

Voorbereid op morgen: zorgSAAM wonen in gemeente Bergen (L)

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Bergen (2025-2030)

27 augustus 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	4
Het volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag	7
De kracht van gemeente Bergen (L)	8
1. Toekomstbestendig wonen	9
1.1 Wat zien we?	10
1.2 Wat is onze visie?	12
1.3 Wat gaan we doen?	14
2. Verrijkende nieuwbouw	16
2.1 Wat zien we?	17
2.2 Wat is onze visie?	19
2.3 Wat gaan we doen?	23
3. Wonen, zorg en welzijn	26
3.1 Wat zien we?	27
3.2 Wat is onze visie?	29
3.3 Wat gaan we doen?	33
4. Een thuis voor iedereen	35
4.1 Wat zien we?	36
4.2 Wat is onze visie?	36
4.3 Wat gaan we doen?	37
Begrippenlijst	38

Voorwoord

“Voorbereid op morgen: zorgSAAM wonen in gemeente Bergen (L)”. Dat is de titel van het volkshuisvestingsprogramma van onze gemeente, als ook de ambitie waar we de komende jaren met verschillende partijen en organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn en natuurlijk ook in samenspraak met onze inwoners invulling aan gaan geven.

De opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn groot. Zowel op landelijk, regionaal als op gemeentelijk niveau. We hebben bijvoorbeeld te maken met de tot 2040 sterk toenemende vergrijzing van de bevolking, ook in onze gemeente. Dit betekent een forse opgave om te voldoen aan de behoefte aan zorggeschikte woningen. En de opgave om, ondanks de fors oplopende bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, te zorgen voor betaalbare koop- en huurwoningen. Dit vraagt om een andere aanpak van ons als gemeente. Zo zullen we veel meer dan voorheen de samenwerking aangaan met de woningcorporatie en met de belangrijkste zorg- en welzijnspartijen in onze gemeente. Hier zijn we al mee gestart. Zo willen we bijvoorbeeld inspelen op de stijgende behoefte aan woningen voor ouderen waarin ook de noodzakelijke (intensieve) zorg geboden kan worden. Het is belangrijk dat deze woningen dichtbij de (welzijns)voorzieningen liggen. Behalve met de woningcorporatie gaan we hierover ook met zorgpartijen prestatieafspraken maken.

Ook hebben we de ambitie om ervoor te zorgen dat onze gemeente ook in de toekomst een aantrekkelijke plek blijft om te wonen. Voor iedereen: jong en oud, met en zonder beperking, starters en gezinnen, statushouders en andere aandachtsgroepen. We hebben als gemeente de taak om het woningaanbod dan ook aanzienlijk te verbreden. Denk bijvoorbeeld aan woningen die bij uitstek geschikt zijn voor 1- en 2-persoons huishoudens.

Het doel van het volkshuisvestingsprogramma is: Zorgen voor een gezonde, prettige, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin al onze inwoners passend, betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en waarin zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de juiste woning op de juiste plek. Dit gaat verder dan alleen het bouwen van nieuwe woningen. Denk ook juist aan het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Of aan het beschikbaar en betaalbaar maken en houden van de huidige woningen door bijvoorbeeld doorstroming.

Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen op basis van een participatief proces. Bij verschillende stakeholdersessies (marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie en inwoners) en de gemeenteraad is input voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma opgehaald.

Het resultaat ligt nu voor. Dit volkshuisvestingsprogramma zet de toekomstige koers uit. Zo zorgen wij samen voor een gezonde, prettige, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin al onze inwoners passend, betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en waarin zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Dit alles is samengevat in vier thema's: “toekomstbestendig wonen”, “verrijkende nieuwbouw”, “wonen, zorg en welzijn” en “een thuis voor iedereen”.

Een “zorgSAME” woonplek voor iedereen, nu en in de toekomst, daar zetten we ons voor in!

Wethouder C.E.M.G.T. (Claudia) Ponjee
Portefeuille Samenleving

Wethouder drs. A. (Antoon) Splinter
Portefeuille Ruimte en Financiën

Inleiding

Nieuw kader in de vorm van een volkshuisvestingsprogramma

Opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn vragen om sturing

De opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn groot. Om hier adequaat op in te kunnen spelen heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Deze heeft drie kerndoelen: beschikbaarheid (voldoende woningen voor iedereen), betaalbaarheid (woonlasten passen bij het inkomen) en kwaliteit (voldoende woningen voor ouderen en aandachtsgroepen). Om deze doelen te realiseren zijn zes inhoudelijke programma's ontwikkeld¹. Deze programma's moeten op provinciaal en lokaal niveau uitgewerkt worden (zo is het idee). Om ervoor te zorgen dat overheden daadwerkelijk kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt werkt het Rijk momenteel aan een nieuwe wet. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv).

Bestaande woonvisie verouderd, behoefte aan nieuwe en passende stip op de horizon

Deze wet moet gaan zorgen voor de wettelijke verankering van alles wat de afgelopen jaren op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. De wet is er alleen nog niet. Bovendien is het nog onzeker wanneer en met welke precieze inhoud de wet er komt. Er is in de gemeente Bergen echter wel nu behoefte aan een actuele visie op wonen en zorg. De bestaande woonvisie is verouderd en er is vraag naar een nieuwe en passende stip op de horizon. Met of zonder wetgeving: de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn er in de gemeente Bergen nu al. Deze nemen bovendien toe. Dit vraagt om goede sturing vanuit een actueel kader.

Volkshuisvestingsprogramma met integrale visie op wonen en zorg als nieuw kader

Voor u ligt dit actuele kader, waarin de stip op de horizon tot 2030 is gezet. In de vorm van een volkshuisvestingsprogramma. We sluiten (met een kleine slag om de arm) op zoveel mogelijk onderdelen bij de Wvrv aan (zoals dat er nu ligt). Het hebben van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma is één van die onderdelen (als uitwerking van de Omgevingsvisie Bergen 2030). De inhoud van woon(zorg)visies wordt hier integraal onderdeel van. Daarnaast biedt de regionale woondeal eerste aanknopingspunten voor de lokale woningbouwopgave (aantallen, betaalbaarheid, doelgroepen). Verder moet het volkshuisvestingsprogramma ingaan op de thema's: bestaande voorraad, wonen-zorg-welzijn en stedelijke vernieuwing (leefbaarheid en openbare ruimte). Met sommige thema's wordt in dit volkshuisvestingsprogramma nog terughoudend omgegaan. We wachten hiervoor de inwerkingtreding van de Wvrv af. Mogelijk moet het volkshuisvestingsprogramma op een later moment dus nog op punten worden aangevuld en/of aangescherpt.

Figuur 1: Positie volkshuisvestingsprogramma binnen nieuwe wetgeving



¹ De programma's zijn: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, verduurzaming gebouwde omgeving, leefbaarheid en veiligheid en wonen en zorg voor ouderen.

Bron: Stec Groep, 2024.

Ambities volkshuisvestingprogramma zijn een stip op de horizon...

Het hoofddoel van het volkshuisvestingsprogramma is: zorgen voor een gezonde, prettige, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin al onze inwoners passend, betaalbaar en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en waarin zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. We hebben daarbij nadrukkelijk aandacht voor de juiste woning op de juiste plek.

Het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma dient als uitgangspunt en stip op de horizon voor de volkshuisvestelijke koers van de gemeente Bergen tot 2030. Het vormt de basis voor:

- De bijbehorende uitvoeringsagenda (met acties, maatregelen en instrumenten);
- Afspraken tussen gemeente en andere belanghebbenden (denk aan prestatieafspraken);
- Kaders voor woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen).

... en tot stand gekomen in een gedragen proces

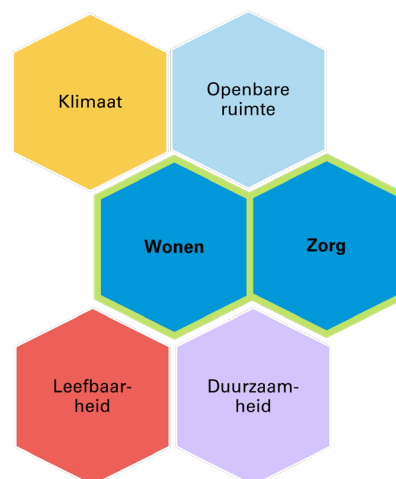
Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen op basis van een participatief proces. Bij verschillende stakeholdersessies (marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie en inwoners) en de gemeenteraad is input voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma opgehaald. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Via interactieve sessies hebben de stakeholders kansen en opgaven voor gemeente Bergen benoemd. Deze hebben als ‘kapstok’ gediend en zijn verder uitgewerkt in de ambities en doelen van dit volkshuisvestingsprogramma.

Figuur 2: Gevolgde processtappen



Het volkshuisvestingsprogramma is integraal en domein overstijgend

Het volkshuisvestingsprogramma staat niet op zichzelf en reikt ver. De woonzorgopgave gaat namelijk niet alleen over het bouwen van de juiste woningen, maar ook over de benodigde ondersteuning van (zelfstandig wonende) zorgbehoevenden, het beschikbaar maken van bestaande woningen via creatieve oplossingen en doorstroming en over ambities om de bestaande voorraad toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam te maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals duurzaamheid, klimaat, openbare ruimte en leefbaarheid. Zodat de verschillende ambities en opgaven van de verschillende terreinen breed gedragen worden.



