

WOONVISIE

Gemeente Bladel

Behoort bij besluit van de RAAD
van de gemeente Bladel

d.d. 20-9-2012. R2012.089c

2012

Mij bekend,
De Griffier,



Marktstaete Bladel

Gemeente Bladel

dáár wil je (blijven) wonen !

Bladel
Hapert
Hoogeloon
Casteren
Netersel

Woonvisie Gemeente Bladel 2012
Bladel, september 2012.
R2012.089c/Z110001059

Woonvisie Gemeente Bladel 2012 “Gemeente Bladel, dáár wil je (blijven) wonen”

Bladel, september 2012.

Inhoud

Voorwoord

1. Inleiding
2. Wettelijke- en beleidskaders Volkshuisvesting
 - a. Wettelijke kaders
 - b. Rijks-, provinciaal en (sub)regionale beleidskaders
3. Beleidskaders gemeente Bladel
4. Woonvisie Gemeente Bladel
5. Leefbaarheid
6. Bestaande woningvoorraad
7. Nieuwbouw
8. Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief)
9. Samenvatting beleidskaders

Bijlage:

Begrippenlijst SRE van 1 januari 2012 tot 1 januari 2013

VOORWOORD

De Nota "Volkshuisvesting in de gemeente Bladel 2001" was de start van de pilot BBSC (Bouwen Binnen Strakke Contouren). Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten van deze nota was: "Knelpunten op het terrein van de volkshuisvesting dienen in eerste instantie opgelost te worden binnen de bestaande woningvoorraad en de bouw op inbreidingslocaties". Bijna 12 jaar later zijn deze uitgangspunten nog steeds actueel.

Over het algemeen mag gesteld worden dat de pilot BBSC positief is verlopen. De leefbaarheid in alle kernen is toegenomen. Het eerste project, de Durkijk in Casteren, heeft zelfs landelijke bekendheid en veelvuldig navolging gekregen. Veel projecten zijn gerealiseerd, welke zonder de pilot niet haalbaar zouden zijn geweest. Starters- en seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsfeer, zijn gerealiseerd. Veel herstructureringen hebben zodoende kunnen plaatsvinden.



Durkijk Casteren

De (effecten van) de pilot BBSC zijn bepalend geweest voor de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 "Wonen is meer dan alleen een woning". Met de Woonvisie 2012 sluiten we de periode van de pilot BBSC (Bouwen Binnen Strakke Contouren) af.

De laatste jaren is de woningmarkt drastisch veranderd. De aanbodmarkt is een vraagmarkt geworden. De krediet- en economische crisis zorgt voor een woningmarkt die voor een groot deel op slot is komen te zitten.

Met de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 richten we ons weer meer op de bestaande bouw. Kwantitatief omvat dit de grootste groep. Realiteit is dat door de crisis de mensen langer in hun eigen omgeving (moeten) blijven wonen. De gemeente dient daarop in te spelen. De komplannen maken mantelzorgwoningen en/of kangoeroewoningen mogelijk. Het is zaak de mensen bewust te maken van de mogelijkheden om op tijd (kleine) aanpassingen in hun woning aan te brengen, zodat men er tot op hoge leeftijd kan blijven wonen. Ook het stimuleren van duurzaam bouwen binnen de bestaande bouw is een uitdaging.

De crisis maakt sturing van de volkshuisvesting onvoorspelbaar. De een zegt dat het nog jaren duurt voordat we weer een normale woningmarkt hebben. De ander denkt dat de woningmarkt totaal verandert. Omdat we dit niet weten, is het zaak om een Woonvisie op te stellen die het mogelijk maakt om op deze onvoorspelbare zaken adequaat en flexibel in te spelen op kansen op de woningmarkt.

Een dergelijke Woonvisie bieden wij u hierbij aan.

Bladel, augustus 2012.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
Arjan van der Hout,
Wethouder Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening.

Hoofdstuk 1. Inleiding

Waarom een nieuwe Woonvisie?

Op 17 december 2009 is de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 vastgesteld. Op zich is dat nog niet zo lang geleden.

De gemeenteraad heeft in de vergaderingen van 17 maart en 22 september 2011 aangegeven dat de woningbouwprogramma's niet (meer) aansluiten op de uitgangspunten en (de exacte) aantallen vanuit de Woonvisie.

De pilot BBSC is voor de volkshuisvesting in onze gemeente van 2001 tot nu toe sterk bepalend geweest. In 2009 heeft een (tussen)evaluatie van de pilot BBSC plaatsgevonden, maar de effecten van de (afronding van de) pilot BBSC lopen nog steeds als een rode draad door de Woonvisie. Tot eind 2011 is er met de provincie overleg gevoerd over een volwaardige afronding van de pilot. De gemeente kon in het kader van de pilot BBSC kwantitatief meer woningen bouwen, maar het was nagenoeg niet mogelijk om te komen tot een flexibel woningbouwprogramma. Medio januari 2012 is de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2011 bekend geworden. De indicatie toename woningvoorraad komt kwantitatief hoger te liggen dan de aantallen op basis van de afspraken in het kader van de pilot BBSC.

Op 22 maart 2012 is de "Evaluatie Woonvisie Gemeente Bladel 2009" aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Een van de conclusies is dat de pilot BBSC-periode kan worden afgesloten. Daarnaast heeft de raad de bij het besluit behorende bestuursopdracht voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie gemeente Bladel 2012 vastgesteld. De bestuursopdracht bestaat uit een opsomming van de titels van de diverse hoofdstukken en onderwerpen van de (concept) Woonvisie. Ook is een tijdsplanning opgenomen voor de uitvoering van de bestuursopdracht en heeft de raad ingestemd met het voeren van inspraak via burgerparticipatie.

De ingetreden krediet- en nu ook nog de economische crisis hebben een grote invloed op de volkshuisvesting. Dit noopt tot een adequate en flexibele opstelling van de gemeente. Omdat de doorstroming nagenoeg tot staan is gekomen, is en wordt de bestaande voorraad zeer belangrijk. Hier liggen grote uitdagingen.



Oranjehof Bladel

Hoofdstuk 2. Wettelijke- en beleidskaders Volkshuisvesting

a. Wettelijke kaders

Huisvestingswet

De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. Deze wet geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid en de instrumenten om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. In deze kaderwet worden alleen hoofdzaken geregeld. Nadere details dienen te worden geregeld in algemene maatregelen van bestuur. In het geval van de Huisvestingswet dienen de details eventueel geregeld te worden in een Huisvestingsverordening. Sinds 1993 is de wet een aantal malen gewijzigd.

Door middel van het vaststellen van een Huisvestingsverordening zou de wet de gemeenten een instrumentarium moeten bieden om in te kunnen grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Kaveluitgifte is niet expliciet geregeld.

De Huisvestingswet in de huidige vorm voldoet echter niet (meer) en er wordt al lange tijd onvoldoende gehandhaafd omdat de wet daartoe onvoldoende mogelijkheden biedt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Tweede Kamer de "Nieuwe regels m.b.t. de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad (Huisvestingswet 2012)" aangeboden.

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten onder voorwaarden instrumentarium. Voor het overige geldt vrijheid van vestiging. Hierbij zal de toepassing van de herziene Huisvestingswet op gemeentelijk niveau evenwichtig, transparant en democratisch gelegitimeerd moeten zijn. Schaarste en leefbaarheid zijn bijvoorbeeld motieven om in te grijpen in de woonruimteverdeling. In een (eventueel) vast te stellen huisvestingsverordening kan de gemeente sturen op de woonruimteverdeling op basis van toewijzingscriteria, namelijk passendheid, rangorde en leefbaarheid op wijk- en complexniveau. Voor passendheid gaat het om de relatie tussen inkomen en de hoogte van de huur, evenals om huishoudgrootte en grootte van de woning.

In de nieuwe Huisvestingswet is ook de huisvesting van statushouders nader geregeld. Het wetsvoorstel voor de nieuwe Huisvestingswet is niet controversieel verklaard. Dat wil zeggen dat de behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer niet hoeft te wachten tot na de verkiezingen in september 2012.

Woningwet

In artikel 61 a tot en met 70 l zijn de wettelijke kaders weergegeven ten aanzien van de Voorziening in de woningbehoefte en vooral ten aanzien van toegelaten instellingen. Vooral artikel 70 c is daarbij van belang.

"1. De toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.

2. De toegelaten instellingen nemen bij hun werkzaamheden voorts de wat dat betreft bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften in acht. Deze voorschriften betreffen in ieder geval:

- a. het verwerven, bouwen, bezwaren en vervreemden van onroerende zaken;
- b. het treffen van voorzieningen aan woningen;
- c. het verhuren van woningen;
- d. de wijze van beheer van woningen;
- e. de exploitatie van woningen;
- f. de bestemming van batige saldi;
- g. het financiële beleid en beheer;
- h. de verslaglegging;
- i. de inrichting van de administratie en
- j. overleg met en verplichtingen ten opzichte van huurders.

3. Bij de in het tweede lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat het eerste lid, evenals voorschriften als bedoeld in het tweede lid, van toepassing zijn op gemeenten.

4. Bij of krachtens de in het tweede lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kunnen de in dat lid genoemde voorschriften voorts worden gegeven voor standplaatsen en woonwagens, instellingen waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft, onroerende aanhorigheden van woningen, standplaatsen, woonwagens en zodanige verzorgingshuizen, evenals de woonomgeving”.

De in het tweede lid genoemde voorschriften zijn vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (zie hierna).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 12 mei 2011 het wetsvoorstel Herziening Woningwet naar de Tweede Kamer gestuurd. Hierin worden voorstellen gedaan om een nieuwe autoriteit financieel toezicht te laten houden op de woningcorporaties. In het wetsvoorstel onderstreept het kabinet de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten. Verder is ook de primaire taak voor corporaties benoemd, namelijk het bieden van huisvesting aan huurders met een inkomen tot € 34.085,00 (peildatum 2012*) en maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen of brede scholen. Het wetsvoorstel voor de Herziening Woningwet is niet controversieel verklaard. Dat wil zeggen dat de behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer niet hoeft te wachten tot na de verkiezingen in september 2012.

Besluit Beheer Sociale Huurwoningen

Hierin zijn de regels opgenomen die gelden voor instellingen die werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting, ten aanzien van het bouwen, in stand houden, beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden. Ook zijn voorschriften over statuten, bedrijfsvoering en (financiële) verslaglegging opgenomen. Verder moet de toegelaten instelling bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht nemen.

Huisvestingsverordening

In het kader van de Huisvestingswet kan een gemeente een Huisvestingsverordening vaststellen. Voor gemeenten in plusregio's, waaronder het SRE, is de bevoegdheid tot het vaststellen van een huisvestingsverordening overgedragen aan het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling.

Dit kan alleen onder strikte voorwaarden (o.a. migratiesaldo = 0) en onder goedkeuring van de provincie. De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft in zijn vergadering van 20 oktober 2011 de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010 gewijzigd vastgesteld.

De Regionale (Nood) huisvestingsverordening kent een aantal specifieke artikelen voor de gemeenten Eindhoven en Helmond, maar daarnaast ook artikelen over (de verdeling van) standplaatsen van woonwagens. Deze artikelen gelden ook voor de gemeente Bladel.

Leegstandswet (tijdelijke verhuur via de Leegstandswet)

Door de (krediet)crisis staan veel woningen te koop. Hierdoor komen huiseigenaren mogelijk in de problemen. Om dubbele lasten te voorkomen kan de eigenaar de woning tijdelijk verhuren. Hij kan dan een Vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte aanvragen. Een dergelijke vergunning heeft het voordeel dat de bepalingen van de huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn. Deze vergunning is aan te vragen bij de gemeente.

Leegstandsverordening

Op 1 oktober 2010 is de Wet Kraken en Leegstand in werking getreden. Met die wet kunnen eigenaren van leegstaand (commercieel) onroerend goed aangespoord worden om hun leegstand te melden bij de gemeente. In het kader van deze wet krijgen de gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsverordening vast te stellen. Het VNG adviseert de gemeente eerst te kijken hoe groot het leegstandsprobleem in de gemeente is, voordat de gemeente een Leegstandsverordening vaststelt. Binnen de gemeente Bladel is op dit moment geen structurele leegstand van commercieel onroerend goed. De uitvoering van een leegstandsverordening is bovendien arbeidsintensief.

b. Rijks-, provinciaal- en (sub) regionale beleidskaders

Rijksbeleid

In het Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet geeft aan in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 1 juli 2011 de Woonvisie van het Rijk naar de Tweede Kamer gestuurd. De bekendste maatregel hieruit is dat de overdrachtsbelasting gedurende een jaar is verlaagd van 6% naar 2%. Met deze Woonvisie wil het kabinet het vertrouwen op de woningmarkt versterken en de doorstroming voor huurders en kopers bevorderen. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt daarin drie hoofdlijnen:

- het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

Provinciaal beleid

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. In de verordening is onder andere vastgelegd dat het maken van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken één van de taken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is. Daarom werkt het SRE zowel bij het Regionaal Woningbouwprogramma als bij de Regionale Woonvisie nauw samen met de provincie Noord-Brabant. Plaatselijke knelpunten dienen regionaal te worden afgestemd en te passen binnen het Regionaal Woningbouwprogramma voordat deze worden behandeld binnen het RRO.

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. Op 24 januari 2012 zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisering 2011, bekendgemaakt.

Ter stimulering van het realiseren van de opgave aan goedkope koopwoningen heeft de provincie op 16 september 2008 de "Stimuleringsregeling goedkope koopwoningen" vastgesteld. Het doel is gemeenten meer goedkope koopwoningen te laten realiseren. Hiervoor heeft de provincie € 16 miljoen beschikbaar gesteld. De gemeenten ontvangen subsidie voor elke goedkope koopwoning die zij in de periode 2007-2011 bouwen. Een goedkope koopwoning is een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 170.000,00 vrij op naam (prijsspeil 1 januari 2007). Onze gemeente heeft in de periode 2007 t/m 2011 83 goedkope koopwoningen gerealiseerd. Bovendien zijn er nog 52 woningen in aanbouw of voorbereiding welke nog onder de stimuleringsregeling kunnen vallen.

Hierdoor is en wordt door onze gemeente een stimuleringsbijdrage van naar verwachting in totaal € 237.000,00 ontvangen. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat deze bijdragen door de gemeente (weer) worden ingezet voor volkshuisvestingsdoeleinden.

Beleidskader 1:

De ontvangen subsidie in het kader van "Stimulering goedkope koopwoningen" wordt gereserveerd en ingezet voor volkshuisvestingsdoeleinden.

Door de provincie Noord-Brabant is de "Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap" in het leven geroepen. Een vereniging die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woningbouwproject wil realiseren, kan subsidie aanvragen bij de provincie. De subsidie is bedoeld voor de financiering van kosten in het voortraject van het project. Per woning is een bedrag van € 4.000,00 euro beschikbaar, tot een maximum van € 200.000,00 euro per project. In onze gemeente hebben de locatieverenigingen in Casteren, Netersel en Hoogeloon voor diverse projecten met succes een beroep gedaan op deze stimuleringsregeling.

Regionaal beleid

De resultaten uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose worden gebruikt bij het Regionaal Woningbouwprogramma en bij de cijfers en trends die worden beschreven in de Regionale Woonvisie.

