) niet langer is toegestaan.

In de regio De Peel hebben we samen afspraken gemaakt over internationale werknemers (Afsprakenkader internationale medewerkers regio de Peel). Het doel is om noodzakelijke randvoorwaarden te geven voor wonen, werken en welzijn, zodat internationale medewerkers een volwaardige plek krijgen binnen de regio. Dit moet helpen bij het realiseren van genoeg goede huisvesting. De afspraken geven onder andere opdrachten aan de gemeenten zelf, zoals solidair zijn met elkaar, weten hoeveel locaties en werknemers er zijn, en afspraken maken met bedrijven over hoe ze internationale werknemers

inzetten en huisvesten. Dit afsprakenkader wordt geactualiseerd mede in relatie tot de Wet goed verhuurderschap. Na deze actualisatie wordt bekeken of een verordening op basis van de Wet goed verhuurderschap meerwaarde heeft (nodig is).

In beginsel ligt de verantwoordelijkheid voor het tijdelijk huisvesten van seizoenwerkers of arbeidsmigranten in Someren bij de werkgever zelf. Voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid van arbeidsmigranten die tijdelijk in Someren verblijven hanteren we het beleidsdocument huisvesting arbeidsmigranten 2020. Daar worden de (ruimtelijke) kaders bepaald. Hierin staan regels over het soort huisvesting, waar het kan plaatsvinden en de kwaliteit ervan. De gemeente verleent omgevingsvergunningen voor huisvesting volgens deze regels. Arbeidsmigranten die van plan zijn voor langere tijd in Nederland te blijven en willen integreren, worden beschouwd als onderdeel van de reguliere woningbouwopgave.

### ***Woonwagengewoners***

In 2018 heeft het Rijk een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagengewoners. Dit beleidskader heeft als voornaamste doel het beschermen van deze groepen tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten, en het verschaffen van rechtszekerheid en duidelijkheid. Dit houdt onder andere in dat een Roma, Sinti of woonwagengewoner die op zoek is naar huisvesting, binnen een redelijke termijn een kans moet krijgen op een standplaats, indien gewenst. Bij het ontwikkelen van het woonbeleid moet dus rekening worden gehouden met de wens van woonwagengewoners om in een woonwagen te kunnen wonen.

---

<sup>14</sup> [ARBEIDSMIGRANTEN IN PROVINCIE NOORD-BRABANT \(2022\)](#)

Someren kent 26 standplaatsen, verdeeld over 3 locaties (kampjes). Inzet in zijn algemeenheid is kwaliteitsverbetering van deze locaties. De kampjes zijn in beheer bij WoCom en via de jaarlijkse prestatieafspraken geeft de gemeente richting en sturing. Het college kan daarbij gemotiveerd maatwerk leveren. WoCom houdt een wachtlijst bij en verzorgt de toewijzing en verhuur van standplaatsen en huurwoonwagens waarbij aangroei altijd eerst waar mogelijk gehuisvest wordt in woningen en/of vrijkomende standplaatsen.

Een goede behoefteraming voor aangroei is erg belangrijk. De gemeente volgt hiervoor het Rijks verstedelijkingsbeleid en gaat uit van natuurlijke aangroei. De behoefteraming moet beter en hiervoor zal onderzoek ingesteld worden. Wanneer een extra behoefte blijkt, zal er aanvullend beleid worden opgesteld. Vanwege het gelijkheidsbeginsel van starters en vanwege financiële aspecten wordt de 23-jarige leeftijd als uitgangspunt genomen bij de behoefteraming. Familie- of gezinskampjes zijn niet mogelijk omdat wonen in groepsverband niet kan worden gelijkgesteld met wonen in familie- of gezinsverband. Grotere wagens of chalets zijn niet uitgesloten mits verantwoord plaatsbaar. Bij wagens of chalets in de huur geldt de sociale huurgrens (maximale huurtoeslag) als voorwaarde. Het bouwen van woningen op een kampje is wel uitgesloten.

### *Studenten*

Momenteel is er geen grote vraag naar studentenhuisvesting in Someren. Omdat de vraag naar studentenhuisvesting zeer beperkt is, heeft de gemeente hier geen specifiek beleid voor ontwikkeld.

### **Urgentiecategorieën**

Het wetsvoorstel "Wet Versterking regie op de volkshuisvesting" creëert meer mogelijkheden voor mensen die met urgentie een woning nodig hebben. Op het moment dat de wet wordt vastgesteld moeten alle gemeenten binnen een vast te stellen termijn een urgentieverordening vaststellen, waarin een aantal verplichte categorieën worden benoemd. De mogelijkheden en

wenselijkheden voor het aansluiten bij een regionaal urgentiesysteem voor sociale huurwoningen worden onderzocht. Aangesloten wordt wanneer deze voldoende ruimte openlaat voor lokale invulling. Hieronder volgen de aandachtsgroepen uit het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen" die ook behoren tot de verplichte urgentiecategorieën.

### *Mensen met een medische urgentie*

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

### *Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling*

Het beleid streeft ernaar dat een groter aantal mensen zelfstandig gaat wonen. Dit betreft onder andere personen die de Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg en/of Beschermd Wonen verlaten. Mensen die vanuit een instelling voor intramurale zorg naar zelfstandige huisvesting overstappen, hebben met spoed een woning, begeleiding en nazorg nodig. Dit alles om ervoor te zorgen dat de kans op herstel het grootst is en zij fijn kunnen meedoen in de samenleving. Deze specifieke groep is al eerder genoemd in paragraaf 2.3.