Van woorden naar daden met concrete uitvoeringsagenda

Het volkshuisvestingsprogramma start met een samenvatting van onze hoofdambitie en de ambities op de vier belangrijkste thema's. Deze worden in de hoofdstukken daarna één-voor-één behandeld. In het volkshuisvestingsprogramma zetten we in op:

- Toekomstbestendig wonen (hoofdstuk 1);
- Verrijkende nieuwbouw (hoofdstuk 2);
- Wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3);
- Een thuis voor iedereen (hoofdstuk 4).

Per thema worden telkens eerst de vragen: "Wat zien we?" en "Wat is onze visie?" beantwoord. Hiermee duiden we expliciet voor welke lokale opgaven we staan als gemeente. We zetten hiermee onze visie op wonen en zorg duidelijk neer. Aan het eind van ieder hoofdstuk wordt vervolgens de vraag "Wat gaan we doen?" beantwoord. Hier zetten we concreet uiteen welke acties, maatregelen en instrumenten we inzetten om onze ambities te verwezenlijken. We doen dit in dit document op hoofdlijn. Aanvullend op het volkshuisvestingsprogramma stelt het college een dynamische uitvoeringsagenda vast. Hierin worden de benoemde acties geconcretiseerd en SMART geformuleerd. Welke acties, instrumenten en maatregelen worden ingezet? Met welk doel? En wie is wanneer aan zet om een actie op te pakken? Op deze manier zorgen we voor een integrale visie waarmee we, in samenwerking met onze woonzorgpartners, onze doelen bereiken. Deze visie kunnen we als gemeente namelijk niet alleen realiseren. We hebben hierbij strategisch partnerschap nodig van onze woonpartners, inwoners en regiogemeenten.



Het volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag

Passend en toekomstbestendig wonen in gemeente Bergen

We hebben de ambitie om gemeente Bergen uit te bouwen tot de meest toekomstbestendige gemeente van Nederland. Dit betekent dat we een aantrekkelijke woongemeente willen zijn met een passend en toekomstbestendig aanbod. We willen dat al onze inwoners (zowel jong als oud) hun woonwensen zoveel mogelijk binnen onze eigen gemeentegrenzen kunnen realiseren. Hiervoor stemmen we het woningaanbod af op de vraag. We hebben nadrukkelijk aandacht voor de juiste woning op de juiste plek. We vinden het daarbij belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen (blijven) doen in de samenleving. We zetten daarom in op een gezonde leefomgeving en een prettig leefklimaat in de dorpen.

Vier belangrijke thema's voor de toekomst van wonen

Toekomstbestendigheid, nieuwbouw, wonen-zorg-welzijn en passend wonen zijn de vier thema's die centraal staan in het volkshuisvestingsprogramma dat voor u ligt. Per thema zijn ambities geformuleerd. Deze vormen de rode draad in het volkshuisvestingsprogramma. Een samenvatting hiervan staat in de figuur hieronder.

Figuur 3: Samenvatting thema's en uitgangspunten volkshuisvestingsprogramma

Op welke thema's zetten we in?				
	Toekomstbestendig wonen	Verrijkende nieuwbouw	Wonen, zorg en welzijn	Een thuis voor iedereen
Wat willen we bereiken?	<ul style="list-style-type: none"> • Woningvoorraad verduurzaamd • Woningvoorraad geschikt gemaakt • Bestaande voorraad beter benut • Toegankelijk, klimaatbestendig en leefbaar woonklimaat 	<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwing in woningvoorraad • Doorstroming op gang • Extra woningen in alle dorpen • Blijvend betaalbaar aanbod 	<ul style="list-style-type: none"> • Zo veel mogelijk zo lang mogelijk zelfstandig thuis • Zorgzame dorpen • Goede sociale basis met ruimte voor ontmoeting • Inzet hybride zorg • Leefbare dorpen 	<ul style="list-style-type: none"> • Een fijne woonplek voor iedereen • Regionale uitwerking voor alle doelgroepen

De kracht van gemeente Bergen (L)

Wonen in het groen dicht bij de stad...

De gemeente Bergen (L) telt in 2024 ongeveer 13.150 inwoners, verdeeld over zeven dorpen. Nieuw Bergen is het grootste dorp met de meeste voorzieningen. De andere zes dorpen (Afferden, Aijen, Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi) zijn kleiner. De aanwezigheid van natuur en landelijk gebied is kenmerkend voor het karakter van onze gemeente. De dorpen Afferden, Nieuw Bergen, Well en Wellerlooi grenzen bijvoorbeeld aan het Nationaal Park De Maasduinen. Daarom zie je, waar je ook kijkt buiten onze dorpen, heuvellandschappen met veel bossen, beekdalen, vennen en rivierduinen. Dit maakt gemeente Bergen een rustige en prettige omgeving om in te wonen. Tegelijkertijd is de stad nooit ver weg; Venlo en Nijmegen liggen op relatief korte afstand. Naast natuur heeft gemeente Bergen ook veel historische charme. De kastelen, kerken, kruizen, kapellen en meerdere monumentale (woon)panden getuigen van een rijk verleden. Dit samen maakt dat onze gemeente een populaire toeristische bestemming is. Zowel voor binnenlandse als buitenlandse bezoekers. Onze ligging nabij Duitsland versterkt dit.



...in unieke dorpen met een persoonlijk karakter

Al onze dorpen hebben een eigen karakter. Nieuw Bergen is het voorzieningshart, Afferden pioniert op het gebied van gezondheid en welzijn, het oude deel van Well ademt historie, Siebengewald was ooit onderdeel van Duitsland, Wellerlooi heeft een landelijk karakter, Aijen ligt op een rivierduin bij de Maas en Bergen is één van onze oudste kerkdorpen. Doordat al onze dorpen relatief klein zijn kennen inwoners elkaar vaak en hangt er een fijne en persoonlijke sfeer. De dorpen hebben hierdoor een krachtige lokale samenleving en sterke saamhorigheid. De meeste dorpen hebben verenigingen, vrijwilligers en betrokken maatschappelijke organisaties. Dit zorgt voor onderlinge verbondenheid. Dit maakt dat zowel jonge gezinnen als ouderen graag in onze groene en gemoedelijke omgeving willen wonen.

1. Toekomstbestendig wonen

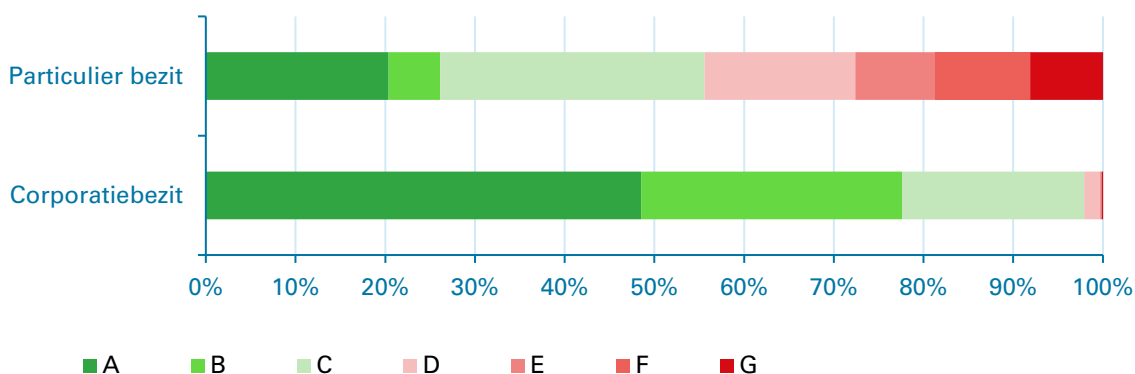
De bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de woonkwaliteit van onze inwoners. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers nu al. We focussen ons daarom niet alleen op nieuwbouw, maar hebben ook volop aandacht voor de bestaande voorraad.

1.1 Wat zien we?

In bestaande voorraad grote verduurzamingsopgave bij particulier (koop)segment

Binnen de bestaande voorraad (circa 5.800 woningen) van gemeente Bergen is sprake van een grote verduurzamingsopgave. De gemeente beschikt over een grote voorraad woningen (ruim 40%) die gebouwd is tussen 1965 en 1985. Deze woningen zijn gemiddeld genomen minder goed geïsoleerd en hebben vaker een lager energielabel. In totaal heeft ruim 25% van de woningvoorraad (waarvan een energielabel bekend is) een energielabel E, F of G². De grootste opgave bevindt zich in het particuliere huur- en koopsegment. Het woningbezit van woningcorporatie Destion (circa 1.230 woningen) bestaat voor bijna 50% uit woningen met label A. Lage energielabels (D, E, F en G) komen nauwelijks voor want Destion heeft de afgelopen jaren veel woningen geïsoleerd. De woningcorporatie is nu bezig met het plaatsen van zonnepanelen. Medio 2025 moet al het bezit voorzien zijn van zonnepanelen.

Figuur 4: Energieprestatie woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom*



Bron: Energielabelregistratie gemeente Bergen (2024), Destion (2024) en BAG (2024). Bewerking: Stec Groep, 2024.

