

Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030

Inleiding

De uitwerking van de (conclusies van de) woningbouwstrategie krijgt vorm in deze 'routekaart'. De routekaart geeft inzicht in de onderscheiden onderdelen en hun samenhang. Daarnaast vormt de routekaart inhoudelijk en procesmatig de transparante verantwoordingspijler van college richting externe partners en bewoners en de gemeenteraad. Jaarlijks zal de routekaart aan de raad worden voorgelegd en in samenhang o.a. met de (algemene) Woonvisie door het college met de raad worden besproken.

Met de routekaart streeft de gemeente Oosterhout de volgende doelen na:

- Het *aanbrengen van focus*: duidelijk maken met welke type woningbouwplannen we de komende periode aan de slag gaan en met welke plannen niet.
- *Faciliteren* van die woningbouwplannen die nadrukkelijk inspelen op de lokale en/of wijkbehoefte
- Komen tot een *snellere uitvoering* van kansrijke woningbouwplannen.
- *Oplossen* van het *overschot* aan woningbouwplannen en de te eenzijdige invulling hiervan (woningtype en prijsklasse).

De routekaart wordt gevormd langs de 'sporen':

1. Planning van de woningbouw inclusief sturing op het woonbeleid.
2. Het bepalen van de gewenste uitbreidingslocatie(s).
3. Het vormgeven van de publiekrechtelijke procedures met als doel de onderhavige plannen zorgvuldig en vlot door de procedure te leiden.
4. De privaatrechtelijke positie van de gemeente daar waar het gaat om de mate waarin een actief grondbeleid wordt gevoerd en de wijze waarop de contractvorming met ontwikkelaars wordt gevoerd.
5. De beschikbare personele middelen in de organisatie.
6. Het parkeerbeleid (met name de parkeernormering) die bij binnenstedelijke herontwikkelingen in de uitvoeringspraktijk als knellend wordt ervaren.
7. De politiek-bestuurlijke sturing en informatievoorziening op de gang van zaken.
8. Het wijk- en dorpsgericht werken.
9. Differentiatie en doelgroepen.

Spoor 1: De planning van de woningbouw (en sturing op het woonbeleid)

Aangezien de nieuwe woningbouwstrategie invoegt op een bestaand proces van nieuwbouwontwikkelingen maken we een onderscheid tussen:

- a. harde plannen (het bestemmingsplan is vastgesteld of reeds onherroepelijk dan wel er is een anterieure overeenkomst gesloten of principebesluit genomen door het college)
- b. en nieuwe plannen of initiatieven waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen.

De categorie harde plannen (zie "overzicht harde plannen woningbouwontwikkeling", bijlage 3 bij het raadsvoorstel ZN261931) krijgt een prioritaire status. Deze plannen zijn al in uitvoering, hebben een vastgesteld bestemmingsplan of er zijn met de initiatiefnemer op bestuurlijk niveau al afspraken vastgelegd. Nu terugkomen op eerdere besluiten op deze plannen brengt mogelijk wanprestatie en risico op planschade met zich mee en is daarom onwenselijk. De differentiatie van deze plannen blijft gehandhaafd tenzij vanuit de ontwikkelende partij(en) het signaal komt dat de markt het aangeboden product niet (meer) afneemt. Gemeente en ontwikkelaar(s) treden dan met elkaar in overleg tot aanpassing van het betreffend plan met inachtneming van de woningtypen, prijsklassen waar op dat moment wel behoefte aan is. Er is overleg met de initiatiefnemers wanneer gestart wordt met de bouw van de betreffende woningen op de locaties. Op deze wijze is er inzicht in de planning, de voortgang en de feitelijke oplevering van de woningen. Het gaat hier overigens om een fors aantal woningen (2.322 eenheden) die naar verwachting de komende zes tot zeven jaar zullen worden gebouwd. Dat is een groot aantal en mogelijk zal de marktwerking dit tempo nog enigszins beperken / beïnvloeden.