## **2.5 Huidige woningvoorraad- en behoefte**

### **Woningvoorraad**

De woningvoorraad van Someren bestaat voor zo'n 72% uit koopwoningen. Daarnaast is een vijfde (20%) van de totale woningvoorraad een sociale huurwoning. Dit ligt onder het landelijke gemiddelde van 28%. Een klein deel (8%) van de woningvoorraad in onze gemeente is particuliere huur. Dit betekent dat er



weinig mogelijkheden zijn voor mensen met een middeninkomen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Onze gemeente heeft namelijk veel vrijstaande en 2-1 kapwoningen, dit is 66% van de woningvoorraad. Deze woningen zijn relatief duur. Dit zorgt ervoor dat, wanneer deze woningen vrij komen, inwoners deze woning simpelweg niet kunnen betalen. Wanneer zij ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, vallen zij tussen wal en schip.

#### Gehanteerde prijsklassen

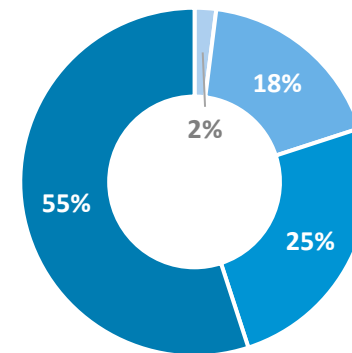
In de analyse wordt gewerkt met prijsklassen tot € 230.000 voor het goedkope sociale koopsegment en € 390.000 conform de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens in 2024 en de Regionale Begrippenlijst.

#### Koopwoningen

Er staan bijna geen goedkope koopwoningen in Someren, zie figuur 4. Slechts 2% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de €230.000. Meer dan de helft van de koopvoorraad in onze gemeente (55%) heeft een WOZ-waarde van boven de €390.000. Dit is relatief duur. Circa 20% van de huidige koopvoorraad is bereikbaar voor de inkomensgroep tot € 69.000 (woningen tot € 320.000). Meer dan de helft van de koopwoningen is bereikbaar voor huishoudens met een inkomen vanaf € 80.000 (twee keer modaal). Daar komt nog eens bij dat de gemiddelde transactieprijs in het laatste kwartaal van 2023 € 445.015 bedraagt, wat hoger ligt dan de gemiddelde transactieprijs van de regio, de provincie en Nederland als geheel<sup>15</sup>. Dit bemoeilijkt het vinden van een woning, vooral omdat 45% van onze huishoudens een inkomen heeft dat

onder het modale niveau ligt. Vooral eenverdieners kunnen hierdoor nagenoeg geen stap maken op de woningmarkt.

Figuur 4 Verdeling koopvoorraad naar prijsklasse in Someren



■ < €230.000 ■ €230.000-€320.000 ■ €320.000-€390.000 ■ > €390.000

Bron: WOZ-registratie gemeente Someren (2023).

#### Huurwoningen

Een klein deel van onze voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Daarnaast is er minder sociale huur dan het landelijk gemiddelde in Someren: 20% van onze voorraad is sociale huur. Het stijgende aantal reacties op beschikbare sociale huurwoningen, de langer wordende actieve zoektijd en de lage slaagkansen, met name voor huishoudens tot 55 jaar, laten zien dat de druk hoog is. Vanuit de Regionale Woondeal en de (toekomstige) Wet regie volkshuisvesting is 30% sociale huur maatgevend.

<sup>15</sup> Bron: Woningmarkt cijfers.nl

### Kwalitatieve woningbehoefte

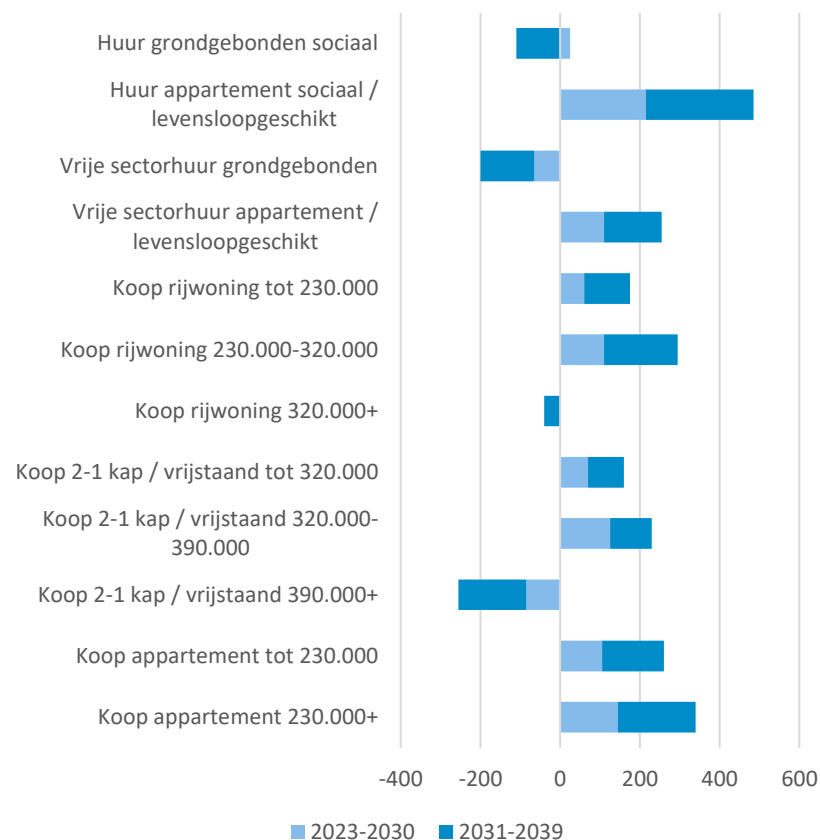
Als we kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren zien we dat er druk op onze woningmarkt is in alle segmenten, blijkt uit figuur 5. De totale aanvullende behoefte voor 2023-2030 is 820 woningen. De totale behoefte tot 2040 is 1.620 woningen.