De Regioraad heeft op 17 december 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2010-2020 vastgesteld. Dit RWP is behandeld in de gemeenteraad van 17 december 2009. In het programma is opgenomen dat de 21 regiogemeenten in de periode 2010 tot 2020 26.245 woningen gaan toevoegen aan de woningvoorraad, waarvan ruim 6.500 in de sociale sector. Het gaat hierbij om een netto taakstelling die per subregio is vastgesteld: Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel. Het woningbouwprogramma voor de (sub)regio de Kempen omvat een totaal van 2.660 woningen, waarvan (40%) sociaal is 1.064 woningen. Dit aantal is exclusief de extra woningen die de gemeente Bladel mocht bouwen in het kader van de pilot BBSC.

Het Regionaal Woningbouwprogramma is hét kader voor de kwantitatieve nieuwbouwafspraken van de 21 regiogemeenten.

In het Poho Ruimte en Wonen van 13 juni 2012 is de Regionale Agenda Wonen – deel A vastgesteld. Het Regionaal Woningbouwprogramma is (voortaan) opgenomen in de Regionale Agenda. Door vaststelling van de Agenda Wonen zijn een aantal beslispunten vastgesteld, namelijk:

1. Kennisnemen van eerder binnen het RWP vastgestelde uitgangspunten (o.a. provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, subregionale afstemming, flexibiliteit, jaarlijkse herijking, Pilot BBSC, Ruimte- voor Ruimte woningen, BIO-woningen, arbeidsmigranten, sloop en extramuralisering)
2. De gemeenten Bladel en Heeze-Leende vanaf nu laten "meedraaien" in het reguliere woningbouwprogramma en de pilot BBSC afronden.
3. Het huidige Regionaal Woningbouwprogramma van 2010-2020 opschuiven naar de nieuwe periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2022.
4. Instemmen met de regionale (netto) woningopgave voor de periode 2012-2022, zoals aangegeven in tabel 1. Voor de regio Zuidoost-Brabant bedraagt de netto-bouwoopgave 30.439 woningen, voor de subregio De Kempen 3.456 woningen, en voor de gemeente Bladel 697 woningen.
5. De percentages sociale sector vaststellen gelijk aan de percentages in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020. Voor de landelijke gemeenten bedraagt dit percentage 40%.

Aanvullend op het Regionaal Woningbouwprogramma kan de Regionale Woonvisie gezien worden als kwalitatief kader voor drie specifieke regionale uitdagingen.

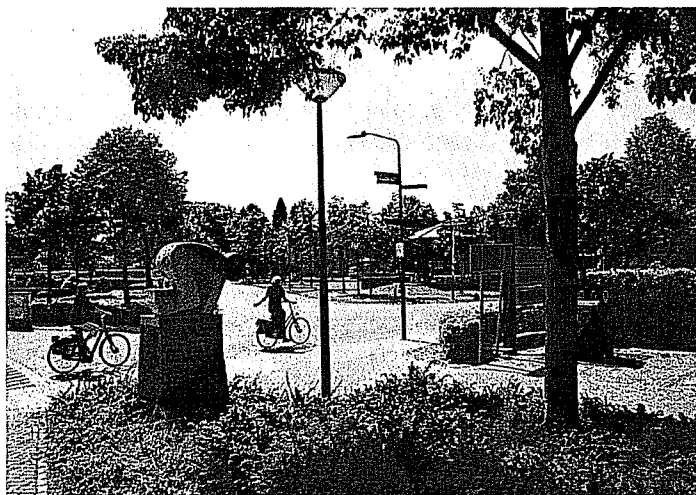
Deze thema's zijn:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad.

In de woonvisie worden voor bovenlokale thema's kwalitatieve afspraken vastgelegd over het bieden van passende volkshuisvesting meebewegend met demografische veranderingen. De vaststelling van de Regionale Woonvisie is een majeur dossier en is 22 maart 2012 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. De gemeenteraad heeft besloten een zienswijze in te dienen dat meer aandacht besteed wordt aan de volgende aspecten:

- naast kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten zijn in het landelijk gebied de werknemers in de maakindustrie van groot belang. Dit zijn toeleveranciers en zijn dienstverlenend in logistiek en industrie;
- duurzaamheid dient bij zowel woning- en utiliteitsbouw zich te richten op de aspecten materiaal-, energie- en waterbesparing, gezondheid en flexibel ruimtegebruik en niet alleen energie.

Eind mei 2012 is de Nota van beantwoording van zienswijzen op de Concept Woonvisie Regio Eindhoven verschenen. De zienswijze met betrekking tot de werknemers in de maakindustrie heeft tot gevolg dat deze wordt toegevoegd aan de Regionale Woonvisie. Ten aanzien van de duurzaamheid geeft het DB van het SRE aan dat men het helemaal eens is met deze opvatting, maar dit ziet als een lokale aangelegenheid.



Netersel

Al vanaf 1995 laat het SRE driejaarlijks een Regionaal Woonbehoeftenonderzoek uitvoeren. In april 2012 zijn de resultaten van het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2011 onder de titel "Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant" gepresenteerd. Hieronder volgt een korte samenvatting:

- * Stagnatie woningmarkt: crisis (onzekerheid inkomen, beperking hypotheek, nieuwbouwplannen vertragen of in de ijskast, verkoop bestaande woningen lastiger, woningprijzen zakken, dus minder verhuiscbewegingen, minder kansen voor startende huishoudens, huurwoningen komen niet vrij.

- * Verhuiscwens blijft, maar wordt uitgesteld.

- * Structurele bevolkingsveranderingen: Bevolkingsgroei na 2020 daalt, aantal huishoudens daalt rond 2030. Er komen meer eenpersoonshuishoudens en (echt)paren. Aantal gezinnen met kinderen loopt terug.

- * Veranderende woonwens: Vraag naar meer huurwoningen. Minder bouwkavels en luxere eengezinswoningen gewenst.

- * Groeiende groep ouderen: Deze gaan alleen maar verhuizen als zorg rol gaat spelen.

- * Huishoudens met inkomen tot € 43.000,00: Deze groep komt maar voor 10% in aanmerking voor huurwoning. Ook koopwoning is voor hen lastig.

- * Plannen en wensen geconfronteerd: Woningtekort in de regio bedraagt 39.000 woningen (Kempen 6.000), vooral in de huursector.

Vraag en aanbod geconfronteerd: Voor de doelgroep doorstromers bedraagt het tekort ongeveer 8.000 woningen. Voor de doelgroep starters bedraagt het tekort ongeveer 31.000 woningen. Het Regionaal Woningbouwprogramma telt 15.000 woningen.

In mei 2012 zijn de resultaten van dit Woonbehoeftenonderzoek voor de gemeente Bladel onder de titel "Woonbehoeften in Bladel" 2011 gepresenteerd.

De belangrijkste woonwensen hieruit zijn:

- * 20% van de huishoudens en 77% van de inwonenden (thuiswonende kinderen) wil binnen 5 jaar verhuizen. 33% van de verhuiscgeneigden is starter, 67% doorstromer.

- * 33% van de verhuiscgeneigden is alleenstaand, 29% is paar zonder kinderen, 25% paar met kinderen, 12% is eenoudergezin.

- * 30% van de verhuiscgeneigden wil zelfstandig gaan wonen, 18% wil verhuizen vanwege veranderingen in privé-situatie, 14% vanwege lichamelijke beperkingen.

- * Ongeveer 55% wil in onze gemeente blijven wonen.

- * 16% wil een huur appartement, 12% een koopappartement, 46% een eengezinskoopwoning, 25% een huureengezinswoning.

- * 55% heeft behoefte aan een nultredenwoning.

- * Er is (per saldo) een theoretisch tekort van zo'n 1.000 woningen, te weten zo'n 100 t.b.v. de doelgroepen doorstromers en 900 t.b.v. starters.

* Kwalitatief bestaat het tekort uit 600 (300 eengezins- en 300 meergezins)huur- en 400 (300 eengezins- en 100 meergezins) koopwoningen.

Eindconclusie:

* Naar eigendomsverhoudingen en prijs is het tekort als volgt:

Huur goedkoop	80
Huur middelduur	280 *
Huur duur	240 *
Koop goedkoop	100
Koop middelduur	230 *
Koop duur	60

Dus vooral middeldure en dure huur en middeldure koopwoningen (*).

Eén keer per drie jaar wordt een regionale trendrapportage opgesteld, waarin de gevolgen van een maatschappelijke trend voor de regionale woningmarkt op de (middel)lange termijn inzichtelijk worden gemaakt.

De SRE Woonbarometer geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt op landelijk, regionaal en subregionaal niveau, onder andere op basis van de indicatoren aantal te koop staande woningen, looptijd en aantal transacties.

De SRE Monitor Wonen geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van (de samenstelling van) bevolking, huishoudens en woningvoorraad in de regio Eindhoven. De monitor helpt inzichtelijk te maken waar de komende jaren de uitdagingen liggen voor de gezamenlijke woningmarktpartijen en op welke terreinen dus gericht actie moet worden ondernomen. De SRE Monitor Wonen wordt jaarlijks uitgebracht.

Door de Regioraad van het SRE wordt jaarlijks de Begrippenlijst Wonen vastgesteld. Deze begrippenlijst geeft een overzicht van definities voor diverse begrippen, welke door de aangesloten gemeenten zoveel als mogelijk uniform worden gehanteerd. Begrippen zoals starter, doorstromer, zorgwoning, verzorgd wonen, doelgroepen van beleid, maar ook de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgestelde huurprijs- en kooprijsgrenzen en inkomensgrenzen worden hierin opgenomen.

Deze begrippenlijst is van belang voor het bepalen van de uitgangspunten voor de Woningbouwprogramma's en het monitoren van afspraken hierover. Omdat deze begrippenlijst regionaal wordt gehanteerd, de daarin opgenomen bedragen c.q. getallen jaarlijks worden geactualiseerd en aansluiten met de bedragen c.q. getallen uit deze Woonvisie, worden de bedragen/getallen uit deze begrippenlijst aangehouden om de Woonvisie actueel te houden. De (meest recent vastgestelde) begrippenlijst is als bijlage opgenomen.

Beleidskader 2:

Om de in de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 actueel te houden worden de bedragen/getallen aangehouden uit de "Begrippenlijst". Deze begrippenlijst wordt door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld¹.

GPR

De gemeente Bladel heeft, samen met andere regiogemeenten en marktpartijen, in 2009 een Convenant ondertekend om het duurzaamheids instrument GPR (Gemeentelijk Praktijk Richtlijn)-Gebouw in te zetten bij projectmatige nieuwbouwwoningen en nieuwe gemeentelijke gebouwen. In veel gemeenten is GPR-Gebouw inmiddels in het woonbeleid, milieubeleid, klimaatbeleid en/of duurzaamheidsbeleid opgenomen. En langzamerhand wordt GPR-Gebouw in steeds meer bouwprojecten ingezet. Landelijke regelgeving voorziet medio 2012 in de verplichting om bij de nieuwbouw omgevingsvergunningaanvraag een duurzaamheidsrapportage bij te sluiten.

(Sub) regionaal beleid (Kempengemeenten)

De (sub)regio De Kempen bestaat uit de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.

Omdat de woningmarkten van de kempengemeenten erg vergelijkbaar zijn, hebben de kempengemeenten besloten om zich de komende jaren samen te richten op de volgende punten:

- onderzoek mogelijkheden huisvesting buitenlandse werknemers;
- huisvesting van statushouders;
- invoering van woonkeur als basisniveau voor levensloopbestendig bouwen.

Op het gebied van huisvesting buitenlandse werknemers heeft een gezamenlijk onderzoek onder bedrijven plaatsgevonden om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten er werkzaam zijn binnen de vijf kempengemeenten, een prognose voor de vraag naar arbeidsmigranten in de nabije toekomst en daarnaast op welke wijze arbeidsmigranten gehuisvest zijn. Op dit gebied vindt regelmatig afstemming plaats.

In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is op kempengemeenten-niveau overleg gevoerd. De kempengemeenten hebben aangegeven gezamenlijk zorg te dragen dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd. In 2010 en 2011 heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met SRE en de provincie Noord-Brabant om de vinger aan de pols te houden dat de woningbouwprogramma's van elke gemeente passen binnen het RWP. Aan de hand van de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose zal weer nader overleg nodig zijn om het RWP te actualiseren.

Binnen de Stuurgroep Wonen van de Kempengemeenten is al van gedachten gewisseld met de in de kempen werkzame corporaties om te komen tot (sub)regionale prestatie-afspraken.

Binnen de stuurgroep Wonen leeft de gedachte om te komen tot een Kempen-Woonvisie.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders Gemeente Bladel

Toekomstvisie

Een van de zes ambities uit de Toekomstvisie "Leven in de gemeente Bladel" is: "Een geliefde woonplaats voor iedereen".

De gemeente Bladel heeft voor ieder wat wils op woongebied. Er zijn grote en kleine kernen, er is voldoende variatie in het woningaanbod, er zijn woningen voor jong en oud en voor elke portemonnee. Vanwege de goede werkgelegenheid en het fijne woonklimaat wordt er ook gebouwd om mensen van buiten de gemeente aan te trekken. Weinig inwoners trekken weg. Inwoners met een zorgvraag kunnen zo lang als redelijkerwijs mogelijk is in de eigen woonomgeving blijven wonen. Neemt de zorgvraag toe, dan kunnen ze afhankelijk van het voorzieningenniveau in de kern, altijd binnen de gemeente Bladel terecht. Voor een aantal voorzieningen en evenementen vervult de gemeente Bladel een regionale functie. De gemeente heeft een goed beeld van de woningbehoefte per kern, blijft in dialoog met de inwoners en stemt af met de regiogemeenten. In 2030 is de bevolking evenwichtig samengesteld; er is een goede verhouding tussen jong en oud. Hierdoor zijn en blijven de voorzieningen rendabel. Vanwege de vergrijzing van de huidige bevolking, trekt de gemeente Bladel naast de natuurlijke aanwas ook jonge gezinnen van buiten de gemeente aan.

Woonvisie Gemeente Bladel 2009

Op 17 december 2009 is de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 vastgesteld. Deze visie is gebaseerd op de effecten van de bijzondere status van onze gemeente als pilot-gemeente Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC). Deze Woonvisie is een belangrijk beleidsinstrument, dat een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring geeft aan de woningbouwontwikkeling in de gemeente. De uit deze Woonvisie voortvloeiende woningbouwprogramma's moeten passen binnen de kaders van de pilot BBSC van de provincie Noord-Brabant. Aan de gemeenteraad zijn in de vergadering van 16 juli 2009 mogelijk te stellen beleidskaders voorgelegd met als bijlage de Woonvisie Gemeente Bladel 2009. De gemeenteraad heeft niet de kaders maar de Woonvisie zelf vastgesteld. Hierdoor zijn de kaders te exact. Dit is tijdens de behandeling van de Woningbouwprogramma's duidelijk naar voren gekomen. Dit wordt in de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 hersteld. Zie ook onder Woningbouwprogramma's.

Klimaatvisie

In de vergadering van 16 juli 2009 heeft de raad de Klimaatvisie Kempengemeenten Energieneutraal in 2025 vastgesteld.

De doelstelling voor 2025 voor woningen en huishoudens omvat enerzijds een volledig energieneutrale nieuwbouw en anderzijds de realisatie van 40% besparing in de bestaande bouw t.o.v. 2007.