Een nadere uitsplitsing van deze plannen leert ons het volgende:

- a. Het aandeel appartementen bedraagt 1.288, het aandeel grondgebonden woningen 1.040.
- b. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt 560 eenheden (24%).
- c. Het aantal koopwoningen bedraagt 1.288 eenheden.
- d. Het aantal huurwoningen bedraagt 1.034 eenheden.

Alle andere bestaande of toekomstige initiatieven (niet vermeld op het overzicht harde plannen woningbouwontwikkeling) gaan mee in de afwegingsronden en worden door ons college getoetst aan de uit de (vastgestelde) strategie voortvloeiende criteria. Deze zachte initiatieven bevinden zich op dit moment veelal in bestaand bebouwd gebied.

De uitkomsten van de toetsing worden tenminste twee maal per jaar gemotiveerd door het college aan de raad gecommuniceerd. De raad behoudt ten allen tijde haar eigen bevoegdheid en verantwoordelijkheid tot het al dan niet vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan zodra dit aan de raad voor de betreffende locatie wordt voorgelegd.

Voor het afwegingskader woningbouw worden de volgende criteria gedefinieerd:

1. *De locatie:*
Is het wenselijk of mogelijk dat op de betreffende locatie woningbouw ontwikkeld wordt? Hierbij wordt met name gekeken naar de bestaande functie en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de effecten van woningbouw op deze locatie op de omgeving.
Bij nieuwe plannen wordt ook gekeken hoe het plan bij kan dragen aan andere opgaven en ambities uit het omliggende gebied zoals vergroening, aanpak van parkeerdruk, een betere verkeersontsluiting, meer water in het gebied etc.
2. *Het programma:*
Sluit het voorgestelde of mogelijke programma van het initiatief aan bij het gewenste woningbouwprogramma dat door de gemeente is vastgelegd in de woningbouwstrategie? Kunnen er met het initiatief slagen gemaakt worden in deze opgave of is het mogelijk daar met de initiatiefnemer uit te komen? Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de geschikte typologie woningen maar ook naar de te realiseren aantallen. Kleine initiatieven vergen immers relatief (per eenheid) meer capaciteit van de gemeente dan grotere.
3. *Bijzondere kwaliteiten:*
Heeft het woningbouwplan om verschillende redenen een meerwaarde ten opzichte van andere woningbouwplannen?
Bijvoorbeeld: wordt het principe van flexibele bouwvormen toegepast, is het een bijzonder plan in het kader van energiezuinigheid/duurzaamheid, ziet het plan op de huisvesting van bijzondere doelgroepen en/of woonvormen zoals groepswonen voor ouderen of flexibele woonvormen voor jongeren (tiny houses)?
4. *De opbrengstpotentie van het plan:*
In hoeverre genereert het woningbouwplan een financiële opbrengst voor de gemeente anders dan de reguliere opbrengsten zoals leges en bovenwijkse bijdragen?
Met dergelijke opbrengsten kan het investeringsvermogen van de gemeente worden vergroot ten behoeve van andere politieke opgaven. Veelal is dit alleen het geval als de gemeente actief grondbeleid voert en/of privaat deelneemt in ontwikkelingen.

Het proces voor beoordeling van initiatieven wordt als volgt vorm gegeven.

- *Stap 1: de eerste scan van het initiatief*

De indiening van een initiatief kan gedurende het gehele kalenderjaar plaatsvinden. De indiening geschiedt aan de hand van een door het college vastgesteld formulier 'Intakelijst nieuw woningbouwinitiatief'. Ambtelijk zal er een beoordeling plaatsvinden waarbij de bovengenoemde criteria richtinggevend zijn. Deze beoordeling zal in overleg met de initiatiefnemer gedaan worden waarbij de initiatiefnemer de mogelijkheid heeft zijn initiatief aan de door de gemeente gewenste voorwaarden en uitkomsten aan te passen.