- De aanvullende vraag in de sociale huur komt vooral van kleine huishoudens. Dit zijn vaak senioren, jongeren en (nieuwe) eenpersoonshuishoudens (door bijvoorbeeld een scheiding).
- De grondgebonden vrije sector huur is een segment dat vaak 2e keus is voor mensen. Mensen die in een grondgebonden vrije sector huurwoning wonen, hadden vaak liever een goedkope(re) koopwoning gehad, maar deze zijn onvoldoende beschikbaar. Senioren kiezen vaak wel bewust voor vrije sector huur. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen en appartementen<sup>16</sup>.
- Er is vooral extra behoefte aan goedkopere koopsegmenten zoals rijwoningen tot 230.000 en 230.000-320.000 en tweekappers/vrijstaande woningen tot 390.000.
- Het 'theoretisch' overschot aan dure grondgebonden koopwoningen ontstaat door de vergrijzing (vrijkomen van woningen) en het feit dat deze niet aansluiten op de 'eigen' behoeften (te duur).
- Deze vergrijzing zorgt ook voor een aanvullende vraag in het aantal koopappartementen, dit komt namelijk voornamelijk door de vraag van ouderen die een geschikte woning willen.

<sup>16</sup> Voor de definitie van levensloopgeschikt, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

<sup>17</sup> Deze grafiek toont de ontwikkeling van de woningbehoefte aan woningen naar type, eigendom en prijssegment in gemeente Someren van 2023 tot 2040. Op de x-as wordt het aantal woningen

Figuur 5 Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2023-2040, gemeente Someren.<sup>17</sup>



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

weergegeven (-400 tot +600). De y-as vertegenwoordigt verschillende categorieën woningen. Voor elke categorie vertegenwoordigd de donkergroene staaf de periode 2023-2030 en de lichtgroene staaf de periode 2031-2039.



## 2.6 Leefbaarheid, verduurzaming, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

### Leefbaarheid

Figuur 6 toont dat Someren goed scoort als het gaat om leefbaarheid. Vooral als het gaat om sociale samenhang, overlast en onveiligheid en woningmarkt. Someren scoort volgens de leefbaarometer ondergemiddeld als het gaat om voorzieningen, en dan met name de kernen Lierop, Someren-Eind en vooral Someren-Heide. Ook uit gesprekken met bewoners blijkt dat er behoefte is aan minimaal het behoud van de bestaande voorzieningen en liefst meer voorzieningen en ontmoetingsruimten in alle kernen. We willen de leefbaarheid in Someren graag behouden, en waar kan verbeteren.



Figuur 6 Waardering van de leefbaarheid in Someren op wijkniveau

Wijk	Leefbaarheidssituatie 2022
Someren	Goed
Lierop	Zeer goed
Someren-Eind	Goed
Someren-Heide	Goed
<b>Gemeente</b>	<b>Goed</b>

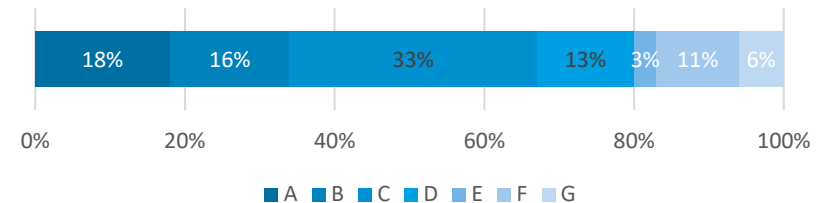
Bron: Leefbaarometer

### Verduurzaming

Someren heeft de ambitie om vanaf 2030 de eerste buurten overgezet te hebben naar een aardgasvrije, duurzame verwarming, en om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.<sup>18</sup> Uit figuur 7 blijkt dat 20% van de woningen in de

gemeente Someren een energielabel E, F of G heeft. De overige woningen in Someren hebben een duurzamer energielabel. Toch heeft maar 18% energielabel A.

Figuur 7 Verdeling energielabels in de gemeente Someren



Bron: Transitievisie warmte Someren.

### Klimaatadaptatie

De invloed van klimaatverandering merken we allemaal steeds meer. Verschijnselen zoals hittestress, droogte en wateroverlast worden steeds frequenter en zijn voelbaar voor iedereen. Kwetsbare groepen zoals ouderen, jonge kinderen en mensen met gezondheidsproblemen zijn extra gevoelig voor gezondheidsklachten door hitte. Uit de Klimaatstresstest van de gemeente Someren en de Klimateffectatlas blijkt dat verschillende gebieden kwetsbaar zijn voor problemen zoals wateroverlast, hittestress en verdroging en dat er een middelgrote kans bestaat op overstromingen van de Zuid-Willemsvaart<sup>19</sup>. Met het oog op vergrijzing en de toenemende extremititeit van weersomstandigheden, is het van belang om bij huidige en toekomstige woningbouw, inclusief de bijbehorende openbare ruimte, rekening te houden met het veranderende klimaat en daar passende maatregelen te nemen. Dit is vooral van belang, maar zeker niet alleen, voor de kwetsbare groepen.

<sup>18</sup> Transitievisie warmte Someren, 2021

<sup>19</sup> Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO), 2021

Maatregelen om hittestress te beperken zijn extra van belang op/bij plekken waar kwetsbare groepen samenkomen, zoals rondom zorginstellingen en andere voorzieningen.