Woningbouwprogramma 2009-2019

Op 17 maart 2011 is mededeling gedaan aan de gemeenteraad over het Woningbouwprogramma 2010-2019(R2010.148). In deze mededeling staan enkele uitgangspunten die in afwijking zijn met de uitgangspunten van de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 en behoren tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Een gevolg van de voortvarende aanpak van de pilot BBSC is dat er nog veel verborgen restcapaciteit (directe bouwtitels) zit bij particulieren waarop de gemeente geen directe invloed meer heeft wanneer deze worden gerealiseerd. Om als gemeente weer meer regie te kunnen voeren, heeft het college een aantal voorbereidingen getroffen om bij de eerstvolgende wijziging van de komplannen een aantal wijzigingen door te voeren. Dit dient nog door de gemeenteraad bevestigd te worden.

Beleidskader 3:

- a. Directe bouwtitels, die in het kader van de pilot BBSC tot stand zijn gekomen en waarvan (nog) geen gebruik van is gemaakt, om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid.** De eigenaren hebben nu ruim zeven jaar de tijd gehad om hun bouwvergunning aan te vragen. Eigenaren die dit aangaat zijn al schriftelijk benaderd.
- b. In de komplannen wordt een clause opgenomen dat ontwikkeling van percelen waar nu een wijzigingsbevoegdheid geldt, moeten passen in het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel.**

c. Boerderijsplitsingen worden gemaximeerd tot de toevoeging van 1 woning met een maximum van 2 woningen. De toe te voegen woning moet passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

d. Het college handelt nieuwe (bestemmingsplan)wijzigingsverzoeken, waar geen vooroverleg, toezeggingen en/of principeafspraken over zijn gemaakt, tot 1 januari 2013 op basis van het woningbouwprogramma niet meer af.

In de raad van 17 december 2009 is het Regionaal Woningbouwprogramma behandeld. Hierbij is aangegeven dat afgesproken is dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd (huur tot € 554,76 en koop tot € 194.000,00, peildatum 1 januari 2012¹). In de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 is voor de kern Bladel een percentage van 50% aangehouden. Om aan de vraag naar huurwoningen te voorzien worden in de kernen Hapert 40% en in Bladel 50% van de nog te beïnvloeden nieuwbouw ingezet voor de sociale huursector.

Woningbouwprogramma 2011-2020

Op 22 september 2011 (R2011.112) is mededeling gedaan van het Woningbouwprogramma 2011-2020. Dit woningbouwprogramma sluit niet meer aan bij de uitgangspunten en de (exact genoemde aantallen) vanuit de Woonvisie. De gemeenteraad heeft dit woningbouwprogramma voor kennisgeving aangenomen, onder de toezegging van het college van burgemeester en wethouders om in het 1^e kwartaal 2012 een evaluatie van de Woonvisie aan de gemeenteraad voor te leggen.

Hoofdstuk 4. Woonvisie Gemeente Bladel (bestendinging, nieuw of aanpassing beleid)

Het zorgen voor wonen is één van de kerntaken van een gemeente. De kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving is een essentiële factor voor het welzijn van de burgers.

De vragen daarbij zijn:

- Zijn de woningen in de gemeente van voldoende kwaliteit?
- Zijn er voldoende woningen in de gemeente?
- Is er een voldoende kernvoorraad (minimaal aantal goedkope huurwoningen)?
- Hebben de woningen redelijke woonlasten voor de bewoners?
- Worden schaarse woningen op een goede manier verdeeld over de woningzoekenden?
- Staat de omgeving waarin de woningen liggen er goed voor?

Leefbaarheid wordt veel in relatie gebracht met (nieuw)bouw. Leefbaarheid omvat echter meer de sociale samenhang, vrijwilligerswerk, buurtactiviteiten en bijvoorbeeld mantelzorg. Woningbouw kan leefbaarheid wel beïnvloeden maar is niet bepalend. Zie verder hoofdstuk 5 Leefbaarheid.

In de gemeente is de bestaande woningvoorraad vele malen groter dan de mogelijk te realiseren nieuwbouw. Het is daarom een uitdaging om met de bestaande woningvoorraad aan de gang te gaan. Vooral op het gebied van duurzaam bouwen en isolatie zijn stappen te zetten. Zie verder hoofdstuk 6 Bestaande woningvoorraad.

Nieuwbouw moet de bestaande woningvoorraad aanvullen. Alleen bouwen voor starters, senioren, in de zorg en minder voor doorstromers. Zie verder hoofdstuk 7 Nieuwbouw.

Hoofdstuk 8 geeft een inzicht in het woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief).

Hoofdstuk 9 omvat een samenvatting van de beleidskaders.

Als Bijlage wordt de "Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2012 tot 1 januari 2013" van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven toegevoegd. Onder Beleidskader 2 is aangegeven dat de in de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 vermelde bedragen actueel worden gehouden door deze te koppelen aan de begrippenlijst. Bij deze bedragen staat het symbool*.

Deze woonvisie wordt aangehaald als: "Woonvisie Gemeente Bladel 2012"

Hoofdstuk 5. Leefbaarheid

Leefbaarheid is een veelomvattend begrip. Niet alleen het volkshuisvestingsbeleid is daarvoor bepalend. Ook de sociale samenhang, vrijwilligerswerk, buurtactiviteiten en bijvoorbeeld mantelzorg dragen hier aan bij. Woningen en hun omgeving kunnen de leefbaarheid wel positief of negatief beïnvloeden. Verbetering van de leefbaarheid kan echter alleen samen met andere betrokkenen, zoals bewoners, eigenaren en beheerders. Woningcorporaties moeten zich zelfs verantwoorden tegenover de overheid aangaande hun bijdragen aan het leefbaar houden en maken van wijken waarin hun bezit ligt.

Leefbaarheid is niet alleen een aandachtspunt in oudere wijken, maar ook in nieuwe. Er dient naar een differentiatie in soorten woningen gestreefd te worden, zodat ook een differentiatie in soorten bewoners ontstaat.

Belangrijk is de leefbaarheid van de drie kleine kernen. In de afgelopen jaren zijn al locaties in de kern ingevuld, zoals de Smis en Latestraat te Netersel en plan Coppens te Hoogeloon en de Durkijk te Casteren. In elk van deze kernen is een M.F.A. tot stand gekomen. Zoveel als mogelijk moet worden voorkomen dat de (jonge) starters gedwongen uit de kleine kernen vertrekken.



D'n Anloop Hoogeloon

In het beleidskader Welzijn, maatschappelijke Ondersteuning en Zorg periode 2012-2015 wordt ook aandacht besteed aan Leefbaarheid: het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in kernen en wijken.

- Onder sociale samenhang wordt verstaan (de sterkte van) sociale verbanden op kleine schaal zoals gezin, familie en vrienden en/of op grotere schaal zoals buurten, verenigingen, kerkgenootschappen, scholen en bedrijven.
- Onder leefbaarheid wordt verstaan de aantrekkelijkheid om in een bepaalde wijk te wonen.

iDOP's (integraal dorpsontwikkelingsprogramma)

Hoogeloon

Gedurende het opstellen van de Toekomstvisie is in de kern Hoogeloon door haar bewoners naast het kerngerichte gedeelte uit de Toekomstvisie ook een Leefbaarheidsprogramma opgesteld. De Toekomstvisie en het Leefbaarheidsprogramma Hoogeloon zijn formele documenten waarin afspraken tussen de gemeente en het dorp zijn vastgelegd. De oplegger iDOP Hoogeloon vormt de verdere uitwerking van de projecten uit het Leefbaarheidsprogramma en geeft daarmee inzicht in wat het betekent om de kerngerichte visie voor Hoogeloon en de projecten uit het Leefbaarheidsprogramma in uitvoering te brengen. In het Leefbaarheidsprogramma Hoogeloon zijn de volgende vijf hoofddoelen te onderscheiden:

1. in stand houden economische voorzieningen;
2. sociale voorzieningen voor jong en oud;
3. voorwaarden scheppen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw;
4. creëren aantrekkelijke woonomgeving;
5. garanderen veiligheid inwoners op verschillende vlakken

De iDOP Hoogeloon is volop in uitvoering.

Casteren

De wensen en verbeterpunten die zijn genoemd tijdens de dorpsavonden in het kader van de Toekomstvisie zijn verder uitgewerkt in opleggers. In samenspraak met de Dorpsraad heeft dit geleid tot het integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP). De iDOP Casteren is nog niet vastgesteld.

Netersel

Evenals in Casteren zijn de wensen en verbeterpunten die zijn genoemd tijdens de dorpsavonden in het kader van de Toekomstvisie verder uitgewerkt in opleggers. De opleggers zijn voorgelegd aan de Dorpsraad zodat zij deze konden prioriteren, aanscherpen en samenvoegen. Dit heeft geleid tot het integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP). De iDOP Netersel is nog niet vastgesteld.

Beleidskader 4:

De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, verenigingen en woningcorporaties.



Speelsterrein Emmaplein Bladel

Hoofdstuk 6. Bestaande woningvoorraad

Als over woningen wordt gesproken dan wordt veelal meteen gedacht aan nieuwbouw. Per 1 januari 2012 omvat de woningvoorraad in onze gemeente zo'n 7.925 woningen, waarvan 6.400 koop- en 1.500 huurwoningen. Van de ongeveer 1.500 huurwoningen worden er zo'n 1.300 verhuurd door corporaties en behoren tot de categorie goedkope en betaalbare huurwoningen. Dit noemen we de kernvoorraad¹.

Nieuwbouw omvat maar een fractie van dit aantal. Door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, door de vergrijzing, de krediet- en economische crisis is het noodzakelijk om de bestaande voorraad te transformeren. Deze voorraad moet goed aan blijven sluiten bij de telkens veranderende wensen van de woonconsument. Uit woonbehoeftte-onderzoeken blijkt telkens weer dat (meer) dan voldoende eengezinswoningen met drie of meer slaapkamers aanwezig zijn. In principe moeten er dus van deze categorie woningen zo weinig mogelijk bijgebouwd worden. Daarnaast vragen vooral de woningen uit de periode 1950-1985 om (energetische) verduurzaming om deze toekomst bestendig te maken. Dit zijn toch zo'n 4.000 woningen, ongeveer de helft van de woningvoorraad. Ingezet moet worden op de een- en tweepersoonshuishoudens en de vergrijzing, dus seniorenwoningen.

In de Regionale Woonvisie wordt met betrekking tot de bestaande woningvoorraad de opgave gesteld bestaande uit drie componenten:

1. inspelen op demografische ontwikkelingen. Senioren willen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. De bestaande voorraad van eengezinswoningen zal afgestemd moeten worden op de toename van een- en tweepersoonshuishoudens;
2. het energievraagstuk. Door wet- en regelgeving wordt nieuwbouw per definitie zeer duurzaam gebouwd. De grote omvang van de bestaande voorraad vormt daarom een grote uitdaging;
3. herbestemmen en transformeren van kantoor- en werklocaties.

In het kader van het bovenstaande besteden we aandacht aan de navolgende aspecten.

Kernvoorraad

De huisvesting van huishoudens met een laag inkomen is een van de primaire taken van de gemeente en corporaties. Taak is om de kernvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief, op peil te houden. Inmiddels bestaat de kernvoorraad uit zo'n 1.300 woningen. Deze woningen worden geëxploiteerd door diverse verhuurders.

Prestatie-afspraken

Met de grootste verhuurder binnen de gemeente Bladel, Woningstichting de Zaligheden uit Eersel, zijn in 2002 al prestatieafspraken gemaakt. Samen met de vijf Kempengemeenten is overleg gaande met alle binnen het werkgebied werkzame corporaties om (sub-regionale en lokale) prestatieafspraken te maken.

Onderwerpen die in deze afspraken aan de orde zullen komen zijn o.a.:

- in stand houden van de kernvoorraad huurwoningen;
- woningvoorraad up to date houden;
- levensloopbestendig maken van kernvoorraad;
- duurzaam verbouwen/bouwen;
- aanpasbaar verbouwen/bouwen, zodat oudere bewoners langer zelfstandig in de woning en woonomgeving kunnen blijven wonen;
- bieden van zorg in combinatie met wonen;
- stimuleren transformatie en creëren van (grote eengezinswoningen naar) woonruimte een- en tweepersoonshuishoudens in de betaalbare en/of sociale sector;
- komen tot een transparant en uniform toewijzingsstelsel voor heel de sub-regio de Kempen;
- verkoop van huurwoningen;
- invulling taakstelling van statushouders, ook door andere verhuurders dan de Woningstichting de Zaligheden;
- huisvesting van arbeidsmigranten;
- huisvesting van woonwagenbewoners;
- huisvesting van zorgvragers (niet alleen ouderen);
- nieuwbouw van huurwoningen naar behoefte in alle kernen van de gemeente;
- realiseren van het beleidsuitgangspunt van minimaal 40% sociale contingent.

Beleidskader 5:

Bij voorkeur op (sub)regionaal niveau worden (nieuwe) prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt.

Toewijzing/verdeling van woningen in exploitatie door corporaties

In de gemeente Bladel worden woningen verhuurd door diverse verhuurders. Deze hanteren een verschillend systeem van registratie van woningzoekenden en van woningtoewijzing. De woningzoekende kan zich bij meerdere verhuurders inschrijven.

In grote lijnen zijn de volgende verhuurders actief:

- Woningstichting de Zaligheden uit Eersel. Zij bezit ongeveer 1.100 woningen verspreid over de gehele gemeente;
- Woonbedrijf SWS.Hhvl uit Eindhoven: Zij bezit 71 appartementen in Bladel (Oranjehof);
- Woningstichting De Kempen uit Bladel. Zij bezit 67 (aan- en inleun)woningen in de kern Bladel (RSZK terrein);
- Woningstichting Mooiland Vitalis uit Tilburg: Zij bezit 38 woningen in onze gemeente (o.a. Koolbogt);
- Laurentius Wonen uit Breda: Zij bezit 18 55+ appartementen in Bladel (Mastbos) Verhuur via Vb&t Vastgoedmanagement uit Eindhoven.

Op de site van de gemeente Bladel, www.bladel.nl staat een overzicht van deze verhuurders, hun woningbezit en de manier van inschrijven voor een van de woningen. Hiervan is ook een folder beschikbaar.

Convenant woonruimteverdeling met Woningstichting de Zaligheden

Begin 1999 is het Convenant Woonruimteverdeling ondertekend tussen de gemeente Bladel en de Woningstichting de Zaligheden. Van de ondertekening van dit convenant is mededeling gedaan aan de gemeenteraad van 30 maart 1999, R 99.028. Op 24 april 2001 is dit convenant gewijzigd. Hiervan is mededeling gedaan in de raad van 30 augustus 2001, R2001.0827. Dit convenant regelt dat een rechtvaardige en passende verdeling van huurwoningen in eigendom en beheer van de Woningstichting de Zaligheden plaatsvindt op basis van een openbaar, doorzichtig en controleerbaar systeem. Dit convenant is de basis voor het aanbodsysteem dat de Woningstichting de Zaligheden tot op heden hanteert (woonbonnen, publicatie in regionale bladen waarop ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren). In het convenant is ook de (wettelijke verplichting voor de) instelling van de klachtencommissie Woonruimteverdeling geregeld. Ook is hierin de urgentieregeling, de taakstelling voor statushouders en de verdeling van woonwagens en woonwagenstandplaatsen door de Woningstichting geregeld.

Overeenkomst Koopgarant-regeling

Met Woningstichting de Zaligheden is op 1 september 2004 een overeenkomst gesloten waarbij de Woningstichting de uitvoering van de KoopGarant-regeling op zich neemt. Het doel is om starterwoningen te bouwen met de waarborg dat deze woningen in de toekomst duurzaam beschikbaar worden gehouden voor de doelgroep.