- *Stap 2: de eerste beoordeling*

Drie maal per jaar worden de initiatieven beoordeeld in een overleg waaraan de wethouders ruimtelijke ontwikkeling en wonen deelnemen.

- *Stap 3: besluitvorming*

De uitkomsten van de beoordelingsronde worden vastgelegd in een principebesluit van het college.

- *Stap 4: van initiatief naar plan:*

In deze fase kan er daadwerkelijk ambtelijke capaciteit worden toegewezen aan het initiatief. Er wordt een projectmanager benoemt en een projectgroep gestart. Het is de bedoeling dat binnen de duur van een half jaar er een haalbaar plan is uitgewerkt. Het plan voldoet aan (woon)beleidsmatige, ruimtelijke en financiële eisen waarin zowel gemeente als initiatiefnemer zich kunnen vinden. Doorgaans is dit een fase die erg lang kan duren. Door de winst die met stap 1 geboekt is (sturing op de criteria) en in deze fase verzekerd te zijn van voldoende ambtelijke capaciteit en de uitwerking in nauwe dialoog met de initiatiefnemer ter hand te nemen, kan tijd gewonnen worden. Als deze uitwerking niet binnen een half jaar gestalte krijgt wordt het initiatief opnieuw gewogen conform stap 2. Voor beide partijen vormt dit een substantiële stok achter de deur om de uitwerking slagvaardig ter hand te nemen. Het eindpunt van deze fase is een principebesluit van het college: het plan voldoet en de omgevingsdialoog kan worden gestart.

De volgende stappen worden gevormd door de gebruikelijke onderdelen van een ruimtelijk plan (omgevingsdialoog, inspraak, bestemmingsplanprocedure, het sluiten van de anterieure overeenkomst of het vaststellen van de grondexploitatie). Daarover meer in de beschrijving van Spoor 3 (vormgeving van de publiekrechtelijke procedure).

Spoor 2: Het bepalen van de gewenste uitbreidingslocatie(s).

Om te kunnen voldoen aan de opgave uit de Toekomstvisie, het aantrekken van jongere inwoners en het bouwen voor jongeren en gezinnen, zal gekeken moeten worden naar nieuwbouw buiten de grenzen van de bestaande bebouwde kom. Het is lang geleden dat de Oosterhout dat gedaan heeft. In de bestuursperiode 2002-2006 is weliswaar een structuurplan Oosterhout-Oost ontwikkeld waarin de ambitie opgenomen was ongeveer 1.000 woningen te ontwikkelen in landschappelijke clusters, maar dit plan is nooit ter hand genomen. De wijk Vrachelen vormt feitelijk de laatste keer dat een dergelijke keuze ook tot uitvoering werd gebracht. Deze wijk nadert zijn voltooiing nu er nog slechts enkele tientallen woningen in de Contreie moeten worden opgeleverd.

Het oppakken van de eerder bevroren ambities uit het structuurplan Oosterhout-Oost lijkt voor de hand te liggen. Toch is deze snelle conclusie niet verstandig te trekken. We leven inmiddels 15 jaren later en de ontwikkelingen hebben niet stil gestaan. Wat duidelijk is, is dat een nieuwe uitbreidingslocatie de potentie moet hebben om in ruime mate tegemoet te komen aan de politieke wens tot grondgebonden woningen in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De haalbaarheid van een dergelijke locatie speelt evenzo een grote rol in de te maken keuze. Dat geldt ook voor het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. Hogere aantallen buitenstedelijk kan de druk op binnenstedelijke locaties verlichten.