Bestaande voorraad kan niet voorzien in behoefte aan kleine(re) nultreden woningen

De gemiddelde leeftijd in de gemeente stijgt. De komende jaren wordt de groep senioren niet alleen ouder, maar ook groter (dubbele vergrijzing). Daarnaast is er (deels hierdoor) sprake van huishoudensverdunding. Er wonen steeds minder mensen in één woning. De afgelopen 15 jaar is het aantal éénpersoonshuishoudens in de gemeente Bergen gestegen met bijna 25%. Dit samen zorgt ervoor dat de woonbehoefte van de inwoners van gemeente Bergen verandert. De behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen groeit. Deze behoefte wordt extra gestuwd door het Rijksbeleid dat gericht is op "zo lang mogelijk thuis". De bestaande woningvoorraad van de gemeente Bergen is hier niet op ingericht. De gemeente beschikt over veel grote grondgebonden woningen. Circa 75% van de woningvoorraad is een 2-onder-1-kap of vrijstaande woning. Hiermee voorziet de bestaande voorraad niet in de behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen. Een deel van deze groeiende behoefte kan worden gerealiseerd met nieuwbouw. De rest betreft een aanpassingsopgave binnen de bestaande woningvoorraad.

² Van ongeveer 1.500 particuliere woningen (huur en koop) is het energielabel bekend. Dit betekent dat van ongeveer 3.100 woningen het energielabel niet bekend is. Ondanks dat valt wel direct op dat het aandeel lage energielabels in de bekende particuliere voorraad een stuk hoger ligt dan in de woningvoorraad van Destion.

Wonen en zorg meer en meer met elkaar verbonden

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Meer woningaanpassingen (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo budget. In het wetsvoorstel van de Wvrv wordt daarom de Wmo 2015 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de Wmo 2015 (via het Wmo-beleid) de verbinding moet worden gelegd met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Doordat de gemeente Bergen haar beleid sociaal domein 'van Zorg naar Gezondheid' (2023-2026) integraal heeft vormgegeven is hier al een begin mee gemaakt.

Huidige inrichting openbare ruimte voldoet niet overal meer aan toekomstige wensen en eisen

Fijn wonen in gemeente Bergen hangt niet alleen af van de woning waarin iemand woont. Ook de infrastructuur en een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte rondom woningen (met ruimte voor ontmoeten) is hierbij belangrijk. Niet alleen vanuit een toenemende zorgvraag, maar ook voor klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit om bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast tegen te gaan. De afgelopen jaren hebben we daarom meerdere straten en buurten opgeknapt. De inrichting van de openbare ruimte sluit alleen nog niet overal aan op deze toekomstige wensen en eisen. Dit moet dus aangepakt worden. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en onze dorpen.



1.2 Wat is onze visie?

Verduurzamen woningvoorraad belangrijk voor kwaliteit, toekomstbestendigheid en ambitie

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid. Immers, ruim 90% van de toekomstige woningen staat er al en het aantal toe te voegen nieuwbouwwoningen is relatief beperkt ten opzichte van de bestaande voorraad. Het doel is in 2030 energie onafhankelijk zijn. We zetten daarmee sinds 2018 fors hoger in dan de landelijke doelstelling van energieneutraliteit in 2050. Alle woningen in onze gemeente zijn in 2026 goed geïsoleerd en hebben minimaal energielabel D. Om dit doel te halen is inzet op elk mogelijk vlak nodig. We zetten daarom nadrukkelijk in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming. Hiermee willen we een duurzaam woonklimaat realiseren. De uitvoering van de verduurzaming van de woningvoorraad is vastgelegd in het programma VerduurSAMEN2030.

Programma VerduurSAMEN2030

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad sluiten we aan op ambities en acties uit de bestaande programmalijn VerduurSAMEN2030. Concreet betekent dit dat we inzetten op:

- **Vergroten kennis en bewustwording door communicatie en acties.** Dit doen we doormiddel van warmtescans, de VerduurSAMEN2030-krant, een energie update in de lokale krant, communicatiecampagnes, flyers, posters, de website en sociale media.
- **Stimuleren energiebesparing.** Dit doen we door kennis uit te wisselen in het energiehuis, tijdens het uitvoeren van woningscans en op het energiespreekuur.
- **Uitvoeren kleine energiebesparende maatregelen.** Hiervoor zetten we de bespaartassen, de VerduurSAMEN2030-impuls, groene bron en energiekussers in.
- **Isolatie van bestaande bebouwing:** Dit doen we door de VerduurSAMEN2030-impuls, collectieve inkoopactie voor isolatie en doe-het-zelf subsidies aan te bieden.
- **Stimuleren duurzame opwekking:** Hiervoor voeren we postcoderoosprojecten en collectieve inkoopacties voor zonnepanelen en warmtepompen uit.



Woningaanpassingen nodig om tegemoet te kunnen komen aan veranderende woonwensen

De bestaande woningvoorraad moet in de toekomst aansluiten op de vraag van onze inwoners. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte. We zetten daarom in op de versterking van de bestaande woningvoorraad. Hiermee willen we beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit en/of groeiende zorgbehoefte. Om tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen van deze groeiende groep zetten we in op het levensloopbestendig maken van een deel van de bestaande voorraad. We willen aanpassingen stimuleren over de gehele linie, dus zowel voor kopers, particuliere verhuurders als de woningcorporatie.

Beter benutten bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende woningen

Daarnaast zetten we in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de huidige woningnood. Specifiek voor jongeren en ouderen. Tegelijkertijd sluit hierdoor de bestaande woningvoorraad beter aan op de (toekomstige) vraag. We zetten daarom in op herstructurering, woningsplitsing, woning delen (bijvoorbeeld voor hospitaerverhuur) en transformatie. Daarbij behandelen we aanvragen die hiervoor vanuit de markt komen volgens het 'ja, mits'-principe.

Informerende en stimulerende aanjagersrol voor gemeente

We erkennen dat we op deze thema's als gemeente een beperkte rol hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. Gezamenlijk met onze woonpartners en inwoners met particulier bezit streven we naar kwalitatief goede woningen. We pakken hier als gemeente een proactieve en aanjagende rol in door te informeren en stimuleren.

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

We zetten in op een toegankelijke en gezonde leefomgeving voor iedereen. Dit betekent dat de infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij een toenemende zorgvraag. Concreet betekent dit: een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes) en zoveel mogelijk maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten in de buurt. We streven hiermee naar een sterke (sociale) basis voor leefbare en vitale kernen. Leefbaar betekent ook een groene en klimaat adaptieve omgeving. We willen daarom beschikken over voldoende en kwalitatief groen binnen onze kernen. Om ontmoeting en beweging te stimuleren én om de toename van hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. We zoeken daarom naar passende combinaties tussen beiden. Dit alles maakt onze dorpskernen aantrekkelijker en prettiger om in te wonen. We nemen de opgaven voor wonen en zorg daarom integraal en gemeentebreed mee in de leefomgeving.

Programma Klimaat en Energie

Voor acties ten aanzien van klimaatbestendigheid sluiten we aan op ambities en acties uit het bestaande programma Klimaat en Energie. Hierin wordt de aanpak waarmee de komende jaren toegewerkt wordt naar een Klimaatklaar en Leefbaar Bergen uiteengezet. Doelen zijn:

- Verbeteren leefklimaat;
- Behouden en verbeteren luchtkwaliteit;
- Voldoende groene ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting;
- Klimaatbestendige woningbouw.

Specifieke acties die hieruit voortkomen zijn: het toevoegen van extra groen in alle kernen en specifiek aandacht besteden aan klimaat in de prestatieafspraken met woningcorporatie Destion. De maatregelen om de gemeente klimaatbestendiger te maken bieden kansen om andere doelen te realiseren voor een (positief) gezonde en vitale gemeente.

Het programma is kaderstellend met daarin flexibiliteit om kansen te pakken.



1.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<p>Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opzetten informatiecampagne toekomstbestendig wonen: We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen. Hiermee proberen we deze stap kleiner te maken en het proces te vereenvoudigen. • Warmtefonds onder de aandacht (blijven) brengen: Specifiek voor verduurzamingsmaatregelen blijven we het Warmtefonds onder de aandacht van onze inwoners brengen. We maken hiervoor gebruik van de informatiecampagne toekomstbestendig wonen. • Mogelijkheid verzilverlening SVn onderzoeken: We gaan onderzoeken of we de verzilverlening van de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) gaan aanbieden. Hiermee kunnen woningeigenaren van 57 jaar of ouder tegen een 1,7% rente overwaarde opnemen om aanpassingen te doen waarmee woningen toekomstbestendig worden. • Prestatieafspraken maken met Destion: We bespreken samen met Destion hoe hun grondgebonden sociale huurvoorraad levensloopbestendiger gemaakt kan worden. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
<p>Beter benutten bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsregels opstellen voor woningsplitsen: We stellen beleidsregels op voor het splitsen van bestaande woningen. • Voorwaarden vastleggen waar bij woningdelen aan moet worden voldaan: We stellen voorwaarden op waar verhuurders bij woningdelen aan moeten voldoen. Met woningdelen worden verschillende doelgroepen (zoals kwetsbare jongeren en statushouders) geholpen. Ook voor mensen die tijdelijk geen vaste huisvesting hebben (bijvoorbeeld door een scheiding) biedt woningdelen een oplossing. • Prestatieafspraken maken met Destion: We onderzoeken samen met Destion welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de sociale huurvoorraad. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken. • Noodzaak voor een leegstandverordening onderzoeken: We gaan de leegstand van bestaand vastgoed (zoals winkels, bedrijven en agrarische bedrijven) in beeld brengen. Hiermee hebben we scherper in beeld waar kansen voor transformatie liggen. Indien nodig stellen we een leegstandsverordening op.
<p>Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen maatlat groene en klimaat adaptieve omgeving: We stellen een Bergse variant van de <u>maatlat voor een groene en klimaat adaptieve gebouwde omgeving</u> op. We hanteren deze bij nieuwe en bestaande ontwikkelingen.

eisen vanuit inwoners en klimaat

- **Koppeling leggen met programma wegen, water en riolering:**
De opgave voor een passende en groene woonomgeving koppelen we aan het programma wegen, water en riolering. Dit betekent dat deze opgave gerealiseerd wordt in combinatie met ander gepland onderhoud aan wegen en/of de openbare ruimte.