Betaalbaar wonen

Het begrip betaalbaar wonen beperkt zich niet alleen tot de bestaande woningvoorraad, maar geldt zeker ook voor nieuwbouw. De bestaande voorraad is echter het grootst, reden waarom wij dit onder dit hoofdstuk behandelen. Zie ook de Begrippenlijst¹.

De primaire doelgroep, waarvoor de kernvoorraad huurwoningen in stand dient te worden gehouden, zijn de huishoudens met een inkomen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor de periode van 1 januari 2012 tot 31 december 2012 gelden inkomensgrenzen. Deze inkomensgrenzen geven aan wat het maximum inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Huishouden:	Maximaal inkomen:
Aleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 22.025,00
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 29.900,00
Aleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 20.675,00
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 28.225,00

Prijsgrenzen huur:

Deze prijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze grenzen zijn van belang of men in aanmerking komt voor Huurtoeslag en gelden voor de periode van 1 januari 2012 tot 31 december 2012.

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 366,37
Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens	huur tot € 524,37
Aftoppingsgrens 3 en meer persoonshuishoudens	huur tot € 561,98
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 664,66

De Regioraad van het SRE heeft besloten om in 2012 (overgangsjaar) de navolgende prijsgrenzen in de Begrippenlijst aan te houden.

Prijsgrenzen huur:

Goedkoop	huur tot € 366,37
Middelduur	huur van € 366,37 tot € 561,98
Betaalbaar	(goedkoop + middelduur) tot € 561,98
Duur	huur vanaf € 561,98

Per 1 januari 2013 worden de navolgende prijsgrenzen gehanteerd:

Segment goedkoop	tot € 366,37
Segment betaalbaar	van € 366,37 tot € 664,66
Segment duur	> € 664,66

Prijsgrenzen koop:

Goedkoop	Goedkope koop tot € 194.000,00 Goedkope koop met een maximale EPC van 0,5 (energiezuinig) tot € 205.700,00
Middelduur	Koopprijs van € 194.000,00 tot € 333.000,00
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000,00.

Beleidskader 6:

De gemeente Bladel zet zich in om te komen tot het behouden van de kernvoorraad en het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen. Volgens de Begrippenlijst¹ wordt onder een betaalbare huur een huur tot maximaal € 561,98 en onder een betaalbare koopprijs tot maximaal € 194.000,00 v.o.n. verstaan.

Huurtoeslag

Huurders kunnen bij de Belastingdienst huurtoeslag (voorheen huursubsidie) aanvragen als hun huur in verhouding tot hun inkomen te hoog is.

Wonen-zorg-Welzijn

Dit aspect heeft zowel betrekking op de bestaande woningvoorraad als op nieuwbouw. Naar verwachting zal de grootste opgave (noodgedwongen) zich binnen de bestaande woningvoorraad afspelen. Daarom wordt dit aspect hier behandeld.

Mensen met een zorgvraag verdienen een volwaardige plek in de samenleving. Mensen met een zorgvraag zijn niet alleen ouderen, maar ook fysiek en verstandelijk gehandicapten. De trend blijft om de zorgvrager langer in de eigen woonomgeving te laten blijven wonen en in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Dit wordt "vermaatschappelijking van de zorg" genoemd.

Door de veranderingen in de leeftijdsamenstelling van de bevolking, waarbij de sterke vergrijzing zonder meer in het oog springt, zal er de komende jaren veel aandacht moeten zijn voor wonen in combinatie met het verlenen van zorg en welzijnsdiensten.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant wordt een indicatie gegeven van de (regionale) opgaven die er in Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Bij beschermd wonen is sprake van intramurale, bij verzorgd wonen en geschikt wonen van extramurale zorg.

Beschermd wonen omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. De zorg is dus permanent aanwezig. Meestal gaat het om niet-zelfstandige woningen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en/of kleinschalige vormen van groepswonen.

Onder *verzorgd wonen* valt een groot deel van de verzorgingshuisplaatsen. Ook wooneenheden of (ouderen) woningen waarbij een huishouden gebruik kan maken van de verpleging en/of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt (oproepbare zorg).

Tot het *geschikt wonen* behoren zelfstandige woningen, welke (meer) geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen. Hierbij gaat het meestal om ouderenwoningen, aangepaste woningen en nultredenwoningen.

Er ligt een aantal flinke opgaven op het vlak van wonen met zorg en welzijn.

Voor onze gemeente betekent dat in de periode 2010-2029 de navolgende opgave/woningen dienen te worden gerealiseerd:

- beschermd Wonen 105
- verzorgd Wonen 230
- geschikt Wonen 565

Naar verwachting zal de groei van het verzorgd wonen vooral binnen de reguliere/bestaande voorraad zijn beslag moeten krijgen.

De opgave voor het beschermd wonen kan worden gerealiseerd door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.

Bij het verzorgd wonen speelt, naast de nieuwbouw van woonzorgcomplexen en kleinschalige vormen van groepswonen, het opzetten van zorgsteunpunten een belangrijke rol (oproepbare zorg)

De lichtere vormen van zorg zullen meer en meer in de woning of in de directe woonomgeving geboden moeten worden. Dit sluit ook aan bij de wens (en noodgedwongenheid) van veel ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Door toepassing van allerlei middelen en aanpassingen in de woning en de directe woonomgeving is dit ook mogelijk.



Steunpunt Den Bogerd Hoogeloon

Project 'Slimme Zorg'

Samen met haar partners zoekt de provincie naar innovatieve oplossingen met als doel om ouderen en chronisch zieken zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, met alle gemakken en zorg in de buurt. Dat is de wens van veel ouderen en chronisch zieken. De vergrijzing en ontgroening en de impact hiervan op de gezondheidszorg maken van deze wens een noodzaak. Zorg-, gemak- en comfortdiensten via ICT maken dit mogelijk.

Wil je deze 'Slimme Zorg' breed inzetten in de Brabantse samenleving, dan is sociale innovatie nodig: het creëren van bewustzijn, draagvlak en vaardigheden bij de eindgebruikers (ouderen, chronisch zieken, mantelzorgers en professionals). Maar ook het ontwikkelen van nieuwe samenwerkingsvormen en werkprocessen tussen alle betrokken partijen.

Daarbij gaat het om organisaties voor welzijn, wonen en zorg, overheden en bedrijfsleven.

Om deze sociale innovatie een impuls te geven en om barrières te doorbreken, brengt de provincie partijen uit verschillende betrokken werelden bij elkaar in het project 'Slimme Zorg'.

Inmiddels worden diverse concrete projecten ondersteund, waarbij een belangrijke voorwaarde is, dat verschillende partijen in een project samenwerken. Zowel maatschappelijke organisaties, kennisinstituten als het bedrijfsleven moeten erbij betrokken zijn. Essentieel is ook de deelname van eindgebruikers aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten. Het gaat immers om hún wensen, behoeften en ervaringen. De partners wisselen de opgedane kennis en ervaring uit in bijvoorbeeld leerbijeenkomsten en op congressen. Deze uitwisseling vindt ook plaats in groter verband, in Nederland en op Europees niveau. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.brabant.nl/slimmezorg.

Kangoeroe/mantelzorgwoningen

Binnengebied.

Binnen de bestemming Wonen is het binnen de Komplannen al mogelijk om te komen tot mantelzorgwoningen en/of kangoeroewoningen. Hierdoor kan men langer in de eigen omgeving blijven wonen.

Buitengebied.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2010" is het begrip "afhankelijke woonruimte" opgenomen. Dit is een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

Het begrip "mantelzorg" wordt omschreven als: het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

In artikel 25.6.2 is opgenomen dat bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van een woning niet meer bedraagt dan de totale inhoud van de bestaande woning;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen ten behoeve van de inwoning maximaal drie van de vier volgende voorzieningen worden gerealiseerd: keuken, badkamer, toilet, achteringang;
- c. per woning kan maar één maal gebruik worden gemaakt van deze regeling;
- d. een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel, hetzij aan de zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de al bestaande aansluiting;
- g. na beëindiging van de situatie dient de ontheffing te worden ingetrokken;
- h. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg periode 2012-2015

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad het beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg periode 2012-2015 vastgesteld.

Deze nota omvat meer dan de negen prestatievelden uit de Wet maatschappelijke ondersteuning, doch in het kader van de Woonvisie noemen wij deze negen prestatievelden:

1. leefbaarheid en sociale samenhang;
2. preventieve ondersteuning Jeugd;
3. informatie advies en cliëntondersteuning;
4. mantelzorg en vrijwilligers;
5. bevorderen deelname maatschappelijk verkeer;
6. verstrekken individuele voorzieningen;
7. maatschappelijke opvang;
8. OGGZ;
9. verslavingszorg;

In de Beleidsnota wordt het VNG project "De Kanteling" aangehaald. In het Beleidskader zijn tal van beleidsacties opgenomen die ondersteunend zijn op het zo lang mogelijk wonen met beperkingen.

In deze Beleidsnota is er verder voor gekozen om geen aparte nota inclusief beleid op te stellen, maar per gemeentelijk beleidsprogramma aandacht te besteden aan de belemmeringen die gehandicapten (kunnen) ondervinden.

Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning zal niet in alle gevallen de oplossing kunnen bieden voor de (toekomstige) fysieke beperkingen van de inwoners. De inwoners mogen in deze ook op hun eigen verantwoordelijkheid worden gewezen ten aanzien van het anticiperen op een leven met mogelijke beperkingen. Als men niet voldoende anticipeert op eventuele gebreken, dan kan een aanvraag voor Wmo-voorzieningen worden afgewezen. In deze zullen de mensen keuzes moeten maken (project Kanteling). In het kader van de vergrijzing staat de verkoop van de eigen woning mogelijk verhuizen naar een adequate huisvesting in de weg. Mogelijk zullen ze (eerder) een mogelijk verlies op hun oude woning moeten accepteren. Dit zijn geen leuke boodschappen, maar deze moeten wel onder ogen worden gezien en inwoners moeten hiervan bewust worden gemaakt. Hierover kan, in samenwerking met de afdeling Welzijn, regelmatig informatie/artikeltjes worden gepubliceerd.

Agenda 22

De Agenda 22 heeft tot doel om de 22 VN Standaard-Regels vast te leggen in beleidsplannen voor mensen met een functiebeperking van welke aard dan ook. De landelijke overheid, provincies, gemeenten, instellingen, het bedrijfsleven, belangenorganisaties etc. moeten:

- samenwerkingsverbanden opzetten met belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking, als gelijkwaardige partners,
- de eigen activiteiten doorlichten en toetsen aan de 22 Standaard Regels, samen met alle belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking,
- een inventarisatie maken van de behoeften van mensen met een functiebeperking, samen met de belangenorganisaties van deze mensen,
- specifieke beleidsplannen maken voor mensen met functiebeperkingen, om de kloof te overbruggen tussen de nu beschikbare middelen en de behoeften van deze mensen,
- in generiek beleid voor alle burgers in alle beleidsplannen en op alle beleidsterreinen ook toekomstig beleid beschrijven voor mensen met alle mogelijke functiebeperkingen,
- procedures beschrijven in de beleidsplannen voor de toekomstige samenwerking met belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking,
- het beleidsplan regelmatig evalueren en aanpassen.



Wilhelminastraat Hapert

Wonen op Leef tijd

De meeste mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Maar ook is er niet (meteen) voor iedereen een aangepaste/levensloopbestendige woning beschikbaar. Door op tijd over de woonbehoeften op hoge leeftijd na te denken en voorzieningen in de woning aan te brengen, wordt het huis levensloopbestendig en kan de bewoner blijven wonen.

Met kleine aanpassingen wordt de veiligheid, toegankelijkheid en het comfort van de woning verhoogd.

Uitgebreide informatie is te vinden op de site www.wonenopleeftijd.nl van het GOW Welzijnswerk.

Op deze site worden enkele praktijkvoorbeelden gegeven en praktische informatie verstrekt. Ook kan een afspraak gemaakt worden met een woonadviseur voor een gratis en vrijblijvend advies over woningverbeteringen.

Dit project dient communicatief te worden gestimuleerd en de verwijzing zal op de website van de gemeente worden geplaatst.

Beleidskader 7:

De gemeente initieert en stimuleert initiatieven, zoals de site www.wonenopleeftijd.nl, die inwoners bewust maken van anticipatie op hun mogelijk toekomstig leven met beperkingen en van de mogelijkheden die er zijn om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen.

Mensen met functiebeperkingen

Het streven van de overheid is om zorg en wonen meer en meer te scheiden. Door de extramuralisering zullen meer mensen een beroep doen op zelfstandige en onzelfstandige huisvesting. Deze mensen zullen in de meeste gevallen een beroep moeten doen op huursubsidie, dus betaalbare huurwoningen. Vanuit o.a. Lunet zorg is vraag naar woonruimte voor betaalbare huisvesting van licht verstandelijk gehandicapten. Maar ook mensen met andere functiebeperkingen vallen hier onder. In het recente verleden zijn initiatieven genomen om aan deze doelgroep woonruimte te kunnen bieden, zoals Torendreef, Genestetlaan. Ook zijn voor cliënten van Lunet zorg appartementen gereserveerd aan de Bertus Aafjeshof en Oranjehof. Het is jammer dat een project van Lunet zorg op het RSZK terrein (nog) geen doorgang vindt. De ombouw van woonruimte één- en tweepersoons huishoudens en kamerwijze verhuur geldt ook voor mensen met functiebeperkingen.

Binnen de kempengemeenten wordt de mogelijkheid onderzocht voor een Fokus-initiatief. Probleem daarbij is dat er onduidelijkheid bestaat over de toekomstige financiering van Fokus-initiatieven. Daarom is een inventarisatie, of er kempenbreed voldoende kandidaten aanwezig zijn, aangehouden.

Bestuurlijke samenwerking gemeenten met zorgverzekeraars

Al enkele jaren werken gemeenten, subregionaal en gezamenlijk via het SRE praktisch samen met zorgverzekeraars en zorgkantoor. Gemeenten en zorgverzekeraars worden de komende jaren voor een flinke uitdaging gesteld om burgers kwalitatief goede zorg tegen betaalbare kosten te kunnen blijven bieden.

Daarom hebben zorgverzekeraars CZ en Coöperatie VGZ, met een marktaandeel van 85% in onze regio, Zorgkantoor Zuidoost-Brabant en gemeenten via het SRE bestuurlijk de handen ineengeslagen. Op 5 januari 2012 zijn ze onder leiding van de portefeuillehouder zorg en welzijn SRE, mevrouw Anja Thijs, het overleg aangegaan om de bestaande samenwerking te verdiepen en te verbreden.

Momenteel wordt onder andere samengewerkt op casemanagement bij dementie en het platform zorgcoöperatieve ontwikkelingen. Als aanvulling daarop is gekozen voor samenwerking bij hervorming van de AWBZ en wijk- en buurtgericht werken, waarbij de inzet van innovatieve technologische systemen een vanzelfsprekend uitgangspunt is. Dit sluit aan op de vastgestelde Regionale Agenda.

Klimaatvisie/Duurzaam bouwen/isolatie

De omvang van de bestaande bouw is enorm. Hier is qua duurzaam bouwen en energiebesparing nog wat te bereiken. Het is daarom een hele uitdaging om deze enorme opgave te realiseren. Echter hier ligt wel een heel groot potentieel en is grote winst te halen. In samenwerking met de energicoördinator, de werkgroep Klimaatbeleid gemeente Bladel, het energiebureau en mogelijk de kempengemeenten kan dit verder worden uitgewerkt.