### **Biodiversiteit en basiskwaliteit natuur**

Het is niet goed gesteld met de biodiversiteit in Nederland. Zelfs de meer algemeen voorkomende soorten in de bebouwde omgeving, zoals huismus, egels en konijnen, krijgen het steeds moeilijker. Daarom willen we werken aan een goede 'basiskwaliteit' voor natuur. Hiervoor moeten we zorgen dat de condities (abiotische condities, inrichting en beheer) die deze algemene soorten nodig hebben om algemeen te blijven, goed zijn. We richten ons met de basiskwaliteit natuur op de natuur buiten de (beschermde) natuurgebieden, waar natuur niet de primaire functie is - waaronder het bebouwde gebied. Concreet gaan we inzetten op het verder vergroenen van onze kernen. We stimuleren inwoners om hieraan bij te dragen, door hun tuinen te ontharden, insectenhôtels en egeltunnels aan te brengen. Het vergroenen van tuinen heeft als bijkomend voordeel dat het hittestress tegengaat, wateroverlast verminderd en stressverlagend werkt. Ook willen we in Someren natuurinclusief bouwen en inrichten de norm maken. Hiervoor sluiten we ons aan bij landelijke richtlijnen die momenteel in ontwikkeling zijn.

### **Circulariteit**

Circulair bouwen wordt langzaam maar zeker de nieuwe standaard voor woningbouw. In gemeente Someren willen we dat alle nieuwbouw vanaf 2050 100% circulair is<sup>20</sup>. De komende jaren zullen we stappen moeten zetten om te zorgen dat we die ambitie stapsgewijs gaan halen.

---

<sup>20</sup> Omgevingsvisie Someren, 2023

## **2.7 Thema's en speerpunten woon-welzijn-zorg visie**

Op basis van de ontwikkelingen in onze gemeente stellen wij de volgende drie thema's vast voor onze woon-welzijn-zorg visie, met de volgende speerpunten. Deze thema's en speerpunten worden in de hierop volgende hoofdstukken nader toegelicht.

### **1. Toekomstbestendige ondersteuning**

Speerpunt 1: Inzetten op preventie

Speerpunt 2: Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid

Speerpunt 3: Ondersteunen en stimuleren van mantelzorg

Speerpunt 4: Beschikbaarheid van medische zorg

Speerpunt 5: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

### **2. Geschikte woonomgeving**

Speerpunt 6: Stimuleren van ontmoeting

Speerpunt 7: Behoud en verbetering van voorzieningenniveau

Speerpunt 8: Bereikbaarheid

### **3. Passende woningvoorraad**

Speerpunt 9: We bouwen volgens de behoefte

Speerpunt 10: Geschikt bouwen om doorstroming op gang te krijgen en flexibiliteit te bevorderen

Speerpunt 11: Gemengd en geclusterd bouwen en wonen

Speerpunt 12: Flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad

Speerpunt 13: Inzetten op sociale huur

Speerpunt 14: Een duurzame woningvoorraad

## 3 Toekomstbestendige ondersteuning

### 3.1 Onze ambitie

*“We streven naar een zorgzame gemeenschap waar preventie, zelf- en samenredzaamheid en toegang tot passende zorg centraal staan. Door het bevorderen van preventieve maatregelen en bewustwording willen we de noodzaak voor zorg- en ondersteuning uitstellen. We stimuleren technologische oplossingen en clustering van zorgvoorzieningen om zelfstandig wonen te ondersteunen. Daarnaast streven we naar een geclusterde en gemêleerde woonomgeving waar wonen, zorg en welzijn naadloos samenkomen, om iedereen een comfortabele en ondersteunende leefomgeving te bieden.”*

#### Speerpunt 1: Inzetten op preventie

Door proactief te handelen, streven we ernaar om de noodzaak voor zorg- en ondersteuningsdiensten zo lang mogelijk uit te stellen. Door eerst na te denken over preventie, en dan pas over zorg, zorgen we ervoor dat er minder druk op de zorg terecht komt op de lange termijn. In de Toekomstvisie Someren 2030 spreken we de ambitie uit dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving. Dat geldt voor al onze dorpen en wijken, al realiseren we ons dat het vertrekpunt per dorp of wijk verschillend is. Hulpvragen van inwoners pakken we dichtbij en integraal op in het lokale netwerk bestaande uit informele en formele ondersteuning. We handelen oplossingsgericht en vanuit de volgorde: eigen kracht, algemene of collectieve voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. We gaan uit van de volgende principes:

- Primair gericht op het welzijn van onze inwoners, en op preventie;
- Optimaal benutten van eigen kracht en sociaal netwerk;

- Signalering en bereik van kwetsbare inwoners;
- Onconventionele wegen die los staan van het bestaande dienstenaanbod. Daarbij kijken we eerst naar een informele oplossing, daarna naar formele oplossingen. We zetten stevig in op ontwikkeling van de sociale infrastructuur. Daarbij bieden we bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties ruimte voor eigen initiatief.

Onze omgevingsvisie benoemt ook positieve gezondheid, waarbij de afwezigheid van ziekten en beperkingen niet meer het uitgangspunt is, maar het vermogen om je aan te passen en je eigen regie te voeren. Als gemeente willen we hier meer op inzetten. Hierbij kan gedacht worden aan bijeenkomsten organiseren die inwoners informeren over valpreventie of gezonde voeding. Maar ook het stimuleren van inwoners om meer gebruik te maken van de fiets in plaats van de auto. Daarnaast willen we wandelen aantrekkelijker maken door te zorgen dat de stoepen beter begaanbaar zijn en de algemene openbare ruimte toegankelijk en veilig is. Dit zorgt ervoor dat ook mensen met mobiliteitsbeperkingen zich gemakkelijk buitenshuis kunnen bewegen.

#### Speerpunt 2: Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid

Gezien de trend van langer en (weer) zelfstandig thuis wonen, wordt het steeds belangrijker dat inwoners omkijken naar zichzelf en naar elkaar. We stimuleren daarom inwoners om vroegtijdig na te denken over de toekomst. Onderlinge steun, ook wel bekend als samenredzaamheid, is essentieel. Maar dit ontstaat niet zomaar, hiervoor is gedragsverandering nodig. We willen daarom inzetten op bewustwording van jong en oud. Hierbij kan gedacht worden aan bewustwordingscampagnes of lesgeven aan jongeren op scholen en aan toekomstige ouderen bij bedrijven. Daarnaast is ontmoeting via community-evenementen belangrijk om sociale banden te versterken. We willen onze inwoners aanmoedigen om dit zelf te organiseren met eventuele financiële

steun, promotionele hulp of toegang tot faciliteiten vanuit de gemeente. We geloven dat het gevoel van eigenaarschap over gemeenschapsactiviteiten zorgt voor een hogere participatie en meer verbondenheid met elkaar.