Als de gemeenteraad de strategie vaststelt en daarmee bekrachtigd dat uitbreiding een gewenste richting is zal het college een onderzoek starten naar de mogelijkheden van uitbreiding. Het in kaart brengen van de opties en het benoemen van de mogelijkheden en beperkingen van deze opties zal in opdracht worden gegeven bij een ter zakekundig extern bureau. Op basis van deze informatie kan de gemeente een zorgvuldige en verantwoorde keuze maken. Het is de bedoeling dit onderzoek in het voorjaar van 2021 af te ronden. Het besluitvormingsproces kan dan voor de zomer van 2021 worden doorlopen.

Spoor 3: Het vormgeven van de publiekrechtelijke procedures

Initiatieven leiden tot bouwplannen. Deze kunnen worden gerealiseerd als de gemeente een omgevingsvergunning verleent. Meestal vergt dit een wijziging van het bestemmingsplan. Het is van belang dat de procedure die hiervoor doorlopen wordt, zorgvuldig wordt gevoerd en dat de omgeving en andere belanghebbenden hun mening en eventuele bezwaren (in een vroegtijdig stadium) kunnen inbrengen.

Momenteel kunnen belanghebbenden op vijf momenten hun visie of bezwaren inbrengen:

1. De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de omgeving alvorens het college een principebesluit neemt.
2. Het college belegt conform de inspraakverordening inspraak op het plan.
3. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend voordat het college het plan ter vaststelling aan de Raad voorlegt.
4. Na vaststelling door de Raad kan er beroep worden aangetekend bij de Raad van State.
5. Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar indienen bij het college.

Om een versnelling in de woningbouw te kunnen aanbrengen ligt het voor de hand om deze tijdrovende tijdslijn nog een tegen het licht te houden.

Door aan de voorkant van het proces nog duidelijker (inhoudelijke) kaders/voorwaarden te stellen aan initiatiefnemers en vervolgens in een workshopsetting met de initiatiefnemer gezamenlijk verder richting te geven aan het plan (co-creatie) kan een plan sneller in procedure gebracht worden.

Eind 2018 is door het college de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij aanvragen omgevingsvergunning en principeverzoeken' vastgesteld. Volgens deze richtlijn moeten initiatiefnemers vooraf de dialoog voeren met de omgeving over hun plan. De richtlijn stelt dat het college de raad informeert over de uitkomsten van de omgevingsdialoog bij de start van de ruimtelijke ordeningsprocedure en dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld aan het begin van grootschalige en/of ingrijpende ruimtelijke projecten kaders te stellen aan de voorgenomen initiatieven. Met een goede omgevingsdialoog kan de stap van gemeentelijke inspraak (op grond van de eigen gemeentelijke Inspraakverordening zoals die nu nog geldt) komen te vervallen. Immers, de wettelijk voorgeschreven procedures in kader van de Wet ruimtelijke ordening bieden voldoende waarborgen om zienswijzen en dergelijke kenbaar te maken. Ook dit maakt dat een plan sneller in procedure gebracht kan worden en voorkomt een 'herhaling van zetten'.

Ook kan, nog meer dan tot op heden, gebruik worden gemaakt van het 'projectbesluit' waarbij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure wordt gebracht.

In overleg met de (griffie en) Raad zal hiertoe een voorstel worden gedaan.

Spoor 4: De privaatrechtelijke positie van de gemeente

In het geval van nieuwbouwontwikkelingen zijn er grosso modo twee situaties te onderkennen:

1. De grond onder het plan is in eigendom van de initiatiefnemer, dan wel de initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de eigenaar om in overleg met de gemeente een plan te ontwikkelen.
2. De grond onder het plan is in eigendom van de gemeente.