Voor de periode na 2012 wordt door de gezamenlijke Kempengemeenten een Uitvoeringsprogramma 2013-2017 opgesteld. Hierbij ligt de nadruk op het opwekken van Duurzame Energie vanuit zon, biomassa, aardwarmte en wind.

Daarnaast blijft ook het besparen van energie hoofdzaak. Het besparen door zuinig om te gaan met energie en het verbruik te reduceren door het aanbrengen en het investeren van energiezuinige maatregelen.

De eerste activiteit, die snel opgepakt kan worden, is meer voorlichting. Op de website van de gemeente kan verwezen worden naar diverse sites op het gebied van isolatie, duurzaamheid, zoals energiesubsidiewijzer.nl. Wat te denken van een samenwerking met plaatselijke bedrijven om duurzaamheid te bevorderen. Zij leveren de know-how, de uitvoering en mogelijk aanbiedingen. De gemeente zorgt voor promotie.

Beleidskader 8:

Het onderzoeken en ontwikkelen van aansprekende projecten om te komen tot stimulering van de duurzaamheid/isolatie van woningen in de bestaande bouw. Voorlichting zal daarbij als eerste worden opgepakt.

GPR Bestaande bouw

Het instrument GPR-Gebouw geldt in het specifiek en duurzaam bouwen in het algemeen. Langzamerhand wordt GPR-Gebouw in steeds meer (nieuw)bouwprojecten ingezet. In 2012 wordt het nieuwe Bouwbesluit ingevoerd, welke meer juridische duidelijkheid geeft over het werken met GPR-Gebouw. In 2012 blijft de helpdesk van het kenniscentrum beschikbaar voor alle vragen en opmerkingen over het instrument GPR-Gebouw in het specifiek en duurzaam bouwen in het algemeen.

Het potentieel bestaande woningen is groot. Daar is dus qua energiebesparing nog veel resultaat te behalen. Daarom wordt een met nieuwbouw vergelijkbaar GPR duurzaamheidsinstrument ontwikkeld die bij bijvoorbeeld renovatie kan worden ingezet. Omdat voor renovatieachtige werken aan woningen doorgaans een omgevingsvergunning is vereist en hierdoor dus ook het Bouwbesluit van toepassing is, is de versie GPR-Gebouw voor bestaande woningen een deugdelijk instrument om bij bestaande woningen energie te besparen.

Beleidskader 9:

De gemeente Bladel heeft het regionale convenant GPR-Gebouw ondertekend. De gemeente ontwikkelt instrumenten om zoveel mogelijk van de nieuwbouw via GPR-Gebouw te realiseren en streeft daarbij een ambitieniveau van 7,0 na. Het instrument GPR-Gebouw z.s.m. in samenwerking met het SRE ook invoeren voor de bestaande bouw.

Transformatie/Nieuwe herstructureringsgebieden/achterblijvende (bedrijfs)locaties, uitbreidingsplannen, buitengebied

Er is behoefte aan woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, door de vergrijzing, de krediet- en economische crisis is het noodzakelijk om bestaande voorraad te transformeren. Er zijn namelijk (meer) dan voldoende eengezinswoningen met drie of meer slaapkamers aanwezig. Dit kunnen ook kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en scholen zijn. Transformatie dient daarom gestimuleerd te worden.

Een voorbehoud hierbij is dat nu de Pilot BBSC is afgelopen de gemeente, mede gezien het restrictief beleid van de provincie, in voorkomende gevallen bij nieuwe herstructureringsgebieden, achterblijvende (bedrijfs)locaties, uitbreidingsplannen, ook in het buitengebied, zich zeer terughoudend zal moeten opstellen. Het is dus niet meer vanzelfsprekend dat een herin te vullen locatie zonder meer met woningbouw opgevuld zal kunnen worden.

Beleidskader 10:

Het creëren van wooneenheden/woonruimte voor een- en twee persoonshuishoudens, zowel voor starters, alleenstaanden als senioren dient gestimuleerd te worden, vooral in de betaalbare en/of sociale sector. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door transformatie van (grote) eengezinswoningen, kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en scholen etc.

Kamergewijze verhuur van woningen

Onze eigen (alleenstaande) jongere kan nauwelijks in aanmerking komen voor woonruimte. Niet alleen speelt hierbij een financieel probleem, doch de woonruimte voor deze groep woningzoekende is niet voorhanden. Ook bij de huisvesting van statushouders blijkt steeds weer dat de alleenstaande statushouder nauwelijks of niet kan worden geplaatst. Bij de huisvesting van statushouders zijn goede voorbeelden beschikbaar dat, in nauwe samenwerking met vluchtelingenwerk, tot kamergewijze verhuur is gekomen. De corporaties zijn hiervan geen voorstander. Onderzocht c.q. gestimuleerd kan worden om te komen tot kamergewijze verhuur om zodoende in de huisvesting van jonge alleenstaanden te voorzien.

Beleidskader 11:

Met woningbouwcorporaties wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om te komen tot kamergewijze verhuur van woningen om zodoende in de huisvesting van jonge alleenstaanden te voorzien.

Verkoop huurwoningen

In de Woonvisie Gemeente Bladel 2009 is de mogelijkheid genoemd om te komen tot verkoop van huurwoningen. Echter onder de voorwaarde dat de kernvoorraad huurwoningen in stand blijft.

De Woningstichting de Zaligheden heeft onlangs besloten om een aantal huurwoningen te gaan verkopen. Dit besluit is meer gebaseerd op financiële gronden dan op volkshuisvestelijke motieven. Natuurlijk kan ook de starter/huurder hier zijn voordeel mee doen. De Woningstichting heeft aangegeven dat de kernvoorraad huurwoningen hiermee niet in gevaar komt omdat de verwachting is dat maar een beperkt aantal woningen daadwerkelijk zal worden verkocht. Tot op heden zijn daadwerkelijk drie huurwoningen verkocht.

Het kabinet heeft eind 2011 het beleidsvoornemen bekendgemaakt dat corporaties 75% van hun woningen zouden moeten verkopen. Of dit beleidsvoornemen daadwerkelijk doorgevoerd zal worden, is natuurlijk de vraag.

Bijzondere doelgroepen

Statushouders

Ieder halfjaar legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de gemeenten een taakstelling huisvesting vergunninghouders op. In de regel moet de gemeente Bladel gemiddeld per jaar twaalf statushouders huisvesten. Deze taakstelling wordt hoofdzakelijk ingevuld door de Woningstichting de Zaligheden. In 2011 is een kleine achterstand ontstaan door de verminderde mutaties in het woningenbestand van de woningstichting en het feit dat de doelgroep statushouders steeds meer uit alleenstaanden bestaat. Het ziet ernaar uit dat de taakstelling zal gaan dalen als gevolg van een mindere instroom en een grotere uitstroom van statushouders. In de provinciale prognoses bevolkings- en woningbehoefteprognoses wordt met deze doelgroep rekening gehouden.

Arbeidsmigrant

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

De aanwezigheid van (lage-lonen-)arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs permanente structurele woonruimte. De arbeidsmigrant uit Midden en Oost-Europa leidt tot een nieuwe vraag naar huisvesten en soms nieuwe manier van huisvesten. Veel arbeidsmigranten zijn werkzaam in de agrarische sector, echter ook in de industrie en de bouw neemt het werk toe. Inzet van arbeidsmigranten wordt structureel, dus moet er een structurele oplossing voor komen.

Binnen de kempengemeenten is al gekozen voor een gezamenlijke aanpak van deze problematiek. Ook is dit aspect op regionaal niveau opgepakt. In de Regionale Woonvisie is dit als een van de drie belangrijke woonthema's (Oog voor kenniswerkers en lage lonen-arbeidsmigranten) opgenomen. In het Portefeuillehoudersoverleg/Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 november 2011 is het Beslisdocument "Voorstel gezamenlijke aanpak huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Ook op landelijk niveau is intensief overleg gaande over deze problematiek. Inmiddels is hierbij een ontwerp "Nationale Intentieverklaring" van partijen betrokken bij de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten uit de EU opgemaakt welk ter bestuurlijke vaststelling voorligt.

In de huidige provinciale prognoses bevolkings- en woningbehoefteprognoses wordt met deze doelgroep rekening gehouden.

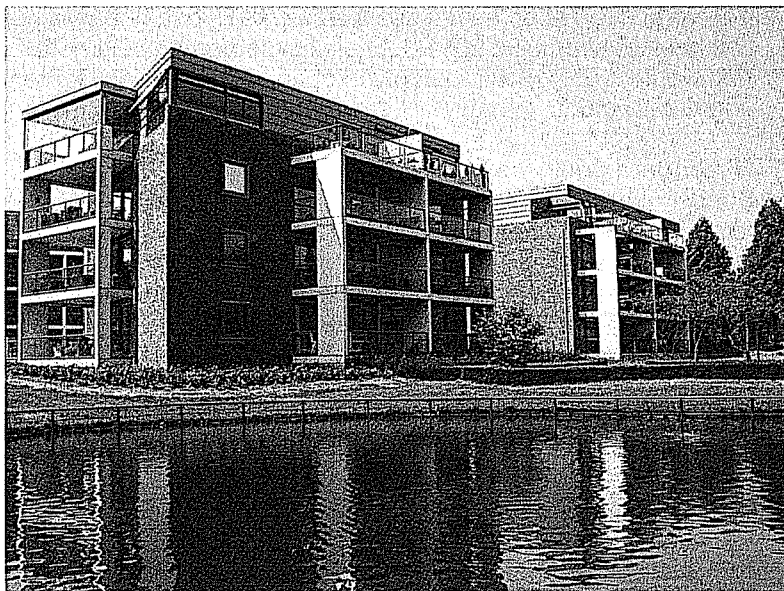
Het college heeft onlangs ingestemd met de concept-tekst van de regionale verklaring ten aanzien van de integratie, het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant in de regio. De verklaring geeft op SRE-niveau de afspraken-kaders aan, waarbinnen de werkgroep en de stuurgroep Arbeidsmigranten het beleid verder uit kunnen werken en is het vervolg op het Beslisdocument "Voorstel gezamenlijke aanpak huisvesting arbeidsmigranten". Bij de problematiek van de arbeidsmigranten spelen heel veel aspecten, zoals (illegale en onveilige) huisvesting, scheiding wonen en werken, welzijn, integratie, inburgering, inschrijving GBA, overlast, veroordelen, handhaving etc.

Beleidskader 12:

In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten zal de gemeente initiatieven ondersteunen en daar waar de gemeente mogelijkheden ziet actief partners benaderen. Te grote concentraties van arbeidsmigranten worden niet voorgestaan.

Woonwagenbewoners

De gemeente Bladel telt twee woonwagenlocaties voor de huisvesting van woonwagenbewoners. In Hapert aan het Hoefblad en in Netersel aan de Muilen. De locaties zijn in eigendom en beheer van Woningstichting de Zaligheden uit Eersel. De woonwagenlocatie aan de Castersedijk wordt opgeheven



Arnold van Rodelaan Hapert

Hoofdstuk 7 Nieuwbouw

In dit hoofdstuk zijn algemene uitgangspunten t.a.v. de nieuwbouw van woningen opgenomen.

Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2011

Op 24 januari 2012 heeft de provincie de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor onze gemeente bekendgemaakt. Uitgangspunt is en blijft dat in de landelijke gebieden gebouwd wordt voor: "migratiesaldo-nul".

Ten opzichte van de vorige provinciale prognose (2008) ligt de bevolkingsgroei hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Een langere levensduur en naar boven toe bijgestelde buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen.

Op basis van provinciale "Verordening ruimte" is de prognose richtinggevend voor de jaarlijks - en telkens voor de eerstvolgende periode van tien jaar - te maken regionale woningbouwafspraken. Gemeentelijke woningbouwprogramma's dienen te passen binnen de regionale afsprakenkaders. (Sub)regionale afstemming dient dus plaats te vinden.

Hieronder geven wij een uittreksel uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor onze gemeente.

Omschrijving:	Per 1-1-2015		Per 1-1-2022		Per 1-1-2030	
	Inw.:	Won:	Inw.:	Won.:	Inw.:	Won.:
Prognose:	19.590	8.170	19.675	8.600	19.410	8.785
Per 1-1-2011	19.385	7.830	19.385	7.830	19.385	7.830
Indicatie toename tot	205	340	290	770	25	955

Wij tekenen hierbij het volgende aan.

- Uitgangspunt voor de prognose is de situatie per 1 januari 2011. Per 1 januari 2012 is het inwoneraantal van onze gemeente al toegenomen tot 19.582.
- Het aantal te bouwen woningen opgenomen in het Woningbouwprogramma 2011-2020 bedraagt 627 woningen. Het geactualiseerde Woningbouwprogramma loopt van 2012-2022. Het Woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 bestaat uit 697 woningen.

Krimp

Langzaamaan begint het besef door te dringen dat de bevolkingsgroei op den duur zal teruglopen en zal omslaan in krimp. Ook zal dit in onze gemeente gaan spelen. Vanaf 2023 loopt het inwoneraantal van onze gemeente terug. Op den duur zal de woningbehoefte hier op afgestemd dienen te worden. Aan de krimp gaan sterke veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstellingen van de bevolking vooraf. Er is sprake van afname van de potentiële beroepsbevolking, een sterke toename van het aantal ouderen en een wijziging van de huishoudenssamenstelling. Hierop wordt geanticipeerd (zie beleidskaders 6, 7, 10 en 11).

SRE Woonbehoeftenonderzoek 2011

Om de vier jaren wordt door het SRE een woonbehoeftenonderzoek gehouden. In 2011 is opnieuw een enquête uitgevoerd. In april 2012 is het rapport "Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant" (Conclusies uit het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011) verschenen. Hieronder worden in grote lijnen de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het woningtekort in de regio bedraagt 39.000 woningen (Kempen 6.000), vooral in de huursector. Voor de doelgroep doorstromers bedraagt het tekort ongeveer 8.000 woningen. Voor de doelgroep starters bedraagt het tekort ongeveer 31.000 woningen.

In mei 2012 zijn de resultaten van dit Woonbehoeftenonderzoek voor de gemeente Bladel onder de titel "Woonbehoeften in Bladel" 2011 gepresenteerd.

Er is (per saldo) een theoretisch tekort van zo'n 1.000 woningen, te weten zo'n 100 woningen t.b.v. de doelgroepen doorstromers en 900 t.b.v. starters.

* Kwalitatief bestaat het tekort uit 600 (300 eengezins- en 300 meergezins)huur- en 400 (300 eengezins- en 100 meergezins) koopwoningen.

Dus vooral middeldure en dure huur- en middeldure koopwoningen.

Met de resultaten wordt rekening gehouden bij de samenstelling van het Woningbouwprogramma.

De woningmarkt is de afgelopen jaren totaal veranderd door o.a. de financiële crisis, de onzekerheid van de consument, de strengere regels voor een hypotheek, nieuwbouwplannen die de ijskast in gaan, verkoop van bestaande woningen lastiger is en de woningprijzen dalen. De verhuiscens blijft, maar wordt uit- of afgesteld.

Daarnaast zijn er structurele bevolkingsveranderingen. Rond het jaar 2020 zwakt de bevolkingsgroei in veel gemeenten af. Door verdergaande individualisering o.a. doordat de mensen steeds ouder worden, zal het aantal huishoudens nog wel langer doorgroeien, maar rond 2030 is de verwachting dat ook het aantal huishoudens zal krimpen.