Beleeftuin voor mensen met dementie. Bron: Verheij Integrale Groenzorg

2. Verrijkende nieuwbouw



Gemeente Bergen legt zich niet neer bij de voorspelde bevolkingskrimp. Om deze trend te keren is achterover leunen geen optie. Vernieuwing is nodig om ervoor te zorgen dat de gemeente Bergen ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente blijft. En met of zonder krimp: de gemeente staat sowieso voor de opgave om het woningaanbod beter af te stemmen op de vraag. Dit betekent dat we meer woningen nodig hebben die passen bij de wensen en eisen van onze (toekomstige) inwoners.

2.1 Wat zien we?

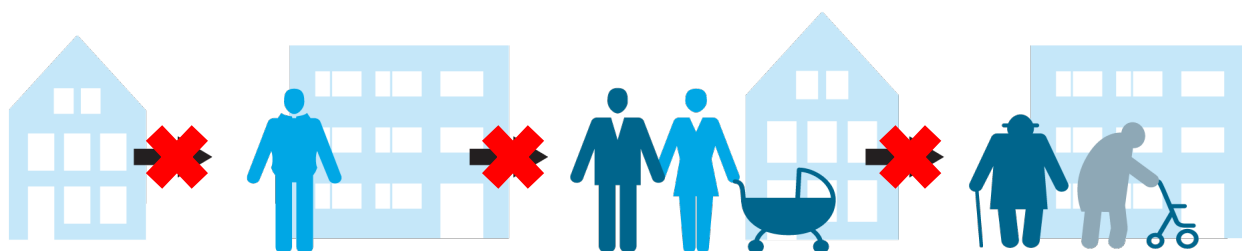
Koopwoningmarkt gemeente Bergen (L) slecht bereikbaar voor starters en middeninkomens

De woningvoorraad van de gemeente Bergen bestaat voor het grootste deel (ruim 4.000 woningen) uit koopwoningen. Driekwart van deze woningen heeft een WOZ-waarde tot € 300.000. Hiermee lijkt de bestaande woningvoorraad op het eerste oog relatief betaalbaar en daarmee bereikbaar voor een grote groep inwoners. Toch kan lang niet ieder huishouden met een koopwens een woning in de gemeente Bergen kopen. Dit komt doordat de verkoopprijs een stuk hoger is dan de WOZ-waarde. Het afgelopen jaar bedroeg de gemiddelde verkoopprijs zo'n € 380.000. Vooral alleenstaanden, starters en middeninkomens hebben het hierdoor moeilijk. Dit heeft twee redenen. Ten eerste heeft deze doelgroep niet of nauwelijks vermogen kunnen opbouwen en daardoor is hun (eigen) budget vaak beperkt(er). Zij worden hierdoor makkelijk overboden door huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten die daar hun woning met overwaarde hebben verkocht. Ten tweede heeft een groot deel van de relatief betaalbare woningen nog flinke kwaliteits- en duurzaamheidsinvesteringen nodig voordat deze geschikt is voor een nieuwe bewoner. Een gevolg hiervan is dat jongeren en starters moeilijk een eigen koopwoning kunnen bemachtigen.



Beschikbaarheid koopmarkt ook beperkt door stokkende doorstroming

In de gemeente Bergen is ook de beschikbaarheid van koopwoningen beperkt. Er komen weinig koopwoningen op de markt. Stokkende doorstroming is hiervoor de belangrijkste oorzaak. Veel ouderen blijven in hun grote eengezinswoning wonen en stromen niet door naar een meer passende kleine(re) nultreden woning. De belangrijkste reden hiervoor is dat dit aanbod er nu niet, of slechts zeer beperkt, is. Andere redenen zijn dat de stap om te verhuizen te groot of lastig is en dat ouderen hun bekende woonomgeving niet willen achterlaten. Thuis blijven wonen is echter niet altijd meer een optie. Soms is het voor het woongenot en veiligheid van ouderen beter om een verhuisstap te maken naar een meer passende woning. Bijkomend voordeel: er komt een woning vrij, hierdoor volgt een serie verhuisbewegingen en doorstroming komt op gang.



Beperkte betaal- en beschikbaarheid zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt

De beperkte betaal- en beschikbaarheid op de koopwoningmarkt zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt. Huishoudens die nu in een sociale huurwoning zitten, kunnen de stap naar de koopwoningmarkt bijvoorbeeld niet maken. Ook het middenhuur segment is in gemeente Bergen relatief beperkt. Huishoudens blijven daardoor zitten waar ze zitten. Dit zorgt voor extra druk op het sociale huursegment. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Bergen is de afgelopen vijf jaar gestegen van 5 naar 7,5 jaar. Een tweede belangrijke oorzaak voor deze stijging is de verplichte huisvestingsopgave van statushouders en andere (zorg)urgente.

Nieuw wetsvoorstel zet vol in op betaal- en beschikbaarheid

Zoals in de inleiding beschreven, is er nieuwe wetgeving in de maak. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het wetsvoorstel moet ervoor zorgen dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd gaat worden. Het hebben van een volkshuisvestingsprogramma wordt daarbij genoemd als een verplichte randvoorwaarde. In het wetsvoorstel is beschreven dat hierin moet worden vastgelegd:

- Hoeveel, waar en voor wie gemeenten gaan bouwen.
- Dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Tweederde van het nieuwbouwprogramma van gemeenten moet bestaan uit betaalbaar aanbod (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000). Voor gemeenten die binnen de bestaande voorraad een aandeel sociale huur hebben dat onder het landelijk gemiddelde ligt geldt dat minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma moet bestaan uit sociale huur.
- Dat gemeenten zorgen voor meer kansgelijkheid voor urgente aandachtsgroepen. Gemeenten moeten een urgentieregeling opstellen als onderdeel van de huisvestingsverordening. Gemeenten krijgen daarnaast de verplichting om afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten.

Verder staat in het wetsvoorstel dat er voor bepaalde categorieën bouwprojecten één gang naar de rechter komt (in plaats van twee). De bestuursrechter moet daarbij binnen 6 maanden uitspraak doen en beroepen worden versneld behandeld. Hiermee kan de tijdswinst oplopen tot één jaar. Daarnaast wordt de onderbouwing van 'een straatje erbij' minder omslachtig. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt past verplicht bij projecten vanaf 50 woningen. Verder wordt de plaatsing van een mantelzorgwoning overal in Nederland vergunningsvrij. Ook moeten schuren en andere bestaande bijgebouwen vergunningsvrij gebruikt kunnen worden als tijdelijke mantelzorgwoning. Alles om 'mantelzorgwonen' zo aantrekkelijk en makkelijk mogelijk te maken.

Demografische ontwikkelingen zorgen voor grote vraag naar kleine(re) nultreden woningen

Er is sprake van een verschuiving van woonwensen. De huishoudensgrootte van onze inwoners neemt (ook zonder krimp) af en een woning moet nog geschikt zijn als iemand ouder wordt (en meer zorg nodig heeft). Hierdoor stijgt de vraag naar kleine(re) nultredenwoningen de komende jaren. Zowel vanuit jongeren als ouderen. De vraag focust zich vooral op betaalbaar aanbod (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Het aantal bestaande grondgebonden koopwoningen kan, wanneer doorstroming op gang komt, voorzien in de toekomstige behoefte aan grondgebonden koopwoningen in onze gemeente.

2.2 Wat is onze visie?

Vertraging voorkomen en zorgen voor meer woningen

We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven voor al onze inwoners. Hiervoor is vernieuwing nodig. Tot en met 2026 voegen we daarom minimaal 400 bouwtitels toe. Eén bouwtitel geeft het recht op de bouw van één woning. We zetten daarbij de in 2022 ingezette lijn (realiseren van bouwtitels) door en maken snelheid in de voor- en procedurefase van woningbouwplannen. Ook in de realisatiefase zorgen we ervoor dat vertraging voorkomen wordt. Dit is tweeledig: aan de kant van de gemeente en aan de kant van de initiatiefnemer van woningbouwplannen.



We bouwen in al onze dorpen nieuwe woningen

We voegen in alle dorpen bouwtitels toe. We doen dit om onze dorpen vitaal en leefbaar te houden en om ervoor te zorgen dat onze inwoners hun wooncarrière (indien gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen dorp kunnen maken. De afgelopen jaren zien we namelijk dat maar weinig jongeren een woning kunnen vinden in hun eigen dorp. Door het gebrek aan opties verlaten ze het dorp (en onze gemeente). Hierdoor komt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk te staan. Dit moeten we in de toekomst voorkomen.

We houden daarbij wel rekening met de omvang en het karakter van de dorpen en we bouwen voor de lokale woonbehoefte. Elk dorp heeft een eigen uniek karakter dat zorgt voor een woonomgeving waarin mensen graag wil wonen. Deze moeten we behouden en waar nodig versterken. Nieuwbouw moet daarom passend zijn bij de lokale identiteit en in verhouding staan met de omvang van de dorpen. Het groene en weidse karakter en de dorpse omgeving moet behouden blijven.