In beide gevallen is het aan de gemeente om publiekrechtelijk te bepalen of er een plan in procedure wordt gebracht en wat de inhoud van dit plan is. Echter de praktijk leert dat de mogelijkheden die de gemeente heeft om factoren als snelheid van ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en woontypologie te beïnvloeden groter zijn als de gemeente de grond in eigendom heeft. Voor wat betreft de financieel-economische uitkomst loopt de gemeente dan wel een groter risico, maar dit risico zou ook kunnen inhouden dat de gemeente het project afsluit met een positief financieel saldo. Geld dat kan worden gebruikt voor andere politieke ambities. Het laatste grote voorbeeld daarvan is de Vlindervallei, en toekomstige voorbeelden daarvan zijn de Contreie en Everdenberg-Oost (bedrijvigheid). Een voorbeeld van een negatieve uitkomst wordt gevormd door de aankoop van het voormalig TEXTAP-

terrein. Daarmee is wel maatschappelijke winst geboekt door een textielabriek uit het centrumgebied te verplaatsen naar Weststad en een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen.

Conform de nota grondbeleid kan de gemeente een actief grondbeleid voeren. Het college koopt dan gronden aan onder voorbehoud van kredietverstrekking van de Raad. Een recent voorbeeld daarvan is de aankoop van Lievenshove. Een voorbeeld waar de gemeente niet zelf gekocht heeft is het ABN kantoor op het Arendplein. Hiertoe zijn wel onderhandelingen gevoerd, echter de eigenaar heeft er voor gekozen het pand te verkopen aan een projectontwikkelaar. Er rustte geen voorkeursrecht op. In de praktijk betekent dit vertraging omdat met een nieuwe partij tot overeenstemming moet worden gekomen.

Er valt daarom veel voor te zeggen om als gemeente actiever te worden in het doen van strategische aankopen ten behoeve van woningbouw. De middelen van die de Wet Voorkeursrecht Gemeenten biedt kunnen daarvoor ook vaker worden ingezet. Op deze wijze kan de gemeente gedurende een langere periode als enige partij in onderhandeling met een eigenaar over verwerving.

Als de grond al in bezit is van de initiatiefnemer (of deze heeft een overeenkomst met de eigenaar) zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten. Meer dan nu het geval is, kan de gemeente afspraken maken over de snelheid en het tijdstip waarop plannen worden gerealiseerd. In de praktijk kiezen ontwikkelaars namelijk het voor hun gunstigste tijdstip om een omgevingsvergunning aan te vragen of te starten met de bouw. Zij doen dat om uiteenlopende redenen, bijvoorbeeld omdat zij prioriteit geven aan andere projecten buiten Oosterhout. Door anterieur vast te leggen dat binnen en half jaar na het onherroepelijk worden van een bestemming een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en binnen een half jaar na het verlenen van de vergunning wordt gestart met de bouw (volgens een per plan te bepalen ritme) kunnen deze keuzes worden beïnvloed.

Spoor 5: De beschikbare personele middelen in de organisatie

Met de huidige productie-aantallen is er al een forse werkdruk bij de betrokken teams binnen het ambtelijk apparaat. Een versnelling en verhoging hiervan is niet mogelijk als er niet wordt geïnvesteerd in extra capaciteit.

Door de schaarste op de arbeidsmarkt krijgen we functies (tijdelijk) moeilijk of niet ingevuld. In dat laatste geval is de gemeente aangewezen op inhuur van personeel via een detacheringsbureau. De inhuur van externen brengt hogere kosten met zich mee dan een tijdelijke of structurele invulling van een functie. Daarnaast merken we ook dat in de huidige arbeidsmarkt er voor bepaalde functies bij inhuur sprake is van schaarste. Dit zien we ook bij het uitzetten van opdrachten in de markt. De doorlooptijd is langer en de kwaliteit is soms niet voldoende.

Om de meest kwetsbare adviesposities binnen het ambtelijk apparaat hiervoor te versterken, heeft de raad bij de vaststelling van de begroting 2021 een bedrag van in totaal 3 miljoen euro voor de komende vier jaren beschikbaar gesteld.

In de loop van 2023 zal geëvalueerd worden hoe deze investering uitpakt in het realiseren van de ambities. Op dat moment kan worden beoordeeld in welke mate deze extra capaciteit blijvend nodig is en hoe deze van structurele dekking kan worden voorzien.