Een groter aandeel verhuiscensgeneigden is op zoek naar een huurwoning. Vooral een bouwka-vel en luxere eengezinswoningen zijn minder in trek. De kwalitatieve sprong die een door-stromer met een verhuizing wil realiseren, is lastig te maken. De koopwens bij starters is af-genomen. In de komende jaren neemt de groep van 65 jaar en ouder duidelijk toe.

De verhuiscens van ouderen is op dit moment beperkt. Maar hoe ouder, hoe vaker een zorgvraag een rol gaat spelen. Hoe ouder, hoe minder vaak men een koopwoning wenst.

De huishoudens met een inkomen tussen € 33.000,00 en € 43.000,00 kunnen minder vaak gehuisvest worden in een huurwoning aangezien woningcorporaties 90% van hun woningen aan mensen met een inkomen tot € 33.000,00 (inmiddels € 34.085,00) moeten toewijzen. Ook op de koopmarkt is het voor deze groep lastig. Zij kunnen maar grofweg € 150.000,00 tot € 200.000,00 lenen. Driekwart van de starters heeft een inkomen onder de € 33.000,00. Eindconclusie is dat de grootste tekorten in de huursector zitten, vooral in het middeldure segment.

Extramuralisatie

Als een gemeente kan aantonen dat woningen beschikbaar zijn gesteld aan mensen die vanuit intramuraal wonen (instelling) extramuraal gaan wonen, is een extra aantal woningen bovenop het woningbouwprogramma mogelijk. Reden: mensen die eerst intramuraal verbleven en daarna extramuraal, dus gewoon in de wijk, gaan wonen, telden nog niet mee in de berekeningen van de woningbehoefte. Overigens voorziet de provinciale prognose dat op termijn er weer meer intramuralisatie zal plaatsvinden omdat de gemiddelde leeftijd zal stijgen en daarmee de behoefte aan intramurale zorg.

Woonruimte voor betaalbare en/of sociale een- en tweepersoonshuishoudens.

Uit de Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant blijkt overduidelijk dat ingespeeld moet worden op de behoefte aan woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens. Bij de bestaande woningvoorraad is ook al aangegeven dat het noodzakelijk is om de bestaande woningvoorraad te transformeren naar een- en tweepersoonshuishoudens. Dit in verband met de vergrijzing, gezinsverdunding etc. Ook in de nieuwbouw moet hiermee rekening worden gehouden. In principe moet de nieuwbouw ingezet worden in de categorieën waar de bestaande woningmarkt niet in voorziet of kan voorzien.

Beleidskader 10:

Het creëren van wooneenheden/woonruimte voor een- en twee persoonshuishoudens, zowel voor starters, alleenstaanden als senioren dient gestimuleerd te worden, vooral in de betaalbare en/of sociale sector.

Dit kan door nieuwbouw, maar ook door transformatie van (grote) eengezinswoningen, kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en scholen etc.

Ruimte voor Ruimte-woningen, BIO-woningen e.d.

In het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling is het mogelijk om, onder voorwaarden, (extra) woningen te realiseren op plaatsen waar dit ruimtelijk niet voor de hand ligt. De gemeente Bladel heeft medewerking toegezegd aan de provincie Noord-Brabant. De Ruimte voor Ruimte-woningen komen niet ten laste van de lokale "woningbouwcontingenten".

Maar moeten we nog meewerken van Ruimte voor Ruimte-woningen?

Duidelijk is dat het segment van de duurdere vrijstaande koopwoningen al oververtegenwoordigd is. Naast te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen zijn er nog diverse projecten

in dit segment in ontwikkeling. Wij noemen: het KBP (15 woningen), Egyptische Poort (10 woningen), Meuleneind Hoogeloon (3 woningen), diverse vrije sectorbouwkavels in gemeentelijke bestemmingsplannen, Ganzeakkers Hapert (11 woningen), Dijkstraat Hoogeloon (5 woningen) en verder vele particuliere initiatieven. Ook zijn er in de andere Kempengemeenten vele initiatieven binnen dit segment.

Op basis van de afspraken met de provincie Noord-Brabant heeft het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 1 november 2011 besloten om tot 1 januari 2014 in principe geen medewerking te verlenen aan de realisatie van nieuwe Ruimte voor Ruimtewoningen. Dit met uitzondering van verzoeken van nieuwe landgoederen en verzoeken waar sprake is van sanering ter plaatse van intensieve veehouderijen.

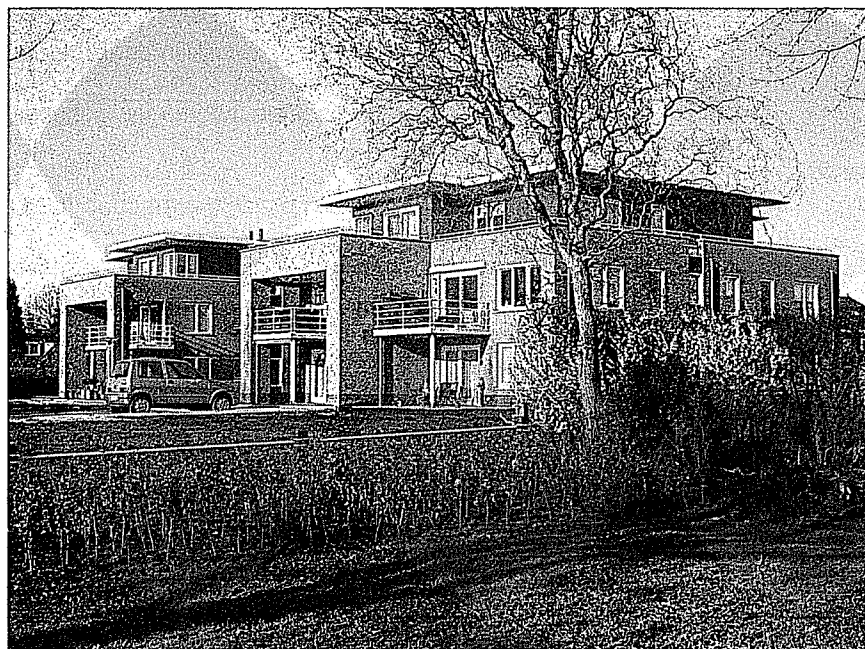
De BIO-regeling is per 1 juli 2011 beëindigd. Woningen die in het kader van de BIO-regeling, landgoederen en cultuurhistorische gebouwen worden gerealiseerd, zijn voortaan reguliere woningen en moeten in het woningbouwprogramma meegenomen worden.

Boerderijsplitsingen (zowel in binnen- als buitengebied)

Boerderijsplitsingen vinden zo sporadisch plaats dat deze, onder de normaal bij boerderijsplitsingen bestemmingsplantechnische voorwaarden, moeten kunnen doorgaan zonder dat dit aan het woningbouwprogramma getoetst dient te worden. In 2010 en 2011 hebben bijvoorbeeld geen boerderijsplitsingen plaatsgevonden. Met het woningbouwprogramma worden daarom ook geen aantallen hiervoor opgenomen/gereserveerd.

Matrix

Met de provincie Noord-Brabant en het SRE is afgesproken dat de Brabantse gemeenten hun woningbouwcapaciteit en planning uniform gaan vastleggen in een standaard overzicht, de zogenaamde Matrix Woningbouw. Deze Matrix wordt per 1 april van ieder jaar bijgewerkt. In de Matrix wordt ook rekening gehouden met de te slopen woningen en de hierin opgenomen plancapaciteit is dus netto.



Het Look Bladel

Uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2010

De gemeente Bladel hanteert het Uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2010 en omvat drie doelgroepen, namelijk starters, senioren en overigen. Het systeem geldt vanaf 24 maart 2011. Dit is de datum dat bekendmaking als gevolg van artikel 139 van de Gemeentewet heeft plaatsgevonden (Lantaarn).

UITGIFTESYSTEEM KAVELS/PROJECTWONINGEN GEMEENTE BLADEL 2010

Het systeem gaat uit van drie doelgroepen, namelijk:

- **starters:** huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat;
- **senioren:** dat zijn personen die 55 jaar of ouder zijn;
- **overigen:** alle overige meerderjarige personen.

Bijzonderheden

- De kandidaten moeten voldoen aan de criteria op de sluitingsdatum van de inschrijfperiode voor een project. Op deze datum moet een senior dus de leeftijd van 55 jaar hebben bereikt.
- Kandidaten kunnen zich individueel aanmelden. Dus samenwonenden en gehuwden kunnen zich elk op eigen naam aanmelden. Zij kunnen samen slechts voor één kavel/projectwoning éénmaal in aanmerking komen.
- Wanneer een kandidaat samenwoont met zijn/haar partner die wel over woonruimte in eigendom beschikt, dan wordt de kandidaat niet meer als starter beschouwd.
- De gemeente heeft zich ten doel gesteld om betaalbare, duurzame starterwoningen te realiseren. Bij de gronduitgifte kunnen in dit kader nadere voorwaarden (inkomenscriteria, KoopGarant of gelijkwaardige variant) worden gesteld.
- Op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kan het college het vastgestelde systeem doorbreken en bij voorrang een kavel of woning toewijzen vanwege een medische indicatie. Dit is alleen mogelijk in het geval dat blijkt dat verbouwing van de bestaande woning uit bouwtechnisch of financieel oogpunt of verhuizing naar een andere bestaande woning niet haalbaar blijkt.
- In uitzonderlijke situaties kan het college afwijken onder voorwaarde dat hiervan mededeling wordt gedaan aan de gemeenteraad.
- Publicatie van de uitgifte van kavels/projectwoningen geschiedt in ieder geval in de Lantaarn.

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan, indien binnen een kern een door de gemeente erkende (locatie)vereniging ontstaat, de verdeling van kavels/projectwoningen onder de leden van zo'n vereniging plaatsvinden. Lidmaatschap van de vereniging is daarom vereist. Een dergelijke vereniging is een middel om de kandidaten in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planontwikkeling te betrekken. De uitgangspunten van dit Uitgiftesysteem blijven daarbij van toepassing.

Klimaatvisie/Duurzaam bouwen/isolatie/GPR-Gebouw m.b.t. nieuwbouw

Voor nieuwbouw gelden al diverse voorschriften, waardoor bij de nog te bouwen woningen al veel wordt gerealiseerd op het gebied van Duurzaam bouwen, isolatie etc., zoals het Bouwbesluit, Bouwverordening enz. In de nieuwbouw wordt via GPR-Gebouw de kwaliteit beoordeeld. De ondertekenaars van het regionale Convenant GPR-Gebouw streven ernaar om de wettelijke eisen zoals die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd, te verhogen. Het streven is om van de vijf thema's minimaal een rapportcijfer 7 te behalen, terwijl volgens het Bouwbesluit een rapportcijfer 6 voldoet.

Om het duurzaamheids instrument GPR-Gebouw conform de Convenant uitgangspunten in de projectontwikkeling te implementeren, is het gewenst dat hiermee in het Programma van Eisen en in de architectenkeuze zoveel mogelijk rekening wordt gehouden. De thema's zijn: energie, milieu, gezondheid - gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Om een ambitieniveau 7,0 te behalen per thema dienen de volgende maatregelen te worden meegenomen:

Energie: (thema's: besparing op energielasten, verlaging van gebruik fossiele brandstoffen)

- isolatie dichte delen $R_c \geq 5,0$
- isolatie open delen U frame $\leq 1,6$
- zonwering / gunstige overstek
- situeer warm -tapwater nabij de installatie (keuken < 5 m, badkamer < 7 m.)
- CO2 gestuurde ventilatie
- gebalanceerde ventilatie met warmte terugwinning
- lage temperatuur (vloer- en/of wandverwarming)
- hotfill aansluiting voor vaatwasser en wasmachine

Milieu en Gezondheid: (thema's: waterbesparing, goede milieuzorg, milieuvriendelijke materialen, stil gebouw, gezond binnenklimaat, comfortabel, ruim daglicht toevoer)

- waterbesparend toilet, kranen en douchekop
- verhoog geluidwerende constructie met 5 dB t.o.v. Bouwbesluit
- buitenzonwering
- vloer- of wandverwarming
- hout met FSC - keurmerk
- zoveel mogelijk geprefabriceerde bouwdelen toepassen
- voorzieningen voorschrijven voor afvalscheiding tijdens de bouw.

Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde: (thema's: goede toegankelijkheid, functioneel, met veel ruimte, in goede staat van onderhoud, sociaal veilig, toekomstgericht, flexibel indeelbaar, karakteristieke bouw)

- grote flexibiliteit en daardoor functie verandering mogelijk
- zorg voor min. 25 % uitbreidingsmogelijkheden

Beleidskader 9:

De gemeente Bladel heeft het regionale convenant GPR-Gebouw ondertekend. De gemeente ontwikkelt instrumenten om zoveel mogelijk van de nieuwbouw via GPR-Gebouw te realiseren en streeft daarbij een ambitieniveau van 7,0 na. Het instrument GPR-Gebouw z.s.m. in samenwerking met het SRE ook invoeren voor de bestaande bouw.

(Duurzame) starterwoningen

Een duurzame starterwoning moet binnen de doelgroep starters kunnen blijven. Om dit financieel te regelen geldt de Koopgarantregeling (zie hierna). Om de starterwoning in de praktijk duurzaam te laten blijven, moet er naar gestreefd worden om de starterwoning klein (maximaal twee slaapkamers) en weinig uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan vast te leggen. Als geen behoefte (meer) mocht zijn aan duurzame starterwoningen, dan kunnen via de bestemmingsplanwijziging de mogelijkheden aangepast worden.

Koopgarant/slimmer kopen o.d.

Doelstelling van deze regeling is het inhoud geven aan het streven van de gemeente Bladel om starterwoningen te bouwen met de waarborg dat deze woningen ook in de toekomst (duurzaam) beschikbaar blijven voor de doelgroep. Met de Woningstichting de Zaligheden is overeengekomen dat zij de Koopgarant-regeling uitvoeren. Inmiddels zijn er op het gebied van maatschappelijk gebonden eigendom meerdere regelingen in het leven geroepen. Doelstelling blijft de duurzame starterwoning. Doordat het verschil in koopprijs en stichtingskosten minder wordt en de moeilijke marktomstandigheden komt de Koopgarantregeling enigszins onder druk te staan. Om de (toekomstige)starters in deze te blijven faciliteren kan de Koopgarantregeling of regelingen met dezelfde doelstelling worden gecontinueerd. Uit de praktijk is gebleken dat het van belang is om, indien de doelgroep geen belangstelling heeft, aanvullende afspraken te maken om de woning als huurwoning aan te bieden. Dit om toch zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke opzet te blijven.

Met Woningstichting de Zaligheden zal de regeling tussentijds worden geëvalueerd.

Beleidskader 13:

Met Woningstichting de Zaligheden zal de regeling Koopgarant worden geëvalueerd om zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke doelstellingen te blijven.

Starterleningen

De starterlening kan het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie overbruggen. De hoogte van de starterlening hangt af van het inkomen, het eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente.

Hiervoor is het echter wel nodig dat de gemeente meewerkt.

Het verstrekken van starterleningen kan op drie manieren:

a) de gemeente reserveert geld **uit eigen middelen** en stort dit in een revolving fund, rente en aflossing keren dus terug in het fonds.