Tot en met 2030: 305 extra woningen nodig om in lokale woonbehoefte te voorzien

Op basis van de meest actuele huishoudensprognose (inclusief migratie) is er in de gemeente Bergen in de periode 2024 t/m 2030 behoefte aan zo'n 305 extra woningen³. Het zwaartepunt van de behoefte ligt in de dorpen Nieuw Bergen en Well, maar ook in alle andere dorpen is behoefte aan extra woningen. Er is vooral behoefte aan extra nultredenwoningen. De behoefte is het grootste in het sociale huur-, middenhuur- en koopsegment. Daarom focussen we ons als eerst op deze segmenten. De behoefte aan vrijesectorhuur nultredenwoningen is beperkter. Dit geldt voor iedere kern. Wanneer doorstroming op gang komt door de bouw van deze nultredenwoningen, is er in theorie geen behoefte meer aan nieuwe grondgebonden eengezinswoningen. In de bestaande voorraad zijn voldoende grondgebonden woningen aanwezig om in de

³ Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

(toekomstige) vraag te voorzien. Ook na 2030 blijft de gemeente Bergen licht groeien. Tussen 2030 en 2040 stijgt het aantal huishoudens nog met zo'n 125. **Er is dus (in geen enkel dorp) sprake van krimp!**

Met onze ambitie om tot en met 2026 400 bouwtitels toe te voegen, realiseren we onze gemeentelijke woningbehoefte (circa 430 extra woningen tot 2040) dus deels versneld. In de prognose wordt echter nog geen rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. Deze bedraagt in de gemeente Bergen zo'n 80 woningen. Dit resulteert in een totale opgave van 510 woningen tot 2040. In onderstaande tabel is, aansluitend op bovenstaande woningbehoefte, de indicatieve woningbouwopgave per dorp uiteengezet in een bandbreedte. Deze dient als richtinggevend te worden gezien.

Tabel 1: woningbehoefte uitgesplitst naar dorpen, periode 2024 tot 2040

Dorp	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Afferden	70	90
Aijen	5	5
Nieuw-Bergen	165	205
Bergen	5	5
Siebengewald	50	65
Well	90	110
Wellerlooi	20	30
Totaal	400	510

Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Met 400 bouwtitels voorzien we in het grootste deel van onze toekomstige woningbehoefte én voorkomen we krimp. In een bouwtitel kan alleen niemand wonen. We zetten de komende jaren daarom vol in op het realiseren van deze bouwtitels en het bouwen van woningen. Tegelijkertijd blijven we de woningbehoefte goed monitoren. Dit is namelijk altijd een momentopname en de praktijk is veranderlijk. Het Rijk en de provincies werken nu bijvoorbeeld (al) aan de herijking van de woondeals. Door goed te monitoren zorgen we ervoor dat we, mocht daar aanleiding toe zijn, snel kunnen opschalen en meer woningen kunnen (laten) realiseren.

We bouwen om doorstroming te bevorderen

We zetten in op doorstroming. Doorstroming is de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt. De slechte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen komt namelijk voor een groot deel door de beperkte doorstroombmogelijkheden van ouderen. In onze gemeente is het betaalbare en geschikte aanbod waar (toekomstige) senioren naar toe kunnen verhuizen immers beperkt. Dit terwijl het toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen wel vijf verhuizingen op kan leveren. Het toevoegen van een starterswoning (die niet nultreden is) zorgt gemiddeld voor slechts één verhuizing. De woningen die vervolgens doormiddel van doorstroming vrijkomen bieden andere huishoudens de mogelijkheid een woning te kopen.

We zetten met ons nieuwbouwprogramma daarom voor 75% in op de bouw van nultredenwoningen die geschikt zijn voor ouderen (maar ook jongeren). Bij voorkeur worden deze rollator-

toegankelijk (BAT 2)⁴ gebouwd. Er moet gebouwd worden in verschillende verschijningsvormen. Er is immers niet één type ouderen. Dit betekent variatie in woningtype (grondgebonden en appartementen) en prijssegment (huur en koop), met de nadruk op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We houden rekening met een goede opbouw en mix in onze dorpen, bewegen mee met de veranderende woonwensen en zorgen ervoor dat het nieuwbouwaanbod voor ouderen aantrekkelijker wordt. De (bijpassende) inrichting van het openbaar gebied is daarbij net zo belangrijk al de juiste woning.



Bron: Gemeente Bergen (L)

⁴ Uitgebreide definities zijn te vinden in de begrippenlijst aan het eind van dit document.

Rijksbeleid zet vol in op betaal- en beschikbaarheid

Een belangrijk kader voor gemeentelijk woonbeleid is de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's. Het doel is om in de periode 2022 t/m 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Dit betekent 350.000 woningen in de middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. In maart 2023 hebben minister Hugo de Jonge, de provincie Limburg en Limburgse gemeenten hun handtekening onder de Woondeal Limburg gezet. Hierin is afgesproken dat de provincie 26.550 woningen gaat realiseren tot en met 2030. Hiervan moet twee derde betaalbaar zijn (tot € 1.000 huur of € 390.000 koop). Daarnaast moeten de toevoegingen bijdragen aan het streven van 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Met de gemeente Bergen is afgesproken dat er tot 2025 circa 275 woningen (versneld) toegevoegd worden (waarvan ongeveer 1/2 betaalbaar). Na 2025 moet 2/3 van alle plannen betaalbaar zijn.

De woningen die toegevoegd worden zijn én blijven betaalbaar

We zorgen ervoor dat de woningen die toegevoegd worden betaalbaar zijn, en dat deze dit ook blijven. Dit kunnen ook alternatieve woonvormen zijn. Hiermee zorgen we dat aanbod aantrekkelijk wordt voor ouderen (= doorstroming) en dat starters en jongeren de kans krijgen een (nieuwe) woning te kopen in onze gemeente. Hiermee verbeteren we niet alleen de woonmogelijkheden voor onze inwoners, maar creëren we ook een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor zorgverleners en andere cruciale beroepsgroepen met een laag en middeninkomen. Dit zijn mensen die we komende jaren hard nodig hebben en daarom graag willen aantrekken. Om dit te realiseren moet het gemeentelijke woningbouwprogramma voor 2/3 bestaan uit betaalbare woningen. Dit zijn woningen in het sociale huur, middenhuur en betaalbare koop segment (tot € 390.000). Binnen het betaalbare koopsegment willen we ook dat een deel van het aanbod gerealiseerd wordt tot € 335.000 (aansluitend bij de provinciale definitie van 'betaalbare koopwoningen midden'. Hiermee sturen we op woningen die daadwerkelijk betaalbaar zijn voor onze inwoners.

Huidig bouwprogramma vraagt om kwalitatieve bijsturing

Tot en met 2030 is er behoefte aan ruim 300 extra woningen in de gemeente Bergen. Tot 2040 gaat het om een (totale) behoefte van zo'n 425 woningen. Van deze woningen zijn momenteel 130 woningen onderdeel van een hard bestemmingsplan (vastgesteld of onherroepelijk). De rest van de te realiseren woningen (295) is nog onderdeel van een zacht plan (voorbereiding of procedure). De gemeente Bergen beschikt daarmee (gemeentebreed) over voldoende woningbouwplannen om in de behoefte te voorzien. Wel is er nog aandacht nodig voor het juiste plan op de juiste plek. Niet in elk dorp zijn voldoende woningbouwplannen om te voorzien in de lokale behoefte.

Het type woning dat gebouwd gaat worden is nog een aandachtspunt. Van het totaal aantal woningen in plannen bestaat 59% uit appartementen/nultredenwoningen en 25% uit grondgebonden woningen. Van 16% van de woningen is het type nog niet bekend. Het woningbouwprogramma sluit dus redelijk, maar nog niet goed genoeg aan op de gemeentelijke behoefte en (nieuwe) ambities uit dit volkshuisvestingsprogramma (75% nultredenwoningen).

Ten aanzien van betaalbaarheid is dat wel zo. In totaal zijn ruim 75% van de nieuw woningen in plannen betaalbaar. Over de bouw van sociale huurwoningen zijn bijvoorbeeld al concrete afspraken gemaakt met woningcorporatie Destion. Zij voegen tot en met 2030 125 nieuwe sociale huurwoningen toe. Daarnaast is afgesproken om de woningbehoefte (gezamenlijk) te monitoren en het (sociale) woningbouwprogramma hierop af te stemmen. Groei van de totale gemeentelijke bouwprogramma, betekent namelijk (in het kader van de Wvrv) ook een groei van het aantal sociale huurwoningen dat toegevoegd moet worden. Dit om 30% sociale huur in het totale nieuwbouwprogrammering te (blijven) halen.

