



Thema Wonen
Toekomstig wonen begint nu
13 april 2023 |

Inleiding

- Introductie
- Wat betekent de Woondeal voor Goirle?
- Resultaten woonzorganalyse en woningmarktonderzoek
- Woonzorgvisie in de maak
- Woonvormen
- Mantelzorg, woningsplitsing, kamergewijze verhuur
- Stimuleringslening



Woondeal

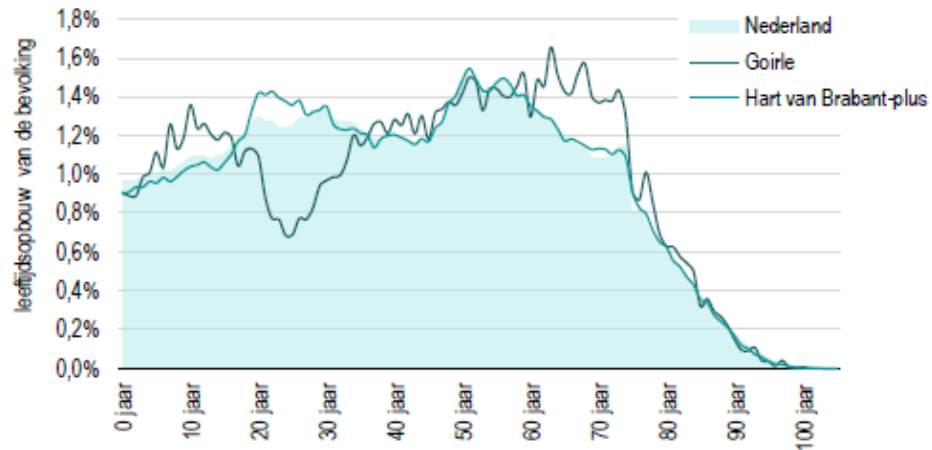
- In maart ondertekend door rijk, provincie, gemeenten, waterschappen en woningcorporaties
- Woningbouw is een gezamenlijke opgave (130.600 in NB), daarom regionale aanpak
- In regio Breda-Tilburg: 39.000 extra woningen tot 2030
- In Goirle ongeveer 2.643 extra woningen voor alle doelgroepen (615 tot 2026 en 2000 tot 2030)
- Afspraken over betaalbaarheid 30% sociale huur (Leystromen), 40% middel dure huur (tot € 1.000)/betaalbare koop (tot € 355.000) en 30% vrije sector
- Afspraken over aandachtsgroepen waaronder ouderen
- In regio Breda-Tilburg: 2.300 verpleegzorgplekken, 4.400 geclusterde woonvormen en 7.100 nultreden woningen nodig
- Nadere afspraken worden gemaakt met zorgpartijen, met name over verpleegzorg
- Basis: Rijksprogramma Wonen en zorg voor ouderen van BZK. Doelen:
 - Versnellen van de woningbouw
 - Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren (bewustwording: zelf en samen aan zet)
 - Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

Woonzorganalyse en woningmarktonderzoek

- Uitgevoerd in 2022 in de regio Hart van Brabant
- Van belang voor gemeenten, zorginstanties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties
- Over 20 jaar twee keer zoveel 75+ers dan nu
- Men wil vaak blijven wonen in de huidige woning
- Woningen zijn vaak gelijkvloers, toe- en doorgankelijk te maken
- Passend woonaanbod en voorzieningen op elkaar afstemmen

Inwoners van Goirle

Demografische opbouw



<i>inwoners, 75+</i>	Goirle		Hart van Brabant-plus	
	abs.	perc.	perc.	perc.
2021	2.220	9%	9%	9%
2030	3.235	13%	11%	11%
2040	3.660	15%	13%	13%

Situatie wonen en zorg in Goirle

- Meer hogere inkomens in vergelijking met de Regio
- Aandeel ouderen met Wlz-indicatie (verpleeghuis) is relatief laag
- Hogere zelfredzaamheid, minder beperkingen
- Veel ouderen hebben grondgebonden, grotendeels afgeloste eigen koopwoningen die aanpasbaar zijn of nu al geschikt zijn
- In de sociale huursector neemt het aantal 75-plussers beperkt toe
- De leefbaarheid en veiligheid is hoog, redelijk voorzieningenniveau
- Bereikbaarheid/mobiliteit/vervoer is een aandachtspunt
- Toename behoefte aan geclusterde woonvormen/tussenvormen vanwege zorgbehoefte en appartementen met lift

Woonzorgvisie

- Regionale woonzorgvisie
- Lokale aanvulling daarop, visie op de Goirlese situatie
- Input van lokale zorgpartijen, KBO, Participatieraad
- Inzicht in huidige woon- en zorgsituatie en behoeften
- Inspelen op trends en ontwikkelingen
- Wat ziet u daarvan terug als Goirlenaar? O.a.
 - Afstemmen woningaanbod op mensen met een (bijna) zorgvraag (via transformatie en nieuwbouw)
 - Versterken samenwerking ketenpartners wonen, welzijn en zorg
 - Aandacht voor ontmoeting, voorzieningen, mobiliteit

Geclusterde woonvormen

- Verhuizen naar een geschikte woning bevordert doorstroming op de woningmarkt, denk aan:
 - Hofjeswoningen
 - Serviceflats
 - Seniorenflats
- Nultreden
- Gericht op bevorderen sociaal contact en gemeenschapsgevoel
- Nabijheid van voorzieningen
- Een deel is zorggeschikt met extra voorzieningen
- Voorbeelden CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Havep-hof Zuidrand (oud jong gemengd), CPO Riel
- Langdurige trajecten

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen

- Pré-mantelzorgwoningen:
 - Periode voorafgaand aan intensieve mantelzorgrelatie
 - Zelfstandige woonruimte van max 100 m² (bv. kangoeroewoning)
 - In of buiten de woning
 - Geen zorgindicatie nodig
 - Eigen toegang voor één persoon of één huishouden
 - Omgevingsvergunning nodig die maximaal 10 jaar geldt
- Mantelzorgwoningen:
 - Met zorgindicatie
 - Bij onbetaalde en langdurige zorg
 - Vergunningvrij in de woning, tuin of bijgebouw
 - Tijdelijk, totdat de mantelzorg ophoudt

Woningsplitsing

- Initiatief indienen bij gemeente
- Kaders zijn Bouwbesluit en bestemmingsplan
- Parkeernorm is relevant
- Mag niet leiden tot illegale en ongewenste verhuur
- Maatwerk
- Buiten de bebouwde kom geldt provinciaal beleid
- Leystromen onderzoekt splitsing voor sociale huur

Kamergewijze verhuur

- Bij hypotheek: de bank om toestemming vragen
- AOW: op de website van de Sociale Verzekeringsbank proefberekening (maatwerk)

<https://www.svb.nl/nl/aow/woonsituaties/welke-aow-situatie>

Leningen

- Stimuleringslening in de maak: samenvoeging van duurzaamheidslening en blijverslening (mei gereed)
- Aanpassing aan deuren, drempels, badkamer, toilet, domotica (woonhuistechnologie)
- Verduurzaming van de woning
- Energiebespaarlening via het Nationaal warmtefonds (rijk)
- De stimuleringslening (gemeente) is veelal gunstiger dan de energiebespaarlening (rijk)
- Informeer bij SVn en nationaal warmtefonds voor de mogelijkheden (maatwerk) www.svn.nl en www.warmtefonds.nl

VRAGEN?