### **Speerpunt 3: Ondersteunen en stimuleren van mantelzorg**

Door het tekort aan zorgpersoneel zullen mantelzorgers een steeds grotere rol gaan spelen in de zorg en ondersteuning. We vinden het daarom belangrijk om hen hierin te ondersteunen. De Rijksoverheid verruimt de mogelijkheden voor het vergunningsvrij plaatsen van mantelzorgwoningen. Dit zorgt voor een zo aantrekkelijk mogelijk en makkelijker proces, waardoor potentiële barrières voor mantelzorgers worden weggenomen en we mantelzorg stimuleren. Ook willen we hen ontzorgen door het wegnemen van administratieve lasten en regeldruk, en ze de ruimte te geven om af en toe tot rust te kunnen komen. Bij plekken als een logeershuis kunnen mensen met een zorgvraag tijdelijk verblijven, zodat hun mantelzorgers op adem komen (respijtzorg). Logeershuis Plezant is een regionale voorziening, gericht op het ondersteunen en ontlasten van mantelzorgers. Via diverse communicatiekanalen brengen we onze mantelzorgers op de hoogte van deze voorziening. Daarnaast gaan we als gemeente onderzoek doen naar mogelijkheden om pré-mantelzorgwoningen te faciliteren. Hier kan in gewoond worden voordat er een mantelzorgsituatie is en zorgt voor een makkelijke overgang wanneer deze situatie wel ontstaat. Ten slotte onderzoeken we op dit moment knelpunten bij mantelzorgers. De uitkomsten van dit onderzoek leiden mogelijk tot oplossingsrichtingen.

### **Speerpunt 4: Beschikbaarheid van medische zorg**

Richting de toekomst woont een groter deel van de ouderen met een zware zorgvraag in hun eigen woning in plaats van in een zorggeschikte woning. Hierdoor wordt een extra beroep gedaan op huisartsen, wijkverpleging,

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

### **Speerpunt 5: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag**

Om in de toekomst de benodigde zorg te kunnen bieden, is het essentieel dat mensen met zorg- of ondersteuningsbehoeften dicht bij elkaar gaan wonen. Lokale zorgorganisaties benadrukken de noodzaak van meer clustering om de juiste zorg te kunnen leveren. We streven ernaar om woonvormen met zorg te clusteren, bij voorkeur rond bestaande zorgcomplexen en voorzieningen, maar wel in een gemêleerde wijk waar mensen met verschillende leeftijden, inkomens en zorgbehoeften ('draggers' en 'vragers') samenkomen. Dit zorgt voor een woonwijk, ook wel een woonzorgzone, waar wonen, zorg en welzijn naadloos op elkaar aansluiten<sup>21</sup>. Zo kunnen mensen met zorg niet alleen in hun eigen buurt blijven wonen, maar ook op een plek waar ze makkelijk kunnen herstellen, fijn hun dag kunnen besteden en leuke contacten kunnen hebben.

Het streven naar langer zelfstandig thuis wonen geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor een breder spectrum van mensen met zorg- of

---

<sup>21</sup> Voor de definitie van woonzorgzone, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

ondersteuningsbehoeften, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, ziekte of functioneringsproblemen in het dagelijks leven. Elk van deze groepen heeft specifieke behoeften, en het is van groot belang dat de juiste voorzieningen aanwezig zijn om een comfortabele woonomgeving te garanderen. De opgaven voor passend wonen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag zijn reeds benoemd in paragraaf 2.3.

## 4 Geschiede woonomgeving

### 4.1 Onze ambitie

*“We streven naar een gemeenschap waarin we elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten en onze voorzieningen goed kunnen bereiken. In elke dorpskern brengen we tijd met elkaar door, kijken we naar elkaar om en bewegen we met elkaar. We investeren in levendige kernen, essentiële voorzieningen en goede toegankelijkheid. In onze gemeente kunnen inwoners met en zonder zorgbehoeften comfortabel wonen en actief deelnemen aan het gemeenschapsleven.”*

#### **Speerpunt 6: Stimuleren van ontmoeting**

Er ontstaat meer binding met elkaar wanneer mensen elkaar ontmoeten. Als gemeente vinden we het belangrijk dat onze inwoners naar elkaar omkijken. Hier willen we voor zorgen door genoeg mogelijkheden voor ontmoeting te creëren in iedere kern. Dit kan zowel in openbare ruimtes als in speciaal daarvoor bestemde ontmoetingsplekken. Groenvoorzieningen en speel- en beweegtuinen spelen een cruciale rol bij het bevorderen van interactie tussen jong en oud in onze gemeente. Het actief integreren van ontmoetingsplekken staat centraal in onze benadering van dorpsontwikkeling. Zo geven we bijvoorbeeld aan projectontwikkelaars mee om gemeenschappelijke ruimtes op te nemen in hun plannen voor nieuwe (appartementen)complexen. Dit kan zowel een ruimte binnen als buiten zijn. Bovendien onderzoeken we samen met partners hoe we bestaande ontmoetingsruimten kunnen versterken en bekijken we of het mogelijk is om nieuwe ontmoetingsruimten te ontwikkelen.