Bouwen in het buitengebied

In de gemeente Bergen stoppen de komende jaren meer agrariërs met hun bedrijf. Dit omdat ze geen bedrijfsopvolging hebben, te grote investeringen moeten doen en/of hun bedrijf in de buurt ligt van kwetsbare natuur. Hierdoor komt agrarische bebouwing vrij. Een deel van deze bebouwing kan hergebruikt worden. Een groter deel komt in aanmerking voor sloop. Hierdoor zien we (nu al) dat het aantal rood-voor-rood aanvragen de afgelopen jaren is toegenomen. De herontwikkeling van deze erven vormt een belangrijke schakel in de transitie van het landelijk gebied. Het raakt namelijk aan veel opgaven en thema's, zoals natuur-, water- en klimaatdoelen, nieuwe verdienmodellen voor de landbouw, (betaalbare) woningbouw en verstedelijking en het sociaaleconomische perspectief voor het platteland. Deze opgave vraagt daarom om ruimtelijke keuzes en goed en slim ruimtegebruik. Een aantal uitgangspunten zijn daarbij leidend:

- Wonen is in het buitengebied onderschikt aan landbouw en natuur;
- We willen niet teveel extra woningen in het buitengebied. We gaan terughoudend om met rood-voor-rood ontwikkelingen op het eigen erf;
- Bij herontwikkeling moet er een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst zijn;
- We faciliteren het clusteren van rood-voor-rood woningen aan randen van onze dorpen, in buurtschappen, lintbebouwing en op bebouwingsclusters;
- We zetten in op de bouw van betaalbare nultredenwoningen.

2.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepoint uit wat het actiepoint exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<p>Vertraging voorkomen en zorgen voor meer woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ambtelijke capaciteit inzetten op prioritaire plannen: We gaan onze ambtelijke capaciteit nog gericht inzetten. Dit betekent dat we op geselecteerde woningbouwplannen volop energie zetten om deze verder te brengen en uit te werken. • Starten met de '100-dagen' aanpak: Bij prioritaire plannen gaan we de '100 dagen aanpak' testen. Hiermee korten we de voorfase van een plan in. • Uitproberen parallelle planning: We gaan uitproberen of we processtappen in de voor- en procedurefase langs elkaar uit kunnen voeren in plaats van serieel (<u>parallel plannen</u>). Op deze manier kan een plan sneller tot uitvoering gebracht worden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Werken met het 'up or out' principe: Het nakomen van afspraken is het belangrijkste punt om planontwikkeling te versnellen. We gaan daarom werken met het 'up or out' principe. Dit houdt in dat we minder prioriteit geven aan plannen als afspraken niet nagekomen worden. • Afspraken maken over realisatietermijnen: Ook na het verlenen van de vergunning moet vertraging voorkomen worden. We nemen daarom altijd een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen. • Werken met een delegatiebesluit: De gemeenteraad delegeert het vaststellen van het omgevingsplan (binnen de in dit volkshuisvestingsprogramma beschreven kaders) aan het college. • Projectenoverleg met Destion voortzetten: We zetten het recent gestarte periodieke projectenoverleg met Destion voort. Hierin bespreken we het woningbouwprogramma en de planning met elkaar.
<p>We bouwen in al onze dorpen nieuwe woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Actieve grondpolitiek voeren: We hebben gemeentebreed voldoende woningbouwplannen om in de toekomstige behoefte te voor zien. Dit geldt alleen niet voor elk dorp. We blijven daarom onze actieve grondpolitiek inzetten om in alle dorpen woningbouw mogelijk te maken. • Opstellen maatlat groene en klimaat adaptieve omgeving: We stellen een Bergse variant van de <u>maatlat voor een groene en klimaat adaptieve gebouwde omgeving</u> op. We hanteren deze bij nieuwe en bestaande ontwikkelingen.
<p>We bouwen om doorstroming te bevorderen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlijnen nultredenwoningen meegeven: We geven ontwikkelaars en bouwers richtlijnen mee voor de bouw van nultredenwoningen. We hanteren hierbij bij voorkeur minimaal rollatortoegankelijk (BAT 2). • Prestatieafspraken maken met Destion: We onderzoeken samen de mogelijkheden van een wooncoach (samen met Destion). Het doel van de wooncoach is het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt en ouderen goed en veilig te laten wonen. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
<p>De woningen die toegevoegd worden zijn én blijven betaalbaar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwprogramma optimaliseren: We optimaliseren onze woningbouwprogrammering en werken toe naar een programmering die aansluit bij de uitgangspunten en prioriteiten van dit volkshuisvestingprogramma. Dit betekent: 2/3 betaalbaar en 75% nultreden. • Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht vastleggen in contracten: In verkoopcontracten van nieuwbouwwoningen nemen we al standaard een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht op. Hiermee worden prijsopdrijvende effecten voorkomen. We gaan dit verder aanscherpen. • Promoten conceptueel bouwen: Conceptueel bouwen (zoals houtskelet- en prefab bouw) is een alternatief voor traditioneel bouwen. Hiermee kan sneller, slimmer en goedkoper gebouwd worden. Zonder concessies te doen op kwaliteit.

	<ul style="list-style-type: none"> • Verkopen via KoopGarant regeling onderzoeken: We onderzoeken de mogelijkheid om een deel van onze (goedkope) betaalbare nieuwbouw te verkopen met de KoopGarant-regeling. Hiermee garanderen we een langdurige beschikbaarheid van deze woningen voor starters met een middeninkomen.
<p>Bouwen in het buitengebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> • VAB- en woningbouwopgaven combineren: We stellen beleid op dat het schuiven van rood-voor-rood-woningen naar passende locaties (randen dorpen, lintbebouwing, buurtschappen, bebouwingsclusters) mogelijk maakt. Daarmee zetten we in op de bouw van meer betaalbare nultreden-woningen, passend bij onze lokale gemeentelijke woningbehoefte (en het wetsvoorstel Wvrv).
<p>Algemeen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering monitoren: We monitoren de uitvoering en stand van zaken van ons woningbouwprogramma continu (kwantitatief én kwalitatief). Dit om goed zicht te houden op de voortgang van onze doelen. • Communiceren over woningbouwplannen: We gaan duidelijker communiceren over de (uitvoering van) woningbouwplannen die er zijn.



Bron: Gemeente Bergen (L)

ste
groep

3. Wonen, zorg en welzijn

Wonen en zorg zijn twee thema's die nauw met elkaar verbonden zijn. Nederland vergrijst en tegelijkertijd zet de Rijksoverheid in op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. De uitbreiding van het aantal verpleeghuisplekken (zoals we die nu kennen) is daardoor de komende jaren nog maar zeer beperkt. In Bergen worden deze plekken helemaal niet meer toegevoegd. Zorg moet daarom meer aan huis worden geleverd, ook in het geval van zwaardere zorgvraagstukken. Dit heeft grote gevolgen voor de gewenste woon- en leefomgeving van onze inwoners.

3.1 Wat zien we?

Toenemende vraag naar nultreden en zorggeschikte woningen

In de gemeente Bergen is de komende jaren sprake van vergrijzing. Dit betekent dat de groep 75-plussers sterk toeneemt (zie figuur 5). Tegelijkertijd is er (bij gelijkblijvend beleid) sprake van ontgroening. Dit betekent dat de groep jongeren (tot 35 jaar) juist kleiner wordt. Daarbij komt dat het zorglandschap verschuift van wonen in een instelling met zorg (intramuraal), naar langer thuis met zorg in en rond de eigen woning (extramuraal). Het zwaartepunt van extramurale zorg ligt bij de leeftijdscategorie vanaf 75 jaar. Juist deze groep groeit de komende jaren. Hierdoor ontstaat de komende jaren een grotere vraag naar nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en mogelijkheden tot ontmoeting. Ook de behoefte aan zorggeschikt wonen (BAT 3 of 4) groeit. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor het krijgen en leveren van verpleeghuiszorg thuis (gelijkvloers, brede deurposten, grote badkamer, domotica, et cetera). Volgens InnDev (in opdracht van Provincie Limburg) groeit dit aantal met 37 woningen tot en met 2030.

Figuur 5: Verwachte ontwikkeling huishoudens naar samenstelling en leeftijd

Doelgroep	2023	2023-2033	2033-2043
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	435	-	-
Gezinnen	1.915	--	+
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	595	+	+
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	1.910	-	--
Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	890	++	++

Bron: ABF Research (Primos2023). Bewerking: Stec Groep, 2024.

Groot tekort aan zorgverleners: met minder handen is er meer te organiseren

Door de vergrijzing en het veranderende zorglandschap hebben we een grote maatschappelijke opgave om de zorg voor zorgbehoevenden ook in de nabije toekomst toegankelijk te houden. Dit is een grote uitdaging. Enerzijds leidt een vergrijzende bevolking namelijk tot een toenemende zorgvraag. Anderzijds neemt het aantal mensen dat zorg kan bieden hierdoor af. Kortom: met minder handen is meer zorg te organiseren. Nergens in Nederland is het personeelstekort in de zorg groter dan in Noord-Limburg. In 2032 heeft het zorg- en welzijnsdomein van onze regio naar verwachting een tekort van 10% van het benodigd aantal medewerkers. In onze gemeente zijn deze tekorten naar verwachten nog hoger, zo schetsen de zorgpartijen. De zorg moet daarom anders georganiseerd worden. Hiervoor zijn de eerste stappen gezet (zie kader Integraal Zorg Akkoord). Gelijktijdig moeten we zorgen voor de juiste woningen en woonomgeving. Niet alleen voor ouderen met een zorgvraag, maar ook om jongeren te binden en aan te trekken in het kader van het personeelsvraagstuk.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken. De eerste stap was daarbij om de feitelijke situatie en de opgaven binnen de zorgkantoor-regio's goed in kaart te brengen: het regiobeeld. Deze is voor Midden- en Noord-Limburg in juli 2023 gepubliceerd. Op basis hiervan hebben de regionale partijen in december 2023 een regioplan opgesteld. Deze richt zich op positieve gezondheid, preventie en passende zorg. Er wordt bijvoorbeeld ingezet op het versterken van de sociale basis, het bevorderen van de leefstijl en leefomgeving en het benutten van de informele zorg (netwerk) en digitalisering. De gemeente Bergen werkt daarnaast ook nog samen binnen de regio Mooi Maasvallei. In deze regio is het transformatieplan in het kader van het IZA begin dit jaar afgerond.