Spoor 6: Het parkeerbeleid

De vigerende parkeernormen zijn recent (mei 2019) door de gemeenteraad vastgesteld. Voor woningbouwontwikkelingen zijn deze:

Centrumgebied:

- Dure woning: 1,4 per woning

- Middel dure woning: 1,3 per woning
- Goedkope woning: 1,1 per woning

Overige wijken:

- Dure woning: 2,1 per woning
- Middel dure woning: 1,9 per woning
- Goedkope woning: 1,7 per woning

De praktijk leert dat daar waar er gewerkt wordt aan plannen met veel appartementen het erg lastig is om aan deze normen te voldoen. Dat geldt zowel voor ontwikkelingen in de centrum als daarbuiten. Het gevolg is dat de planvorming substantieel meer tijd vergt en in een enkel geval niet van de grond komt. Ontwikkelaars geven vrijwel zonder uitzondering aan deze normen voor appartementen te hoog te vinden. Met name daar waar bestaand vastgoed her ontwikkeld wordt naar wonen zijn de kosten voor verwerving aanzienlijk en is het tot stand brengen van aan de norm voldoende gebouwde parkeervoorzieningen een (te) grote last voor het haalbaar maken van een project.

Dit wil niet zeggen dat de gemeente maar voetstoots water bij de wijn moet doen of deze normen zal moeten aanpassen. Er zal immers geparkeerd dienen te worden en overlast voor de bestaande omgeving moet binnen bepaalde grenzen blijven. Feit is wel dat deze normen momenteel complicerend uitwerken en dat ze niet rekening houden met het individuele project (het is een absolute norm).

Een minder starre benadering van deze problematiek waarbij meer rekening gehouden wordt met de beoogde doelgroep van een bouwproject zou hier ondersteunend kunnen zijn. Een voorbeeld daarvan wordt nu uitgewerkt in het project Galvanitas.

Het is de bedoeling op dit onderdeel te onderzoeken of een dergelijke benadering voor de gehele gemeente kan gaan gelden. Mogelijk is het blijven zoeken van maatwerk ook een optie, met name daar waar het gaat om de transformatie van bestaand stedelijk gebied naar appartementen. Op nieuwe uitleglocaties speelt deze materie niet.

Spoor 7: De politiek-bestuurlijke sturing en informatievoorziening

De uitwerking van de woningbouwstrategie valt of staat met een adequate politiek-bestuurlijke informatievoorziening en (bij)sturing.

Het college wordt over de voortgang van alle acht opgaven meerdere malen per jaar geïnformeerd. Daarnaast vind er wekelijks bestuurlijk overleg met de portefeuillehouders Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling plaats over de projecten uit en voortgang van de routekaart. Deze werkwijze geeft voldoende ruimte voor een goede sturing en informatieverstrekking.

De frequentie en diepgang waarmee de gemeenteraad geïnformeerd wil worden over de voortgang is een vraag die feitelijk aan de leden zelf ter beantwoording is. Gezien de zwaarte van het beleidsthema ligt het voor de hand de gemeenteraad in ieder geval twee jaar per jaar te informeren over de voortgang en een maal per jaar te faciliteren om een debat hier over te voeren.

Ten behoeve van het schrijven van de woningbouwstrategie en routekaart is een klankbordgroep met externe vertegenwoordigers (makelaars, ontwikkelaars, jongeren, huurdervereniging en Thuisvester) actief geworden. Met deze klankbordgroep zal blijvend jaarlijks worden gesproken over de voortgang en mogelijkheden tot bijsturing.

Spoor 8: Het wijk- en dorpsgericht werken.

De drie kerkdorpen hebben ieder een eigen positie binnen de woningbouwstrategie.

Voor Den Hout is op verzoek van de gemeenteraad een onderzoek gaande waarin in dialoog met de inwoners wordt bekeken voor welke doelgroepen kan worden gebouwd en op welke locaties dit dient te gebeuren. Dit onderzoek zal in 2021 worden afgerond. Vooral nog lijkt het er op dat met name het terrein van VV Irene als geschikte locatie voor woningbouw op draagvlak kan rekenen. Hier zouden woningen voor jongere doelgroepen en levensloopbestendige woningen voor ouderen kunnen komen. Na besluitvorming kan dit in de agenda voor harde plannen worden opgenomen.

Voor Oosteind zal op afzienbare termijn een gelijke aanpak worden gestart.

In Dorst lopen meerdere plannen en initiatieven. De Vliert is nagenoeg afgerond en Tuindorp/Baarschot zal in 2021 worden afgerond. De plannen Dorst-Oost (150 eenheden) en Rijksweg 33 (26 eenheden) zijn reeds in het overzicht van harde plannen opgenomen. De belangstelling voor wonen in Dorst, ook vanuit de gemeente Breda is tot nu toe goed gebleken te zijn. Het woningaanbod in Dorst is in het recente verleden fors gegroeid. In welke mate het wenselijk is om bovenop deze plannen op afzienbare termijn nog nieuwe initiatieven in behandeling te nemen zal in overleg met de dorpsraad worden besproken.

Binnen de gemeente Oosterhout wordt een nieuwe schwing gegeven aan het wijkgericht werken. De gemeenteraad heeft hierover inmiddels een besluit genomen waarna het college is overgegaan tot het aanstellen van wijkwethouders en wijkmakelaars. Mede door deze aanpak zal een verbeterd inzicht ontstaan op meerdere aspecten die het sociale- en fysieke domein betreffen. Dat geldt ook voor wonen en de wensen en mogelijkheden die er op wijkniveau liggen.

Spoor 9 Differentiatie en doelgroepen.

In de harde planning is een groot aandeel gelijkvloerse woningen opgenomen die geschikt zijn voor ouderen. Ten principale volgt uit de strategie dat op termijn meer woningbouw beschikbaar komt voor jongere doelgroepen en gezinnen. Dat gezegd hebbende is door de gemeenteraad extra aandacht gevraagd voor de volgende aspecten.

1. Groepswonen voor ouderen. Er zal rekening worden gehouden met deze wens in de programmering.
2. Flexibele woonvormen voor jongeren, zoals tiny houses of daaraan gerelateerde toepassingen. Hiervoor geldt hetzelfde.
3. Spoedzoekers. Als gevolg van een onverwachte verandering in leefsituatie of inkomen kunnen inwoners behoefte hebben aan een tijdelijk onderdak, hetgeen hen de tijd verschaft nieuwe huisvesting te vinden. Een dergelijk initiatief is nu in onderzoek (20 eenheden). Het zou goed zijn als dit initiatief een vervolg gaat krijgen op een andere locatie.
4. Inwoners met een sociaal-maatschappelijke binding aan de gemeente. Concreet betreft het hier een onderzoek naar een huisvestingsverordening waarmee beoogt wordt dat een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan dergelijke inwoners. In de eerste helft van 2021 zal dit onderzoek in overleg met Thuisvester plaatsvinden. De geopperde zelfbewoningsplicht voor koopwoningen zal hier ook in meegenomen worden.
5. Het aandeel sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen in de nieuwbouwproductie. Ook Thuisvester heeft middels een schrijven gepleit om het aandeel sociale huurwoningen 30 % te laten zijn. Voor de komende jaren zijn de harde planning voldoende woningen binnen deze categorieën opgenomen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen voor de jaren 2026 e.v. zal met deze behoefte ter degen rekening worden gehouden.
6. Pre-mantelzorgwoningen. Het pleidooi om de criteria voor mantelzorgwoningen te herzien en op te rekken is gehoord en zal tot nieuwe criteria worden gebracht.