De gemeente toetst bij een aanvraag of de starter voldoet aan de eisen die gemeente heeft gesteld. De verdere procedure rondom het verstrekken van de starterleningen (inkomens-toets echt) wordt afgehandeld door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Een gemeente betaalt hiervoor aan het SVn een beheervergoeding van 0,5 % op jaarbasis over de schuldrest van de leningen. Daarbij komt nog het renteverlies dat de gemeente lijdt. In het algemeen worden de kosten voor de gemeente geschat op 20% van de lening. De eerste drie jaar is de starterlening rentevrij. In principe gaat de starter na drie jaar een marktconforme rente en aflossing betalen. Als het inkomen van de starter daarvoor nog niet toereikend is dan betaald de starter een maandlast die past bij zijn inkomen;

b) de gemeente leent geld bij de BNG en stort dit in een revolving fund. De verdere procedure verloopt hetzelfde als onder a. De extra kosten voor de gemeente bestaan uit de aan de BNG te betalen rente over de lening.

c) per 1 januari 2012 introduceert het SVn een nieuwe financieringsmethodiek. Bij deze methodiek financiert SVn het revolving fund zelf en betaalt de gemeente een vast percentage van de verstrekte lening. De gemeente heeft dan geen eigen inleg nodig voor het fonds en ook hoeft de gemeente hier niet voor te lenen. Het SVn berekent daarvoor een percentage van 30% per verstrekte lening.

Aan het verstrekken van starterleningen zijn de navolgende bezwaren verbonden en daarom wordt hier niet toe overgegaan:

a) de gemeente lijdt renteverlies omdat de leningen gedeeltelijk renteloos worden verstrekt;

b) in het kader van het treasury statuut is besloten dat de gemeente geen leningen verstrekt;

c) de administratieve afwikkeling van de leningen gebeurt deels door de SVn en deels door de gemeente. De gemeentelijke kosten hierbij zijn fors;

d) het AFM (Autoriteit Financiële Markten) en de banken hebben de hypotheekisen fors verscherpt omdat de hypotheeken te hoog waren in verhouding tot het inkomen. Dan moet de gemeente aan geen constructies meewerken om hier weer afbreuk aan te doen;

e) veel starterwoningen vallen onder Koopgarant, waardoor de stichtingskosten al lager uitvallen.

Seniorproof maken van de Kempen.

Een van punten van samenwerking binnen de vijf Kempengemeenten is het seniorproof maken van de Kempen.

In dit kader zijn er vele begrippen in omloop, zoals Seniorenlabel, Woonkeur, levensloop bestendig, aanpasbaar bouwen, nultredenwoningen, MIVA-woningen, fokuswoningen, rolstoelwoningen, oppluslabel, dubbelpus, opwaarderen en kangoeroewoningen.

Binnen de samenwerking zal, in samenspraak met de werkzame corporaties, nadere afstemming plaatsvinden. Deze afstemmingen worden meegenomen bij het maken van (Kempische) prestatieafspraken.

Huurwoningen versus koopwoningen

Uit de woningbehoefte-onderzoeken blijkt steeds dat de Kempische inwoners in eerste instantie een voorkeur hebben voor woonruimte in de koopsfeer. Hierbij dient de gemeente haar verantwoordelijkheid te nemen. In het Regionaal Woningbouwprogramma is opgenomen dat 40% van alle te realiseren woningen tot het sociale segment moeten behoren.

Voor de kleine kernen wil de gemeente graag maatwerk leveren en dit zoveel als mogelijk in dialoog met de kernen (dorpsraden) bepalen. Om aan de vraag naar huurwoningen te voor-

zien worden in de kernen Hapert 40% en in Bladel 50% van de nog te beïnvloeden nieuwbouw ingezet voor de sociale huursector.

Weliswaar is de gemiddelde wachttijd voor een woning in 2010 met één maand gedaald, maar bedraagt toch nog altijd 45 maanden, bijna vier jaren. Gemiddeld wachten alleenstaanden langer. Ook is het voor alleenstaanden onder de 23 jaar moeilijker om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Beleidskader 6:

De gemeente Bladel zet zich in om te komen tot het behouden van de kernvoorraad en het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen. Volgens de Begrippenlijst¹ wordt onder een betaalbare huur een huur tot maximaal € 561,98 en onder een betaalbare koopprijs tot maximaal € 194.000,00 v.o.n. verstaan.

Er is ook vraag naar huurwoningen in het middensegment binnen de groep lagere middeninkomens, huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 33.000,00 en € 43.000,00. Deze groep, de secundaire doelgroep volgens de Begrippenlijst¹, heeft nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (Europese grens), maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector.

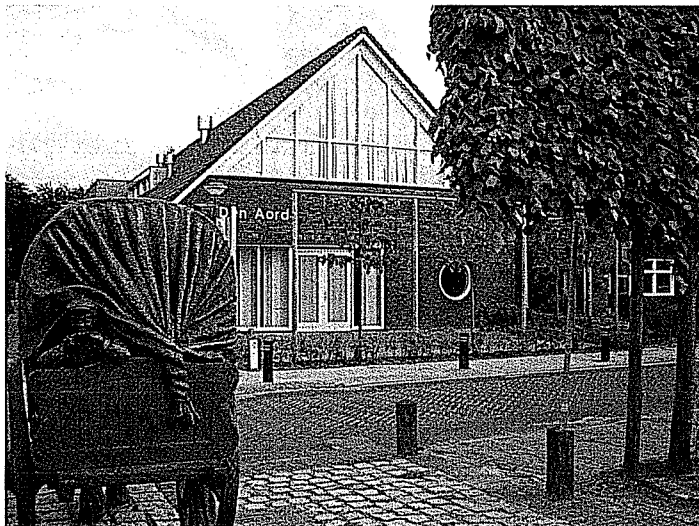
Beleidskader 14:

De gemeente gaat met partners, corporaties en marktpartijen nieuwbouw/herstructureringsplannen ontwikkelen, met name huurwoningen, voor de secundaire doelgroep.

De voorwaarden waaronder een hypotheek wordt verstrekt zijn de laatste jaren behoorlijk aangescherpt. De koopprijzen van potentiële (starters)woningen liggen te hoog. Een koopwoning is dus voor veel starters en/of doorstromers niet weggelegd.

Het is dus zaak te komen tot het creëren van meer woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens en vooral in de betaalbare en sociale sector. Hier wordt duidelijk gesproken over creëren. Dat wil zeggen dat niet alleen nieuwbouw, doch ook reconstructie, transformatie en mogelijk kamerwijze verhuur etc. tot de mogelijkheden moeten gaan behoren.

De woningmarkt zit helemaal op slot. Van doorstroming is nagenoeg geen sprake meer. De senioren die door willen stromen naar gelijkvloerse woning in de koop- of huursfeer, kunnen hun eigen koopwoning niet verkopen. Deze woningbehoefte wordt dus uitgesteld. Ondanks dat de demografische gegevens aangeven dat de vergrijzing in onze gemeente gaat toenemen, verhuizen de senioren niet (meer). Het is zaak om de senioren als doelgroep duidelijk in beeld te houden en zoveel als mogelijk woonruimte voor deze doelgroep te blijven creëren.



D'n Aord Casteren

Hoofdstuk 8 Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief)

Woningbouwprogramma

Met de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 richten we ons veel sterker op de bestaande bouw. Kwantitatief omvat dit de grootste groep. De gemeente dient het mogelijk te maken dat mensen in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Duurzaam bouwen is daarbij een van de opgaven.

Deze Woonvisie is opgemaakt om op ontwikkelingen adequater en flexibeler in te kunnen spelen. Nu de bevolkings- en woningbehoefteprognose bekend zijn kan het aan de Woonvisie gerelateerde Woningbouwprogramma worden opgesteld.

Het is zaak een flexibel, indicatief woningbouwprogramma op te stellen, dat niet een optelsom is van gemeentelijke ambities, maar dat is gebaseerd op daadwerkelijke woningbehoefte. Indicatief, omdat we hoofdzakelijk afhankelijk blijven van particuliere initiatieven.

Gezien de huidige woningmarkt zal het eerder zaak zijn om de woningbouw te stimuleren en te sturen, dan af te remmen. Kansrijke plannen en initiatieven dienen daarom van harte te worden ondersteund.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- * Uitgangspunt blijft migratiesaldo=nul.
- * het opnemen van een (nieuw) project binnen het woningbouwprogramma ten koste zal gaan van een ander project.

Kwalitatief

De Woonvisie Gemeente Bladel 2009 geeft aan dat in de kern Bladel 50% en in de kern Hapert 40% van de nog te beïnvloeden voorgenomen woningbouwprogrammering wordt ingezet in de sociale huursector. Beleidskader 6 vermeldt het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen en beleidskader 10 geeft aan dat deze woonruimte meer voor een- en tweepersoonshuishoudens moet dienen. Beleidskader 14 vraagt aandacht voor woonruimte, met name huurwoningen, voor de secundaire doelgroep.

Kwantitatief

Het geactualiseerde Indicatieve Woningbouwprogramma loopt van 2012-2022. In de vastgestelde Agenda Wonen is opgenomen dat het Woningbouwprogramma 2012-2022 voor de gemeente Bladel bestaat uit 697 woningen.

De kernen Bladel en Hapert kunnen, qua woningbouwlocaties en voorzieningenniveau, woningbouwbehoeften uit de andere kleine kernen opvangen.

In de kleine kernen zal maatwerk worden geleverd in overleg en in samenwerking met de dorpsraad en/of de aanwezige locatie- c.q. kopersvereniging.

Juist in de kleine kernen blijft de nadruk sterk liggen op nieuwbouw voor starters en senioren. Continue wordt hiervoor gezocht naar locaties in de kom. De andere doelgroepen, zoals doorstromers, zijn dan ook voornamelijk aangewezen op het aanbod in Casteren, Bladel en Hapert. Vooral plan Kerkeneind in Casteren biedt hierin, naast het voldoende aanbod in de bestaande bouw, volop mogelijkheden.

(Sub)regionaal Woningbouwprogramma

Overeenkomstig de "Verordening ruimte Noord-Brabant 2011" zijn de prognoses van de woningbehoefte richtinggevend voor de jaarlijks - en telkens voor de eerstvolgende periode van tien jaar - te maken regionale woningbouwafspraken en dienen gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen, te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Het Regionaal Woningbouwprogramma/Agenda Wonen is hét kader voor de kwantitatieve nieuwbouwafspraken van de 21 regiogemeenten.

Met (sub)regionale (kempengemeenten) en daarna regionaal (SRE) afstemming en afspraken worden gemeentelijke ambities en plancapaciteiten "ingekaderd" in een realistisch woningbouwprogramma en ontstaat regionale samenhang in planning en programmering. Deze afstemming is essentieel omdat de provincie geen rechtstreekse gemeentespecifieke woningbouwafspraken meer wil maken.

Procedure Woningbouwprogramma

Bij de aanbidding van de begroting kan aan de gemeenteraad een indicatief Woningbouwprogramma worden aangeboden (zie voorbeeld hieronder). Bij de Perspectiefnota kan dan een (meer) definitief woningbouwprogramma volgen.

Woningbouwenquetes in Casteren, Hapert en Netersel

In de kernen Casteren, Hapert en Netersel zijn in juni 2012 door het SRE woningbouwenquetes gehouden.

De voorlopige resultaten van de enquêtes zijn als volgt.

Casteren:

Algehele conclusie is dat er in Casteren met name te weinig huurwoningen voor ouderen en jongeren zijn. Inwoners van Casteren geven aan dat zij graag vrijstaande en 2-onder-1-kap-koopwoningen wensen. Er is behoefte aan een kleinschalig huurproject voor ouderen. 42% van de inwoners wil in Casteren blijven wonen. 14 jongeren willen binnen 5 jaren op zichzelf gaan wonen in een huur- of koopwoning.

Hapert:

Algehele conclusie is dat in Hapert aanzienlijke behoefte is aan huurwoningen voor jongeren en ouderen. Inwoners van Hapert willen vooral vrijstaande- en 2-onder-1-kap-koopwoningen. 55% van de inwoners wil in Hapert blijven wonen. 63 jongeren willen binnen 5 jaren op zichzelf gaan wonen. Het merendeel mogelijk in een huurwoning.

Netersel:

Algehele conclusie is dat in Netersel behoefte is aan woningen voor jongeren en ouderen. Er is nauwelijks behoefte aan huurwoningen. Inwoners van Netersel geven aan dat zij graag tussen-, vrijstaande- en 2-onder-1-kap-koopwoningen en een zorgsteunpunt wensen. Slechts 33% van de inwoners wil in Netersel blijven wonen. 8 jongeren willen binnen 5 jaren op zichzelf gaan wonen in een huur- of koopwoning.

Beleidskader 15:

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders, zal door het college een Indicatief Woningbouwprogramma worden opgesteld. Dit zal onderdeel uitmaken van de Perspectiefnota. In de jaarrekening zal vervolgens verantwoording worden afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouw.

Indicatief Woningbouwprogramma 2012-2022

Hieronder het indicatief Woningbouwprogramma 2012–2022 zoals het er op dit moment uit ziet.

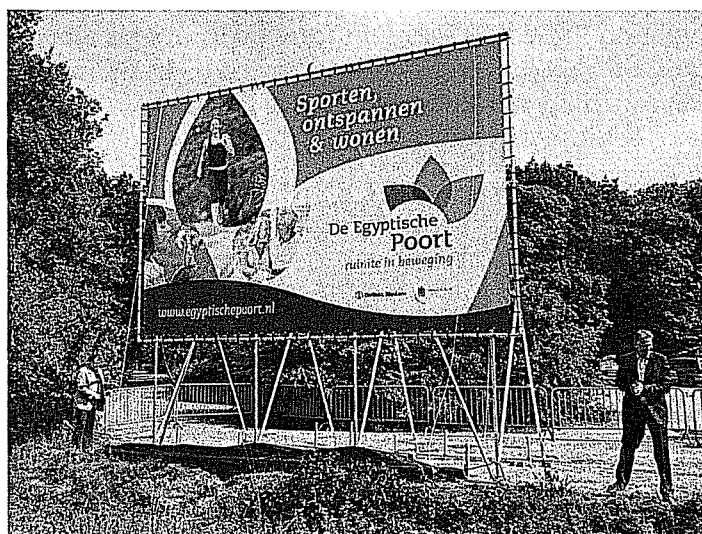
Algemeen:

Het Woningbouwprogramma 2012-2022 omvat 697 woningen. Hieronder volgt een opgave van het Indicatief Woningbouwprogramma Gemeente Bladel 2012-2022 per kern.

Bladel

Het Woningbouwprogramma voor de kern Bladel omvat de navolgende projecten:

- Het voltooien van in aanbouw zijnde woningen van de Smis 1^e fase (52 woningen) en Toermalijn (7 woningen).
- Project de Smis 2^e fase, 24 woningen, wordt aansluitend aan de 1^e fase in aanbouw genomen.
- Het programma op het terrein van RSZK wordt met 96 woningen verminderd. In plaats van 32 woningen worden namelijk verzorgingsplaatsen gecreëerd en RSZK heeft aangegeven dat 64 woningen (t.p.v. het huidige verzorgingstehuis) worden geschrapt. Het is de bedoeling om de 32 woningen in 2012 in aanbouw te nemen.
- In plan Biezen worden de voorbereidingen getroffen om het plan af te ronden. De locaties Pimpernel, Gozelinusbocht, Helleneind en Lisdodde, met in totaal 48 woningen, worden verder uitgewerkt.
- De plannen Van der Heijden Transport, 9 woningen, en Egyptische Poort, 10 woningen, worden in 2012 in procedure genomen.