Goed wonen gaat over meer dan alleen wonen en zorg

Om fijn te kunnen wonen is meer nodig dan alleen een passend woon- en zorgaanbod. Het gaat ook over welzijn: ontmoeten, de mogelijkheid tot recreatie, gemeenschapsgevoel, een toegankelijke openbare ruimte et cetera. Een deel van de zorgopgaven is dus eigenlijk geen woon- of zorgvraagstuk, maar een welzijns-vraagstuk. Voor een actief en sociaal bestaan is de verbinding tussen onze inwoners belangrijk. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. Een sterke sociale basis helpt hierbij. Deze stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden. Dit zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We moeten dus niet alleen aandacht hebben voor wonen en zorg, maar ook voor welzijn. De balans in de zilveren driehoek. Alleen zo kunnen we de toekomstige zorgopgaven van ouderen en andere aandachtsgroepen opvangen.



Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is nodig om de gezondheid van inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (begin 2023 opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving (positieve gezondheid), waarin sprake is van een sterke sociale basis.

3.2 Wat is onze visie?

Positieve gezondheid als basis

Positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Het gaat verder dan enkel het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Met zes dimensies kunnen mensen met deze methodiek reflecteren op hun eigen gezondheid:

- **lichaamsfuncties** (fitheid ,slapen, eten);
- **mentaal welbevinden** (communiceren, veerkracht);
- **zingeving** (zinnvol leven, blijven leren);
- **kwaliteit van leven** (genieten, balans, veilig voelen);
- **meedoen** (sociaal participeren, contacten, steun);
- **dagelijks functioneren** (zorgen voor jezelf, werken, hulp kunnen vragen).



Vertaald naar de fysieke leefomgeving, waarmee gezondheid, kwaliteit van leven, eigen regie en betrokkenheid van inwoners letterlijk vorm krijgen betekent dit bijvoorbeeld:

- **lichaamsfuncties** (zorg, ondersteuning en beweging en gezond voedsel);
- **mentaal welbevinden** (herkenbaarheid, duurzaamheid en klimaat, ruimte voor diversiteit);
- **zingeving** (ervaren, ruimte voor rust en herstel, cultuur en identiteit);
- **kwaliteit van leven** (veilige omgeving, prettig wonen, landschap en natuur);
- **meedoen** (ontmoeten en samenwerken, activiteiten in de buurt, zinvol bezig zijn);
- **dagelijks functioneren** (bereikbaarheid ov, winkels en voorzieningen, toegang tot informatie).

We faciliteren en stimuleren uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen

Ouderen en andere mensen met een (extramuraal) zorgvraag moeten zoveel mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Ouderen willen namelijk wel verhuizen, maar vaak alleen naar een passende (en betaalbare) woning in de directe omgeving (in verband met hun netwerk). We stimuleren en faciliteren daarom in alle dorpen (geclusterde) woon(zorg)vormen. Het liefst zo dicht mogelijk bij (zorg)voorzieningen. Dit zodat men zo lang mogelijk thuis kan blijven wonen en zorg goed (formeel én informeel) geleverd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan 'hofjeswonen' en 'intergenerationeel wonen'. Voorbeelden hiervan zijn woonconcepten waarbij nul-treden woningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar jongeren (zorggevers) en ouderen (zorgvragers) samenwonen in één complex. We hanteren daarbij de flexibele vastgoedbenadering. Waar mogelijk realiseren we (geclusterde) woon(zorg)concepten die flexibel zijn en ook voor andere zorg- en niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt ingezet kunnen worden. Dit betekent dat deze locaties een woonfunctie krijgen. Hiermee verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.

We kunnen daarbij niet beloven dat iedereen tot het eind van zijn of haar leven in zijn of haar eigen dorp kan blijven wonen. Er zit een grens aan de zorg die op kleinschalig niveau kan worden aangeboden. Zwaardere zorg kan bijvoorbeeld niet in elke kern worden verleend, hiervoor is clustering noodzakelijk. Afhankelijk van het type zorgvraag zal dus mogelijk een verhuisbeweging gemaakt moeten worden.



Bron: Stichting Knarrenhof Nederland

Zorgzame buurten zijn noodzakelijk om langer thuis te kunnen wonen

Om langer thuis te kunnen wonen is omkijken naar elkaar van levensbelang. Hiervoor zijn zorgzame buurten en dorpen essentieel. Hier zetten we dus op in. Het idee: jong en oud kent elkaar en helpt elkaar met de kleine dingen, als toevoeging op het bestaande aanbod van professionele hulp en dienstverlening. Zorgzame buurten leggen hiermee de link tussen de informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en de formele of professionele zorg. Deze link is noodzakelijk voor de vroeg detectie van kwetsbare mensen en de ondersteuning van informele zorgverleners. Daarnaast zorgt dit ervoor dat met minder professionele gezichten in de buurt (onvermijdelijk!) toch de juiste zorg en ondersteuning geleverd kan worden. In onze zorgzame dorpen werken welzijns- en zorgpartners samen met partners uit andere sectoren. Zo ontstaat er een lokaal netwerk dat bestaat uit de buurt en de welzijns- en zorgpartners. Dit zorgt ervoor dat iedereen, ongeacht zijn of haar ondersteuningsvraag, comfortabel kan wonen.

Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid

De verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. De gemeente Bergen kenmerkt zich door relatief kleinschalige dorpen waar men nog naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we daarom verder stimuleren waar we dat kunnen. Diversiteit is daarbij van belang: kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten allemaal mee kunnen doen en zich thuis voelen in onze dorpen. Een goede sociale basis is daarvoor belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in het eigen dorp.



Bron: Gemeente Bergen (L)

Slimme samenwerking essentieel voor woonzorgopgaven

Woon-, zorg- en welzijnspartijen benadrukken allemaal de essentiële rol van samenwerking op dit thema. Geen van de partijen kan de toekomstige woonzorgopgaven namelijk alleen invullen. Sterker nog: een voortvarende en slimme samenwerking is nú nodig. We zetten daarom samen de schouders eronder en werken met alle belanghebbende partijen toe naar de beste oplossing. We willen als gemeente een stimulerende rol vervullen in deze samenwerking.

Toewerken naar meer hybride zorg is nodig om passende zorg te kunnen blijven verlenen

We signaleren dat de zorgvraag de komende jaren zal toenemen en het tekort aan zorgpersoneel niet zomaar is opgelost en verder toeneemt. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de vergrijzing en het feit dat veel ouderen (nu nog) in een grote eengezinswoning wonen. Zorg moet hierdoor in de toekomst voor een belangrijk deel efficiënter verleend worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten. Ook moet hybride zorg de norm worden (mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg en ondersteuning). Nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) moeten er daarbij voor gaan zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsafhankelijk kan worden geleverd en de zelfredzaamheid onder inwoners groeit.

Voor leefbare en vitale dorpen zijn (zorg)voorzieningen belangrijk

Om onze dorpen leefbaar en vitaal te houden zetten we in op het behoud van zoveel mogelijk bestaande (zorg)voorzieningen. Zoals de verschillende basisscholen in de dorpen, dagbestedingsplekken zoals in Maasduinen Staete en huisartsenpraktijken in Well, Afferden en Nieuw-Bergen. Behoud is daarbij geen doel op zich. Leefbaarheid en goede zorg zijn dat wel. Vanuit dit oogpunt kunnen dus andere keuzes gemaakt worden. Bovendien hebben we als gemeente niet over alle voorzieningen zeggenschap.

Beleidsprogramma Van Zorg naar Gezondheid

Met het beleidsprogramma Van Zorg naar Gezondheid (2023-2026) maakt de gemeente Bergen een transitie binnen het sociaal domein. De focus verschuift van ziekte en zorg naar gezondheid en gedrag. Hiermee wil de gemeente de sociale positie en zelfredzaamheid van haar inwoners versterken. Positieve gezondheid is daarbij de leidraad (zie paragraaf 3.2). Binnen het sociaal domein spelen drie thema's die gekoppeld zijn aan deze transitie:



Vitale gemeenschappen

De gemeente wil bijdragen aan het versterken van de sociale samenhang, de participatie en leefbaarheid in de wijken en dorpen. De gemeente wil dit doen door onder andere het stimuleren van bewonersinitiatieven, het ondersteunen van vrijwilligerswerk en mantelzorg, het bevorderen van de toegankelijkheid van voorzieningen en het voorkomen van eenzaamheid.

Sociale basisvoorzieningen

De gemeente biedt alle inwoners algemene voorzieningen. Zoals ontmoeting, onderwijs, werk, gezondheid, cultuur en veiligheid. De gemeente maakt gebruik van de brede specifieke uitkering (SPUK) van de Rijksoverheid om dit deels te financieren. Verder zorgt de gemeente ervoor dat de voorzieningen zichtbaar zijn voor haar inwoners op een sociale kaart.

Maatwerkvoorzieningen

De gemeente biedt specifieke ondersteuning aan inwoners die niet zelfredzaam zijn. Dit is op grond van de Wmo, Jeugdwet en Participatiewet. Doorontwikkeling van de maatwerkvoorzieningen draagt bij aan de transitie naar van zorg naar gezondheid. Aan de hand van de methodiek positieve gezondheid onderzoekt de gemeente de hulpvraag. Waar nodig wordt een beschikking afgegeven.