#### **Speerpunt 7: Behoud en verbetering van voorzieningenniveau**

Onze gemeente ligt dichtbij grootstedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Daarnaast heeft onze gemeente een actief verenigingsleven en zijn we trots op onze sportclubs. We vinden het dan ook belangrijk om deze voorzieningen te behouden. Ze zorgen namelijk voor mogelijkheden tot ontmoeting, waardoor mensen minder snel eenzaam worden. Uit gesprekken met inwoners en andere partijen is gebleken dat het voorzieningenniveau van secundaire voorzieningen zoals horeca en winkels verbeterd kan worden. Het belang van aanwezigheid van primaire voorzieningen in elke kern wordt tevens aangegeven. Hierbij gaat het dan vooral om gemeenschapshuizen, scholen, verenigingen en zorgvoorzieningen. We zetten daarom in op het inrichten/realiseren van primaire voorzieningen in alle kernen en creëren met behulp van meer secundaire voorzieningen een levendiger centrum.

#### **Speerpunt 8: Bereikbaarheid**

Om ervoor te zorgen dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen is het belangrijk dat de bereikbaarheid in orde is. De auto heeft een belangrijke plek in ons verkeerssysteem, en dat zal zo blijven. Maar voor ouderen of mensen met een mobiliteitsbeperking is het van belang dat zij zelf een arts, apotheek en supermarkt kunnen bereiken. We vinden het daarom belangrijk om een goede en toegankelijke OV-verbinding en een veilig en snel fietsnetwerk te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Zo zorgen we ervoor dat de bereikbaarheid van het (basis)voorzieningenniveau op peil is en meer inwoners kunnen deelnemen aan onze samenleving. Daarnaast staan we open voor (technische) innovaties op het gebied van verkeer en vervoer en stimuleren we deelmobiliteit.

## 5 Een passende woningvoorraad

### 5.1 Onze ambitie

*“We streven naar een diverse en betaalbare woningvoorraad die voldoet aan de behoeften van jong en oud. Door te focussen op nultredenwoningen, appartementen en gevarieerde woonconcepten, stimuleren we doorstroming en vergroten we de leefbaarheid. We stimuleren flexibele gebruiksmogelijkheden van bestaande woningen en bevorderen gemengde woonwijken. Daarnaast streven we naar een duurzame woningvoorraad door de geleidelijke overgang naar aardgasvrije verwarming.”*

#### **Speerpunt 9: We bouwen volgens de behoefte**

We streven naar een woningmarkt die voldoet aan de behoeften van onze huidige en toekomstige inwoners. Daarom blijven we meer huizen bouwen. Hierbij leggen we extra nadruk op het vergroten van de diversiteit van onze woningvoorraad en het tegemoetkomen aan de behoeften van zowel senioren als jongeren. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in de periode 2023 tot en met 2030 een behoefte is aan minimaal 820 extra woningen, wat voortkomt uit zowel de prognose van huishoudens als het huidige tekort aan woningen. Dit komt overeen met de afspraken die we hebben vastgelegd in de Woondeal, waarin we hebben afgesproken om tussen 2022 en 2030 minimaal 880 woningen te realiseren. Conform de regionale afspraken in de Woondeal moet ten minste 30% van de gerealiseerde woningen sociale huur zijn, en ten minste 2/3 betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). De rest van de woningen kan vrij worden ingevuld. Gezien de behoeften die naar voren komen

---

<sup>22</sup> Deze 800 woningen zijn gebaseerd op de resultaten van de woningmarktanalyse waarin gebruik wordt gemaakt van prognoses uit 2023. Bij nieuwe prognoses kan dit aantal veranderen.

uit de woningmarktanalyse, streven we ernaar om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren (meer dan 2/3). Bovendien stoppen we niet met bouwen na 2030; we willen in de periode 2031 tot 2040 nog eens 800 woningen toevoegen<sup>22</sup>.

Om deze doelstellingen te realiseren kunnen zowel eigen gronden als gronden van derden in overweging worden genomen. Met onze Nota Grondbeleid 2024-2027 zetten we hierop in. De gemeente maakt op basis van onder andere de bijdrage aan ambities en prioriteit de afweging tussen actief grondbeleid, proactief faciliterend grondbeleid en passief faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid gebeurt uitgifte door middel van de verkoop van kavels aan individuele particulieren, een groep van particulieren zoals bij een CPO-project of waar nodig via openbare aanbesteding aan professionele partijen zoals projectontwikkelaars, aannemers, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen<sup>23</sup>. Someren voert dus een dynamisch grondbeleid wat bij zal dragen aan het bouwen van voldoende passende en betaalbare woningen in iedere kern.

#### **Speerpunt 10: Geschikt bouwen om doorstroming op gang te krijgen en flexibiliteit te bevorderen**

Veel jongere huishoudens lopen er tegenaan dat zij geen woning kunnen vinden of kunnen betalen. Ook veel ouderen geven aan dat er soms niet genoeg (betaalbaar) passend aanbod is. Wanneer we kijken naar de woonwensen van deze twee groepen komen deze vaak overeen. Dit betekent dat 1 woonvorm kan dienen voor meerdere type huishoudens. Someren wil daarom inzetten op het bouwen van nultredenwoningen en appartementen, voor jong en oud<sup>24</sup>. Deze woningen zijn niet al te groot, betaalbaar en zorgen voor doorstroming.

<sup>23</sup> Voor de definitie van CPO, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

<sup>24</sup> Voor de definitie van nultredenwoningen, zie Begrippenlijst in Bijlage 1

Ze bieden de mogelijkheid aan senioren om uit hun huidige, vaak (te) grote, woning te vertrekken, waardoor deze vrij komt voor bijvoorbeeld een gezin. Tegelijkertijd zorgt deze kleinere en betaalbare woonvorm ook voor een kans op de woningmarkt voor jongere huishoudens. Hoofdlijn bij nieuwbouw is daarom dat er prioriteit ligt bij de realisatie van '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. Daarnaast staan we open voor nieuwe en collectieve wooninitiatieven in onze gemeente zoals CPO-projecten. Deze willen we nog meer stimuleren.

### **Speerpunt 11: Gemengd bouwen en wonen**

We willen als gemeente de leefbaarheid en de dynamiek van de gemeenschap versterken. Dit gaan we doen door gemêleerde woonwijken te creëren. Door het integreren van verschillende woningtypes - zoals appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen - in diverse prijsklassen, ontstaat een inclusieve omgeving die mensen met uiteenlopende achtergronden en inkomens aanspreekt. Deze sociale diversiteit bevordert niet alleen een levendige gemeenschap, maar draagt ook bij aan een gevoel van verbondenheid en culturele uitwisseling.

Daarnaast is het waardevol om niet alleen binnen een wijk, maar ook binnen een woonconcept te leven waar mensen van diverse leeftijden en achtergronden samenkomen. Denk hierbij aan (geclusterde) woonvormen waarin jongeren, aandachtsgroepen en senioren samenleven. Dit resulteert in een gevarieerde woonvorm waar zowel mensen met als zonder zorgbehoeften een plek vinden, ook wel bekend als woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van dergelijke woonleefconcepten, waarin een diverse gemeenschap wordt gestimuleerd en community building expliciet wordt ondersteund, voorkomen

we (mogelijke) stigmatisering en dragen we bij aan voldoende draagkracht en het verminderen van eenzaamheid in de buurt.

### **Speerpunt 12: Flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad**

In Someren bevinden zich tal van duurdere, ruime en soms wat verouderde woningen. Hoewel dit soort woningen onbereikbaar zijn voor huishoudens met een wat lager inkomen, zien we als gemeente kansen in dit woningsegment. De gemeente Someren zet in op meer samenwerking om de flexibiliteit van het gebruik van de bestaande woningen te vergroten. Dit kan onder andere worden bereikt door woningsplitsing, meergeneratiewoningen of andere alternatieve woonvormen en friends-contracten. Op deze manier kunnen dit soort type woningen weer beter voldoen aan de veranderende behoeften.

### **Speerpunt 13: Inzetten op sociale huur**

We gaan meer sociale huurwoningen bouwen. Dit doen we om aan de aanvullende vraag te voldoen. Deze komt vanuit zowel regulier woningzoekenden als een aantal aandachtsgroepen. Niet alle aandachtsgroepen (zie paragraaf 2.4) hebben een behoefte aan een woning met zorg, maar deze mensen hebben meestal wél behoefte aan een sociale huurwoning. Om ook voldoende slaagkansen voor regulier woningzoekenden te waarborgen, willen we de taart vergroten. In de Woondeal hebben we afgesproken dat minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur. Deze 30% hanteren we op kernniveau. Zo zorgen we voor een gemengde woonomgeving in iedere kern. WoCom voorziet een netto uitbreiding van 245 sociale huurwoningen in de periode 2022-2031. Daarnaast hebben we afgesproken dat we aansluiten bij de regionale urgentieverordening wanneer deze voldoende ruimte openlaat voor lokale invulling. Hiermee zorgen we dat mensen met een urgente woonvraag met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen.



### **Speerpunt 14: Een duurzame woningvoorraad**

We streven naar een duurzame woningvoorraad; tussen nu en 2050 vervangen we daarom het aardgas door duurzame warmte, buurt voor buurt. Vanaf 2030 willen we de eerste buurten overgezet hebben naar een aardgasvrije, duurzame verwarming, om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.

De grootste opgave zit echter in de bestaande woningvoorraad. We stimuleren en ondersteunen onze inwoners als het gaat om het verduurzamen van hun woning. Zo hebben we financieringsmogelijkheden voor particulieren en zorgen we dat onze inwoners geïnformeerd zijn via bijvoorbeeld onze website 'Someren Natuurlijk Duurzaam'. Ook is er een digitaal energieloket in Someren, namelijk "Energiehuis Slim Wonen".

Daarnaast zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2028 mogen er geen sociale huurwoningen meer zijn met een E, F, of G-label. In onze prestatieafspraken met woCom (2024) staat genoteerd dat woCom zich houdt aan deze afspraken en voor loopt op de planning. Zo maken ze in 2024 31 woningen aardgasvrij, gaan er 94 woningen naar de isolatiestandaard en blijven er 57 of minder EFG-labels over. WoCom verduurzaamt haar bezit volgens het 'no-regret' principe om de warmtevraag te verkleinen. Door wijze van doelmatige investeringen op natuurlijke (technische vervangings-) momenten worden de woningen betaalbaar gehouden. Op deze manier worden woningen stap voor stap duurzamer en geschikt om in 2050 aardgasloos te kunnen verwarmen.

Naast het inzetten op de energietransitie, zet Someren zich ook in voor het klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief maken van de woningvoorraad.

## 6 Het vervolg

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

Een gewenst woningbouwprogramma volgens de behoefte is te vinden in Bijlage 2. Dit wordt het vertrekpunt voor de gesprekken rondom het uitvoeringsprogramma en het afwegingskader. Hieronder wordt dit verder uitgelegd.

### 6.1 Uitvoeringsprogramma

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

We voeren de volgende onderdelen uit voor een SMART uitvoeringsprogramma.

#### *Uitvoeringsagenda*

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

- Een doelgroepenverordening
- Evalueren en actualiseren woonwagenebeleid
- Opstellen van pre-mantelzorgbeleid
- Gerichte CPO-projecten (gekoppeld aan actief grondbeleid)
- Faciliteren van andere woonvormen of het meedenken met nieuwe woon(zorg)concepten
- Faciliteren van woningaanpassingen en doorstroming ouderen
- Betrekken van woningcorporatie bij de integrale aanpak van casuïstiek. Zo is er een nauwe samenwerking met de woningcorporatie bij:
  1. Complexe casuïstiek (zorgsignaleringssteam Someren)
  2. Vroegsignalering (woningcorporatie is vastenlastenpartner)
  3. Huisvesting (woningcorporatie maakt deel uit van werkgroep)
  4. Grote schulden om huisuitzetting te voorkomen (afspraken tussen welzijnsorganisatie en woningcorporatie).

#### *Toetsingskader wonen en woonzorg*

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

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

## Bijlage 1: Begrippenlijst

- Betaalbare huisvesting/betaalbaar segment: Middelhoge huurwoningen waarbij het woningwaarderingssysteem wordt gevolgd (tot 187 punten, € 1.026,71 prijspeil januari 2024) en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000, prijspeil januari 2024. Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid. Zie ook Regionale Begrippenlijst Wonen.
- Beschermd Wonen (BW): woonvorm voor volwassenen met psychische of psychosociale problemen die 24 uur per dag hulp nodig hebben.
- CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): Bij collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar.
- Friends-contracten: één gezamenlijk huurcontract waarmee één woning wordt verhuurd aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Huurders vormen samen één huishouden (geen stellen of gezinnen).
- Geclusterd wonen andere doelgroepen: Geclusterde appartementen of groepswoningen, met 24-uurs aanwezigheid of oproepbare begeleiding.
- Geclusterd wonen voor senioren: Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen bestaan uit woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
- Geschikte woning: Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:
  - Woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
  - Appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
  - (Semi)bungalows, woonboerderijen.
- Levensloopgeschikte woning: Een 'levensloopgeschikte woning' is een woning die goed toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De voordeur is te bereiken zonder traplopen en de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) zijn bereikbaar zonder gebruik te hoeven maken van een trap. Nultredenwoning vallen hier ook onder; dit is een term die het Rijk hanteert.
- Mantelzorgwoning: Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis.
- MO: Maatschappelijke Opvang: tijdelijk onderdak en begeleiding aan personen, die door een of meer problemen, al dan niet gedwongen, niet meer thuis kunnen wonen en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (onder andere dag- en nachtopvang dak- en thuislozen).
- Nultredenwoningen: Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken,

badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

- Potentieel geschikte woning: Woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:
  - Eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
  - Inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
  - Inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980;
  - Geschakelde woning.
- Pre-mantelzorgwoning: Een woning waarin gewoond kan worden voordat er een mantelzorgsituatie is. Dit zorgt voor een makkelijke overgang wanneer deze situatie wel ontstaat
- Sociale huur: Huurwoningen die verhuurd worden door woningcorporaties (toegelaten instellingen) met een prijsgrens onder de liberalisatiegrens. Prijspeil 2024: € 879,66.
- VG: Mensen met een verstandelijke beperking, ook wel een ontwikkelingsstoornis waarbij de verstandelijke vermogens zich niet met de normale snelheid ontwikkelen en meestal een gemiddeld niveau niet zullen bereiken.
- VPT: Volledig Pakket Thuis (verzilveringsvorm in de Wlz). Met een VPT wordt vanuit de Wlz dezelfde zorg en begeleiding verleend als in een zorginstelling, maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Het VPT sluit aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.
- Wlz: Wet langdurige zorg. De Wlz is er voor mensen die blijvend zijn aangewezen op 24 uur per dag zorg in de nabijheid of permanent toezicht vanwege hun aandoening(en) of beperking(en). Dat betekent dat iemand niet alleen kan worden gelaten. Daarnaast staat vast dat dit voor de rest van hen leven zo is.

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

## Bijlage 2: Gewenst woningbouwprogramma

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per gebied. Vanuit de woon-welzijn-zorg visie richten we ons op kwantitatieve en kwalitatieve toetsingscriteria. In figuur 8 is een gewenst woningbouwprogramma weergegeven op basis van de behoefte. Voor de vrije sector huur zal het hoofdzakelijk gaan om een behoefte aan middeldure huur. Het prijspeil (2024) voor sociale koop is € 230.000. Die voor het betaalbare koopsegment ligt bij € 390.000. Dit is conform de regionale afspraken in de Regionale Begrippenlijst Wonen 2024.

Het gewenst woningbouwprogramma zoals in deze woon-welzijn-zorg visie (figuur 8) is ter informatie en bedoelt als onderbouwing voor het nog te ontwikkelen afwegingskader. Voor de sociale huur zullen we de 30% zoals afgesproken in de woondeal blijven hanteren. Ook zullen we beperkt dure koop realiseren, om te zorgen voor een gemêleerde wijkopbouw en haalbaarheid van plannen. Dit wordt nader uitgewerkt in het toetsingskader.

Figuur 8 Gewenst woningbouwprogramma volgens behoefte

Woningtype	2023-2030		2023-2040	
	%	Aantal	%	Aantal
1. Sociale huurwoningen	27%	240	21%	400
2. Vrije sector huur	5%	45	3%	55
3. Sociale koop (Tot € 230.000)	18%	165	23%	435
4. Middeldure koop (€ 230.000 tot € 390.000)	50%	450	53%	985
5. Dure koop (Boven de € 390.000)	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>900*</b>	<b>100%</b>	<b>1.875*</b>
Waarvan appartementen	64%	575	41%	765
<b>Wonen met zorg**</b>				
Waarvan levensloopgeschikt		80		215
Waarvan geclusterd		75-185***		125-435***
Waarvan zorggeschikt		0-0***		45-5***

\* Dit totaal is exclusief het potentiële overschot aan dure koop. Dit totaal ligt daarom hoger dan de totale behoefte benoemd in paragraaf 2.5.

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

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

# Colofon

Deze woon-welzijn-zorg visie is gemaakt door Companen BV in opdracht van de gemeente Someren.

## **Auteurs**

Martin Bleijenburg  
Iris Voncken

## **Datum**

28 mei 2024



Gemeente  
Someren