De Egyptische Poort Bladel

Hapert

- De 15 woningen op het KBP-terrein zijn in verkoop genomen.
- Plan Ganzeakkers is procedureel (nagenoeg) afgerond. Hier kan vanaf het jaar 2015 worden gebouwd. Het plan omvat 11 woningen.
- Het plan De Wijer - De Kuil omvat in totaal 113 woningen. Dit plan is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld en verder in procedure gebracht. In 2012 zullen de plannen voor de afronding van plan Stokekkers hun beslag krijgen. In totaal 22 woningen.
- De 20 woningen aan het Alexanderhof worden gesloopt en de nieuwbouw van 23 woningen kan worden gestart.
- Plan Hoeve Oost (locatie Transportbedrijf Van Dingenen) kan verder worden voorbereid. Globaal wordt dit plan ingevuld met 25 woningen.
- PM Centrum Hapert.

Hoogeloon

Enquête Wonen in Hoogeloon

In het kader van de IDOP is de woningbouwplanning Hoogeloon als prioritair aangemerkt. Door de SRE-Milieudienst is in overleg met de gemeente en de werkgroep Wonen van de Dorpsraad een enquête uitgevoerd. De belangrijkste aanbeveling uit deze enquête is: Bouw de komende periode duurzaam beschikbare starterwoningen. Ongeveer 45 personen hebben aangegeven hier belangstelling voor te hebben. Het splitsen van huidige woningen voor starters kan ook tot de mogelijkheden behoren.

Rest Woningbouwprogramma

In de kern Hoogeloon zijn onvoldoende (inbreidings)locaties voorhanden. Door het wegval-
len van de potentiële bouwlocatie van Houthandel Gooskens is de situatie verergerd. De verpleegunit met 4 bovenwoningen aan de Hoofdstraat is in aanbouw.

- De 5 woningen van het plan aan de Dijkstraat zijn in verkoop genomen.
- Via CPO (Collectief Opdrachtgeverschap) kan plan Meuleneind worden ingevuld met 11 woningen, waarvan 8 starter- en 3 vrije sectorwoningen.
- In het kader van IDOP Hoogeloon wordt onderzocht of het Valensplein aangepakt kan worden. Dit project wordt als PM-project opgenomen.
- PM Plan Panrijt.

Casteren

De plancapaciteit in het kern Casteren overstijgt ver de woningbehoefte.

- In het plan Oude Schoolpad kan worden gestart met de bouw van de brede school. Hier moeten uiteindelijk 6 woningen gesloopt en nog 3 woningen worden teruggebouwd.
- Het plan Kerkeneind wordt in de loop van 2012 in procedure gebracht. Het betreft in totaal 44 woningen.
- Het plan Hemelrijken/Kerkstraat wordt door middel van CPO ontwikkeld in samenwerking met de dorpsraad en de kopersvereniging. Vooralsnog omvat het plan 24 woningen.
- Door de verplaatsing van de school komt aan de Willibrorduslaan een locatie vrij.

Netersel

- In Netersel wordt plan Latestraat afgerond. Hier zijn nog 2 grote kavels (gemeente) en 4 Ruimte voor Ruimtekavels (particulier) te koop.
- Door de mogelijke verplaatsing van Hems aan de Hoeve ontstaan mogelijkheden voor 16 woningen. Hier wordt ingezet op betaalbare en middeldure huur- en koopwoningen.
- PM-project.



Kempisch Bedrijvenpark Hapert

Hoofdstuk 9. Samenvatting beleidskaders

1. De ontvangen subsidie in het kader van "Stimulering goedkope koopwoningen" wordt gereserveerd en ingezet voor volkshuisvestingsdoeleinden.
2. Om de in de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 actueel te houden worden de bedragen/getallen aangehouden uit de "Begrippenlijst". Deze begrippenlijst wordt door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld¹.
3. a. Directe bouwtitels, die in het kader van de pilot BBSC tot stand zijn gekomen en waarvan (nog) geen gebruik van is gemaakt, om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid.
b. In de komplannen wordt een clausule opgenomen dat ontwikkeling van percelen waar nu een wijzigingsbevoegdheid geldt, moeten passen in het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel.
c. Boerderijsplitsingen worden gemaximeerd tot de toevoeging van 1 woning met een maximum van 2 woningen. De toe te voegen woning moet passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.
d. Het college handelt nieuwe (bestemmingsplan)wijzigingsverzoeken, waar geen vooroverleg, toezeggingen en/of principeafspraken over zijn gemaakt, tot 1 januari 2013 op basis van het woningbouwprogramma niet meer af.
4. De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, verenigingen en woningcorporaties.
5. Bij voorkeur op (sub)regionaal worden (nieuwe) prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt.
6. De gemeente Bladel zet zich in om te komen tot het behouden van de kernvoorraad en het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen. Volgens de Begrippenlijst¹ wordt onder een betaalbare huur een huur tot maximaal € 561,98 en onder een betaalbare koopprijs tot maximaal € 194.000,00 v.o.n. verstaan.
7. De gemeente initieert en stimuleert initiatieven, zoals de site www.wonenopleeftijd.nl, die inwoners bewust maken van anticipatie op hun mogelijk toekomstig leven met beperkingen en van de mogelijkheden die er zijn om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen.
8. Het onderzoeken en ontwikkelen van aansprekende projecten om te komen tot stimulering van de duurzaamheid/isolatie van woningen in de bestaande bouw. Voorlichting zal daarbij als eerste worden opgepakt.
9. De gemeente Bladel heeft het regionale convenant GPR-Gebouw ondertekend. De gemeente ontwikkelt instrumenten om zoveel mogelijk van de nieuwbouw via GPR-Gebouw te realiseren en streeft daarbij een ambitieniveau van 7,0 na.
Het instrument GPR-Gebouw z.s.m. in samenwerking met het SRE ook invoeren voor de bestaande bouw.

10. Het creëren van wooneenheden/woonruimte voor een- en twee persoonshuishoudens, zowel voor starters, alleenstaanden als senioren dient gestimuleerd te worden, vooral in de betaalbare en/of sociale sector. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door transformatie van (grote) eengezinswoningen, kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en scholen etc.

11. Met woningbouwcorporaties wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om te komen tot kamergewijze verhuur van woningen om zodoende in de huisvesting van jonge alleenstaanden te voorzien.

12. In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten zal de gemeente initiatieven ondersteunen en daar waar de gemeente mogelijkheden ziet actief partners benaderen. Te grote concentraties van arbeidsmigranten worden niet voorgestaan.

13. Met Woningstichting de Zaligheden zal de regeling Koopgarant worden geëvalueerd om zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke doelstellingen te blijven.

14. De gemeente gaat met partners, corporaties en marktpartijen nieuwbouw/herstructureringsplannen ontwikkelen, met name huurwoningen, voor de secundaire doelgroep.

15. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders zal door het college een Indicatief Woningbouwprogramma worden opgesteld. Dit zal onderdeel uitmaken van de Perspectievennota. In de jaarrekening zal vervolgens verantwoording worden afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouw.

Bijlage

Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2012 tot 1 januari 2013.

Arbeidsmigrant:

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis¹.

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) [1]

Dit is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelen:

- kwaliteit van de woningen;
- verhuur van de woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit;
- leefbaarheid en wonen;
- zorg.

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

Corporatie [2]

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie.

Doelgroep (Primaire doelgroep) [1]

Huishoudens met een inkomen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2012 tot 01/01/2013 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 22.025,00
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 29.900,000
Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 20.675,00
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 28.225,00

[zie ook secundaire doelgroep]

Doorstromer [2]

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Energieneutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal [6]

Er worden verschillende definities gebruikt van de verschillende energiegerelateerde begrippen. Hieronder volgt een aantal gangbare definities van de drie belangrijkste begrippen:

- Energieneutraal = een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

¹ (Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002))

- CO₂-neutraal = alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied. In een CO₂-neutraal gebouw wordt op diverse manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO₂-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO₂-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO₂ compenseert.
- Klimaatneutraal = geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied.

Behalve deze drie 'hoofd'begrippen, worden er in relatie tot wonen nog meer energiegerelateerde termen gebruikt:

- Energietabel woningen = het energietabel voor woningen lijkt op het energietabel voor koelkasten en andere apparaten. Het geeft met letters (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig of -onzuinig een huis is. Klasse A (donkergroen) is zuinig, klasse G (rood) is onzuinig.
- Energiezuinig = een woning met een maximale EPC van 0,5
- Nul-energiewoning = een woning die energieneutraal is.
- EPN (Energie Prestatie Norm) = de genormeerde methode om de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te bepalen. De hoogte van de EPC is vastgelegd in het Bouwbesluit. Voor EPC-eisen in het Bouwbesluit: zie het infoblad "Energiebesparing in woningen en utiliteitsgebouwen".
- EPB (Energie Prestatie Bestaande Bouw) = werktitel voor een berekeningsmethode die de energiezuinigheid uitdrukt van bestaande gebouwen, vergelijkbaar met de EPN voor nieuwbouw.
- Lage-energiewoning = een lage-energiewoning gaat verder dan de wettelijke EPN vereist. De term slaat hoofdzakelijk op de energiehuishouding. Concreet betekent dit dat in deze woning alle courante maatregelen zijn genomen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden: dikke isolatie, een zuinige verwarming, een zuinige warmwaterproductie, een energiezuinige ventilatie etc. In een lage-energiewoning ligt het verbruik gemiddeld zo'n 50 à 60 % lager dan bij een klassieke woning.
- Passiefhuis = het concept passief huis neemt de "gratis" warmte van zon, bewoners en hun apparatuur als vertrekpunt voor de warmtehuishouding van de woning. Door een goed uitgekiend compact ontwerp, georiënteerd op de zon, uitgevoerd met zeer goede schilisolatie en een zeer effectieve kierdichting, kan warmte nauwelijks weg uit het passiefhuis. Hierdoor is er nog maar heel weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden. Dan zorgen passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor bijna alle benodigde ruimte. De norm van het passiefhuisconcept is een jaarlijkse energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 15 kWh per m² vloer.

GPR-Gebouw®

GPR-Gebouw® is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio is een Regionaal Convenant GPR-Gebouw® afgesloten. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het Convenant GPR-gebouw® dat in de regio is afgesloten heeft betrekking op nieuwbouw.

Met GPR-Gebouw kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen het SRE-gebied afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR-Gebouw te realiseren. Het streven is dat in 100% van de nieuwbouwprojecten die door de Convenantpartijen zijn gerealiseerd bij oplevering de ambities van dit Convenant zijn behaald. Het staat partijen vrij om in een project een hogere ambitie af te spreken.

Huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.²

² Definitie: CBS

Kennismigrant:

Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling³ aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2011) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 50.619,00 of € 37.121,00 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het looncriterium wordt jaarlijks aangepast.⁴

Kernvoorraad [1]

Alle (goedkope en betaalbare huurwoningen [zie ook prijsgrenzen huur])

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
HUUR	kernvoorraad		
KOOP			

Levensloopbestendige woning [4]

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur. Deze hebben betrekking op:

- toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
- veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
- gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
- zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
- wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
- aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).

Migratiesaldo=nul

Er mogen zoveel woningen gebouwd worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldonul).

Prijsgrenzen huur [1]

Deze worden jaarlijks bepaald door BZK. Voor de periode van 01/01/2012 tot 01/01/2013 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 366,37
Aftoppingsgrens 1 + 2persoonshuishoudens	huur tot € 524,37
Aftoppingsgrens 3+meerpersoonshuishoudens	huur tot € 561,98
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 664,66

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de Regio:

Goedkoop	huur tot € 366,37
Middelduur	huur van € 366,37 tot € 561,98
Betaalbaar	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 561,98
Duur	huur vanaf € 561,98

NB: Per 01/01/2013 wordt aangesloten bij de prijsgrenzen zoals die jaarlijks door BZK worden bepaald.

Prijsgrenzen koop [4]

Goedkoop	Goedkope koop	tot € 194.000,00*
	Goedkope koop met een maximale EPC van 0,5 (energiezuinig)	tot € 205.700,00
Middelduur	Koopprijs van € 194.000,00 * tot € 333.000,00*	
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000,00*	

*Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outputindex nieuwbouwwoningen met afgesproken correctie (na herindexering van de CBS-prijsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen).

³ <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2011/02/16/minister-leers-kennismigrantenregeling-alleen-voor-echte-kennismigrant.html>

⁴ Definitie: Expatcenter Brabant

⁵ Definitie: Toelichting Verordening Ruimte 2011 Provincie Noord-Brabant)

De prijsgrens van € 194.000,00 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwwoning die € 194.000,00 of goedkoper is, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning die duurder is, rekenen we bij de vrije sector.

Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurder woning toch onder de prijsgrens van € 194.000,00 wordt aangeboden, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van "extra's" bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen), deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.

Bij een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt een prijsgrens van € 205.700,00. Energiezuinig is daarbij gedefinieerd als een woning met een maximale EPC van 0,5.

Scheefheid [2]

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden.

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de € 20.000,00 en € 43.000,00 afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar huishoudens met een inkomen tussen € 33.000,00 en € 43.000,00 (de tussengroep), aangezien zij met name op de sociale huurmarkt nauwelijks meer aan bod komt. [zie ook (primaire) doelgroep]

Starters [4]

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning*

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.

Een onroerende zaak die in hoofdzaak wordt gebruikt voor woondoeleinden en die onroerende zaak waarvan het gebruik volledig dienstbaar is aan woondoeleinden.⁶

Woningmarktsectoren [4]

- *Sociale sector*: alle goedkope en betaalbare huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]
- *Vrije sector*: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
HUUR	Sociaal	Sociaal	Vrij
KOOP	Sociaal	Vrij	Vrij

⁶ Definitie: CBS

Woningverlater [2]

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een bejaarden- of verzorgingstehuis).

Woonmilieus [1]

Voor burgers wordt de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waarin de woning zich bevindt. Bij woonmilieu gaat het om drie kwaliteiten: de functioneel-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk-ecologische kwaliteit.

1. *De functioneel-economische kwaliteit:* deze wordt bepaald door:
 - o de gebruikswaarde: voldoet het woonmilieu aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid en veiligheid?;
 - o de belevingswaarde: levert het woonmilieu een goed gevoel op wat betreft identiteit, esthetiek, diversiteit en herkenbaarheid?;
 - o de toekomstwaarde: kan het woonmilieu lang mee? Is het flexibel en eenvoudig aanpasbaar?
2. *De sociaal-culturele kwaliteit:* dit betreft de kwaliteit van samenleven van een buurt of wijk en bepaalt of mensen zich "thuis voelen" in hun eigen wijk. Deze vorm van kwaliteit laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie, sociale diversiteit of homogeniteit. Deze aspecten worden bepaald door de mate waarin verschillende soorten woonmilieus toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Ook de belevingswaarde en de openbare veiligheid zijn van groot belang voor de sociaal-culturele kwaliteit.
3. *De ruimtelijk-ecologische kwaliteit:* de ecologische kwaliteit van woonmilieus heeft betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank- en geluidsoverlast), veiligheid, gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimtedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, komt de ruimtelijk-ecologische kwaliteit meer onder druk te staan. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijke nut van de betreffende activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ruimtebeslag en mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik).

Woonzorgcomplex [5]

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen, met een complex-gewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

Woonzorgzone/woonservicezone [5]

Een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

Bronnen:

- [1] Ministerie van BZK;
- [2] "Cijfers over Wonen" (BZK);
- [3] Provincie Noord-Brabant;
- [4] SRE;
- [5] Kenniscentrum Wonen en Zorg;
- [6] SenterNovem