3.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<p>We faciliteren en stimuleren uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locaties rondom zorg en voorzieningen in beeld brengen: We brengen (samen met woningcorporatie Destion en zorgpartijen Dichterbij en De Zorggroep) in kaart welke locaties het meest geschikt zijn voor de bouw van de (geclusterde) nultreden en zorggeschikte woningen. Op deze locaties moet (in eerste instantie) ingezet worden op de bouw van deze woningen. • Vastgoedportefeuille wonen en zorg in beeld: Samen met woningcorporatie Destion en zorgpartijen De Zorggroep en Dichterbij werken we aan een 'schets voor de toekomst'. Met daarin op hoofdlijn de richting voor de vastgoedportefeuille van deze partijen.
<p>Zorgzame buurten zijn noodzakelijk om langer thuis te kunnen wonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten op bestaande inzet: We zetten in op zorgzame buurten en noaberschap. We betrekken onze partners uit het Integrale Zorgakkoord (IZA) en Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) hierbij en borduren voort op projecten en financieringsmogelijkheden die hieruit voortkomen. • Periodiek afstemmen met woon- en zorgpartijen: Om de zorgopgaven het hoofd te bieden is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon- en zorgpartijen. • Opzetten informatiecampagne toekomstbestendig wonen: We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen. Hiermee proberen we deze stap kleiner te maken en het proces te vereenvoudigen.
<p>Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontmoeting stimuleren en faciliteren: Ruimte voor ontmoeting is cruciaal voor inwoners en het functioneren van onze dorpen. Wij stimuleren en faciliteren inwoners bij activiteiten die bijdragen aan het bestrijden van eenzaamheid en het vergroten van samen- en zelfredzaamheid. Fysieke ontmoetingsplekken binnen en buiten zijn hiervoor van belang.
<p>Toewerken naar meer hybride zorg is nodig om passende zorg te kunnen blijven verlenen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten op afspraken over domotica: Conform de afspraken die over dit thema in het Integraal Zorgakkoord (IZA) zijn benoemd, sluiten we aan bij het maken van afspraken met en tussen (thuis)zorg- en welzijnspartijen. Afspraken gaan over het prioriteren, evalueren en implementeren van hybride zorg aan de hand van het zorgtransformatiemodel van het kenniscentrum digitale zorg (patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars). De (thuis)zorg- en welzijnspartijen zijn hierin leidend.
<p>Voor leefbare en vitale dorpen zijn</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken verbinding tussen dorpen: We blijven investeren in goede vervoersverbindingen tussen dorpen, zoals fiets- en

**(zorg)voorzieningen
belangrijk**

wandelpaden, zodat inwoners gemakkelijk gebruik kunnen maken van voorzieningen die niet in elke kern aanwezig zijn.

- **Uitvoering Damoclesbeleid:** Handhaving door de gemeente is primair gericht op het in overleg bereiken van oplossingen. Deze handhaving houden we op een hoog niveau door de inzet van een gespecialiseerd intergemeentelijk team van toezicht-houders, buitengewone opsporingsambtenaren (BOA's) en handhavingsjuristen.

Algemeen

- **Samenwerking stimuleren:** Om de woonzorgopgaven het hoofd te bieden is structureel overleg, afstemming en kennisuitwisseling tussen de gemeente, woningcorporatie Destion en (thuis)zorg- en welzijnspartijen (zoals Dichterbij en de Zorggroep) nodig. We versterken en verbreden daarom de samenwerking met onze woonzorgpartners met een 'netwerkorganisatie' (vanuit urgentie, belangen en vertrouwen).
- **Prestatieafspraken maken met Destion en (preferente) zorgpartijen:** Voor de uitvoering van onze woonzorgvisie en bijbehorende acties hebben we niet alleen onze woon-, maar ook onze zorgpartners hard nodig. We staan samen aan de lat. We maken daarom niet meer alleen met woningcorporatie Destion prestatieafspraken, maar betrekken hier ook de zorgpartijen De Zorggroep en Dichterbij bij.



A photograph of a residential street. In the background, there are brick houses with multiple windows and doors. Large, leafy trees are planted along the street. In the foreground, there is a garden with various plants, including yellow flowers, purple flowers, and white flowers. A paved path leads through the garden. A white caravan is parked on the right side of the street.

4. Een thuis voor iedereen

In het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' wettelijk verankerd. Dit betekent dat (conform het voorstel dat er nu ligt) gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma moeten gaan aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar huisvesting van ouderen en andere aandachtsgroepen. Dit zijn: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Daarbij moet ook de relatie met de zorg en ondersteuning die voor de huisvesting noodzakelijk is worden beschreven. Verder staat in het wetsvoorstel dat gemeenten verplicht worden om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën. Dit zijn: mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking, of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers- en ontvangers en uitstappende sekswerkers. De wet is er alleen nog niet. Ook is het nog onzeker wanneer en met welke precieze inhoud de wet er komt. We gaan daarom voor nu nog terughoudend om met bovenstaande verplichtingen.

4.1 Wat zien we?

Ouderen zijn verreweg de grootste aandachtsgroep, overige opgaven spelen vooral regionaal

Binnen de aangewezen aandachtsgroepen zijn ouderen verreweg de grootste groep in de gemeente Bergen. Bovendien wordt deze groep de komende jaren groter. Richting 2040 stijgt het aantal ouderen in de gemeente Bergen met ruim 50%. Deze grote woon- en zorgopgave moet vooral lokaal opgevangen worden. Deze mensen wonen nu namelijk al in Bergen (en worden hier ouder) en de verhuiscapaciteit en -afstand van ouderen is beperkt. In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe we deze opgave handen en voeten willen geven. De woon- en zorgopgaven van de andere aandachtsgroepen (zie kader) is in gemeente Bergen een stuk kleiner.

4.2 Wat is onze visie?

Afspraken op regionaal niveau nodig voor huisvesting aandachtsgroepen

De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief ouderen) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk (voldoende) passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep. Dit kan ook niet. Deze opgave moet daarom niet gezien worden in een Bergens vacuüm, maar moet in de bredere regio opgepakt worden. Er moeten op regionaal niveau afspraken gemaakt worden over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen.

We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld

In onze gemeente moeten aandachtsgroepen fijn kunnen wonen. Het vinden van een geschikte woning is namelijk (juist) voor kwetsbare inwoners lastig. Zeker in de huidige woningmarkt kunnen zij vaak niet zelf voorzien in een woning. Om goede afspraken te kunnen maken is een gemeenschappelijk regionaal (cijfermatig) kader belangrijk. Op basis daarvan kunnen afspraken gemaakt worden. We vinden het daarbij belangrijk dat vooral wordt gekeken naar een passende kwalitatieve verdeling. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de juiste aandachtsgroep op de juiste plek. Alleen zo kunnen we er met zijn allen voor zorgen dat passende woningen beschikbaar komen, doorstroming vanuit instellingen op gang komt, zorgvastgoed optimaal benut wordt en iedereen zich thuis voelt.

4.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<p>Afspraken op regionaal niveau nodig voor huisvesting aandachts-groepen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaal aandacht vragen voor samenwerkingsafspraken: We vragen regionaal aandacht voor het maken van afspraken over de huisvesting van de aandachtsgroepen: mantelzorg-verleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers en studenten. Hierin nemen we de mogelijkheden mee die nieuwe wetgeving ons biedt. • Statushouders: Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met Destion maken we er werk van deze taakstelling te halen. We maken met de Destion prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders. • Beleid internationale werknemers: We hebben al gemeentelijk beleid voor de huisvesting van internationale werknemers. • Woonwagengewoners: We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagengewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats, indien daar behoefte naar is. We zoeken hierbij de samenwerking op met Destion. Zij beheren de woonwagenstandplaatsen in de gemeente.
<p>Algemeen actiepunt</p> <p>Monitoren en bijsturen</p>	<p>Wat gaan we doen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda monitoren: De voortgang van de doelen en acties uit deze visie en de uitvoeringsagenda monitoren en evalueren we. We brengen hierover ieder jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig sturen we jaarlijks bij door de uitvoeringsagenda op maat te wijzigen.

stec
groep

Begrippenlijst



Betaalbare koopwoning

Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 390.000 (prijspeil januari 2024). In Limburg worden drie prijscategorieën gehanteerd voor betaalbare woningen (tot € 390.000). De prijsklassen zijn als volgt:

- Betaalbare koopwoning (laag): < € 280.000
- Betaalbare koopwoning (midden): tussen € 280.000 en € 335.000
- Betaalbare koopwoning (hoog): tussen € 335.000 en € 390.000

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning (in onze gemeente) vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Hybride zorgverlening

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis. Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals een beugel aan de muur van het toilet, een inloepdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.123 per maand (prijspeil januari 2024).

Nultreden woning

Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultreden voorraad wordt bewoond door ouderen.

Tabel 2: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 879,66 (prijspeil januari 2024). Particuliere huur mag alleen meegenomen worden als onderdeel van de voorraad sociale huur als: (1) de aanvangsprijs valt onder de grens van € 879,66, (2) de woning bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 52.671 en (3) de instandhouding als sociale huurwoning minimaal 25 jaar verzekerd is.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.

Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Colofon

Datum: 27 augustus 2024

Projectnummer: 23.368

Opdrachtgever: Gemeente Bergen (L)

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Bouke Timmen, Julia Bloem en Maartje Lucassen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl