



Gemeente Sint-Michielsgestel



Woonvisie 2016-2021

10 mei 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 10 mei 2016

TITEL Woonvisie 2016-2021

OPDRACHTGEVER Gemeente Sint-Michielsgestel

AUTEUR(S) Roeland Kreeft, Chantal Tiekstra

PROJECTNUMMER 845.104

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Visie als kompas	1
2	Ontwikkelingen op de woningmarkt	2
2.1	Inleiding	2
2.2	De woningmarkt in 2016	2
2.3	Veranderingen in wetgeving en rijksbeleid	5
2.4	Betekenis voor het gemeentelijk woonbeleid	7
3	Opgaven van het woonbeleid	8
3.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8
3.2	Vergrijzing en wonen met zorg	10
3.3	Kwaliteit van woningen en omgeving	13
3.4	Woningbehoefte	15
4	Visie en Beleidskeuzes	17
4.1	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	17
4.2	Vergrijzing en wonen met zorg	19
4.3	Kwaliteit van woningen en omgeving	20

1 Visie als kompas

Aard van de woonvisie

In de Woonvisie 2016-2021 legt de gemeente Sint-Michielsgestel de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren vast. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna op het gebied van lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. Bij het maken van keuzes willen we immers niet alleen naar het nu kijken, maar ook naar de toekomst. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2016 maken, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van onze activiteiten in de komende jaren. We zien de woonvisie als een 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. We willen richting geven, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

We zijn voor de realisatie van onze doelen bovendien mede-afhankelijk van andere partijen: woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen en niet in de laatste plaats de inwoners van de verschillende kernen. Deze woonvisie is daarmee tevens een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Dit doen we door middel van een uitvoeringsnota op basis van de woonvisie, die jaarlijks nader wordt uitgewerkt en geactualiseerd. Tenslotte vormt de woonvisie de leidraad voor een jaarlijkse cyclus van evaluatie, overleg en bijsturing die we uitvoeren samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Ieder jaar leggen we de acties voor het komende jaar vast in prestatieafspraken en kijken we door naar de jaren daarop volgend.

Totstandkoming van de woonvisie

Deze woonvisie is opgesteld in overleg met de in 2016 lokaal actieve woningcorporaties, de gemeenteraad en stakeholders zoals projectontwikkelaars, zorgaanbieders en inwoners. De visie is tevens afgestemd op de afspraken vanuit de regionale Agenda Wonen. De woningcorporaties hebben deelgenomen aan een werkgroep die in een aantal werksessies heeft meegedacht over de ontwikkeling van de woonvisie en input heeft geleverd vanuit de woningcorporaties. In een tweetal interactieve bijeenkomsten, één met de gemeenteraad en één met de stakeholders, een aantal omliggende gemeenten (Schijndel, Boxtel en 's-Hertogenbosch zijn op onze uitnodiging ingegaan) en inwoners in Sint-Michielsgestel, is input verzameld voor de ontwikkeling van de woonvisie. Op basis van deze inbreng is de woonvisie inhoudelijk vormgegeven en wordt een uitvoeringsnota opgesteld waarin het beleid wordt geconcretiseerd. Deze zal in overleg met de betrokken partijen jaarlijks nader worden uitgewerkt. In de Uitvoeringsnota staan enerzijds de activiteiten die de gemeente onderneemt en richtingen voor de afspraken met de betrokken partijen. Anderzijds biedt de Uitvoeringsnota ook een afwegingskader voor woningbouwontwikkelingen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we een aantal belangrijke trends in maatschappelijke ontwikkelingen en het rijksbeleid. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven. Deze opgaven beschrijven we in hoofdstuk 3. We beschrijven in dit hoofdstuk vier thema's die bijzondere aandacht vragen van de gemeente en andere partijen op het gebied van het wonen. In hoofdstuk 4 vatten we de doelen van het woonbeleid nog eens kernachtig samen.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Inleiding

Voordat we de prioriteiten van het woonbeleid beschrijven, gaan we in dit hoofdstuk eerst in op de context waarin de woonvisie 2016-2021 tot stand komt. We staan stil bij de situatie op de lokale woningmarkt en gaan daarna kort in op veranderingen in wetgeving, rijksbeleid en maatschappelijke ontwikkelingen. Recent zijn zowel de Woningwet als de Huisvestingswet herzien, tevens is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Veranderingen in de zorg maken de discussie over wonen voor ouderen en zorgdoelgroepen relevant. De maatregelen die de rijksoverheid heeft genomen ter bestrijding van de crisis op de woningmarkt hebben belangrijke gevolgen voor de vraag naar woningen. Tenslotte heeft de uitbreiding van de Europese Unie en de onrust in het Midden-Oosten en Afrika migratiebewegingen in gang gezet die voor nieuwe opgaven op de woningmarkt zorgen in de vorm van vluchtelingen met een verblijfsvergunning die gehuisvest dienen te worden.

2.2 De woningmarkt in 2016

Samenstelling woningvoorraad

In de gemeente Sint-Michielsgestel staan ca. 11.220 woningen verdeeld over vier kernen. De woningvoorraad is gemêleerd met veel vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen, waarbij de grootste groep de koopwoningen betreft. Ongeveer 76% bestaat uit koopwoningen, 16% bestaat uit sociale huurwoningen, en 8% uit particuliere/vrije sector huurwoningen.

De particuliere koopwoningen zijn doorgaans groot en (navenant) duur. Slechts ca. 280 koopwoningen in de gemeente hebben een WOZ-waarde onder de € 175.000, wat gemiddeld is in Nederland voor een 'starters' koopwoning. In Sint-Michielsgestel ligt het starterssegment voor koopwoningen rond €215.000. In de prijsklasse met een WOZ-waarde tussen € 175.000 en € 225.000 staan zo'n 1.600 woningen in de gemeente, maar deze zijn voor starters op de woningmarkt al minder toegankelijk. Door het beperkte aanbod huurwoningen is het voor huishoudens met lagere en middeninkomens niet gemakkelijk om een woning te vinden. De dorpen vergrijzen daardoor relatief snel.

Nieuwbouwprogrammering

Op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose zal het aantal huishoudens de komende jaren toenemen als gevolg van 'huishoudensverdunning'. Het uitgangspunt in de huidige woningbouwopgave is bouwen voor de eigen bevolking, met migratiesaldo 0. In de Regionale Agenda Wonen, die de provincie Noord-Brabant in 2015 heeft opgesteld met de gemeenten in de regio Noordoost Brabant, wordt de behoefte aan toevoeging van woningen in Sint-Michielsgestel in de periode 2015-2025 geraamd op 1.125 woningen (bruto behoefte). Uitgaande van 140 te slopen woningen die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto opgave van 985 toe te voegen woningen. Dit betekent een jaarlijkse woningbouwopgave van ca. 110 woningen tot 2025. Dit aantal wordt jaarlijks in de Uitvoeringsnota bijgesteld, o.a. met betrekking tot de extra woningbehoefte die de komst van asielzoekers met een verblijfsvergunning (vergunninghouders) met zich meebrengen.

Op dit moment liggen er harde plannen klaar voor de bouw van zo'n 883 woningen. Van deze plannen is het grootste gedeelte planologisch harde plancapaciteit (839). Dit betekent dat de bruto ruimte voor

woningbouw die nog niet is vastgelegd in harde afspraken zo'n 242 woningen betreft (140 sloop/nieuwbouw en 102 toevoeging). Het grootste deel van de harde plannen heeft een koop oriëntatie in het middeldure en dure segment (>215.000 Euro) gericht op gezinnen.

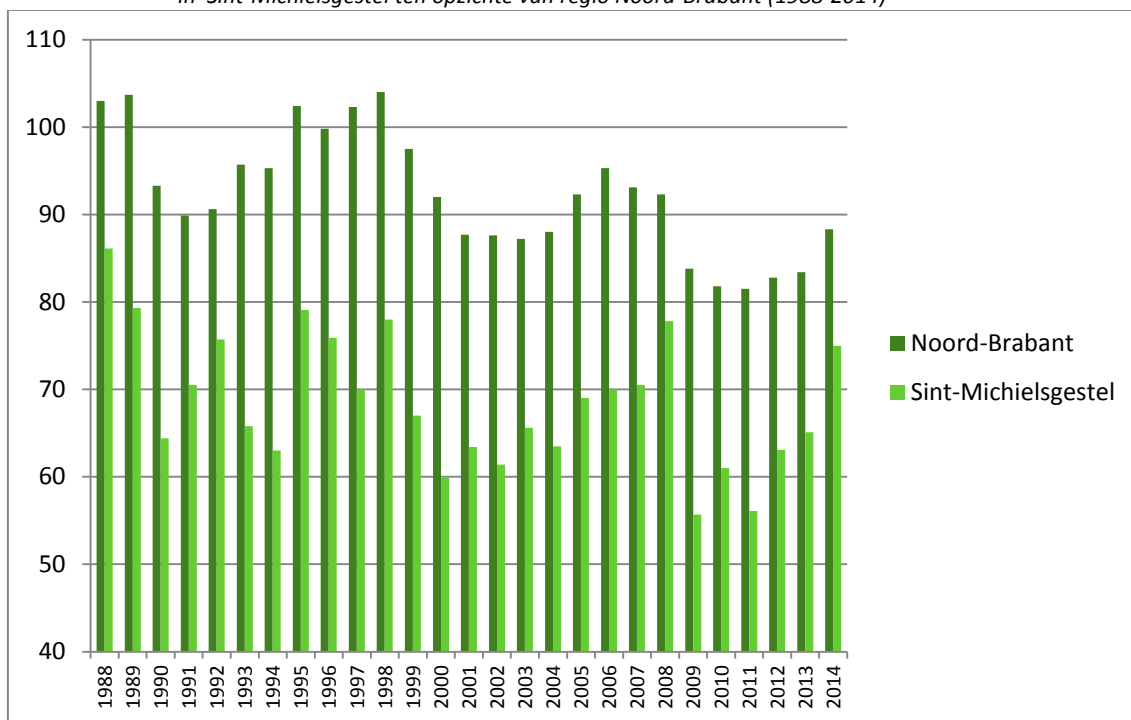
De dynamiek op de woningmarkt

De dynamiek op de lokale woningmarkt is de afgelopen jaren lager geweest dan in het verleden. In de periode 2009-2013 verhuisden in Sint-Michielsgestel gemiddeld zo'n 60 inwoners per 1.000 inwoners, wat beduidend lager lag dan in de regio Noord-Brabant (gemiddeld 81 per jaar). Zowel het aantal transacties op de koopwoningmarkt als het aantal mutaties in de sociale huurvoorraad was laag. Dit had te maken met de crisis op de woningmarkt. De afnemende dynamiek heeft echter ook structurele elementen:

- het is door strengere regels (van de overheid en van banken) moeilijker geworden om een hypotheek te krijgen voor de aankoop van een woning.
- de arbeidsmarkt is flexibeler geworden, waardoor meer mensen tijdelijke contracten hebben. Hierdoor krijgen mensen minder snel een hypotheek en blijven zij langer huren.
- de toegang tot de sociale huurwoningmarkt is (grotendeels) beperkt tot huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Huishoudens met een hoger inkomen die nu in een sociale huurwoning wonen, zijn niet geneigd daaruit te vertrekken omdat zij weinig alternatief hebben in de gemeente binnen de voor hen betaalbare prijksklassen.
- de vergrijzing leidt tot een afname van het aantal verhuizingen; ouderen behoren tot de minst verhuizende bevolkingsgroepen.

Al in 2014, bij de voorzichtige eerste tekenen van het einde van de economische crisis, liep het aantal verhuisbewegingen op. Mensen stellen verhuizen vaak uit in tijden van economische onzekerheid. We verwachten dan ook dat het aantal verhuisbewegingen op de woningmarkt de komende jaren groter zal zijn dan in de periode 2009-2013. Tegelijkertijd houden we in het woonbeleid rekening met de ontwikkelingen die structureel zorgen voor minder dynamiek, waaronder de trend tot vergrijzing in de bevolkingsopbouw.

Figuur 2.1 – Dynamiek op de woningmarkt: jaarlijks aantal verhuizingen per 1.000 inwoners in Sint-Michielsgestel ten opzichte van regio Noord-Brabant (1988-2014)



Bron: CBS

Verminderde doorstroming op de woningmarkt heeft bijvoorbeeld grote consequenties voor de noodzakelijke omvang van de voorraad sociale huurwoningen. In totaal wonen in de gemeente zo'n 4.300 huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (€35.739 in 2016). Dat is 38% van het totaal aantal huishoudens. Ongeveer 2.400 huishoudens uit deze groep woont in een koopwoning. Dat is meer dan de helft, wat opmerkelijk veel is. Bijna 600 huishoudens wonen in een particuliere huurwoning. De rest, ongeveer 1.300 huishoudens, woont in een sociale huurwoning.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen heeft, op basis van cijfers van CBS 28% een inkomen boven de €35.000 (goedkope scheefwoners). Deze groep stroomt momenteel weinig door naar koopwoningen en particuliere huurwoningen omdat er voor hen onvoldoende aanbod in de voor hen betaalbare prijsklassen is. De doorstroming op de woningmarkt is laag, waardoor er weinig ruimte is voor nieuwkomers, zoals starters maar ook vergunninghouders. Maatregelen om het scheefwonen in sociale huurwoningen tegen te gaan ('passend toewijzen') zullen pas op langere termijn effect hebben omdat dit alleen bij mutaties (voor vrijkomende woningen) effect sorteert en het aantal mutaties laag ligt.

Buitenlandse migratie

De oorlogen in Afghanistan, Syrië en Libië en de mensenrechtensituatie in Eritrea en andere Afrikaanse landen hebben een ongekeerde vluchtelingenstroom op gang gebracht naar Europa. Nederland biedt mensen die vluchten voor oorlog of vervolging een veilig heenkomen. De huisvesting van de grote aantallen vluchtelingen gaat echter moeizaam. Iedere gemeente in Nederland krijgt van het Rijk een 'taakstelling' om vergunninghouders te huisvesten. Deze taakstelling wordt bepaald op basis van de omvang van de gemeente. De woningcorporaties zijn partners in het vervullen van deze taakstelling

omdat de vergunninghouders vanwege hun inkomens zijn aangewezen op sociale huurwoningen. De gemeente slaagt er op dit moment niet in haar taakstelling ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders te vervullen. De verplichting voor de gemeente om vergunninghouders te huisvesten leidt tot extra druk op de markt voor sociale huurwoningen. Er zijn voornamelijk nog geen tekenen dat de instroom snel zal afnemen.

2.3 Veranderingen in wetgeving en rijksbeleid

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regerakkoord kabinet Rutte-II). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen kunnen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar particuliere huurwoningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen kort toe.

Zwaardere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen of bijvoorbeeld langer in het ouderlijk huis of op kamers te blijven wonen.

Middeninkomens zijn aangewezen op de goedkope koop- en de vrijhuursector

Woningcorporaties mogen (met enkele uitzonderingen) alleen nog woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de *toewijzingsgrens* (€ 35.739,-- prijspeil 2016). Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn aangewezen op aanbod in de vrije sector. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar moeten omgaan. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

Huisvestingswet

In 2014 is de Huisvestingswet aangepast. Deze wet geeft gemeenten instrumenten om tot een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van schaarse woningen te komen. Om invloed te hebben op

het toewijzingsbeleid van woningcorporaties kunnen gemeenten een Huisvestingsverordening vaststellen. Om dit te doen, dienen gemeenten wel aan te tonen dat er sprake is van schaarste en verdringing (van specifieke doelgroepen) op de woningmarkt en dat ingrijpen daarom noodzakelijk is.

In de gemeente Sint-Michiëlsgestel is het toewijzingsbeleid in het verleden altijd in goed overleg met de woningcorporaties opgepakt door middel van prestatieafspraken op dit terrein. Daarmee is tot nu toe naar tevredenheid invulling gegeven aan het toewijzingsbeleid en is in de gemeente op redelijke wijze in de woningbehoefte voorzien. Wanneer de gemeente in de toekomst noodzaak ziet om te sturen op het toewijzingsbeleid voor specifieke woning- of huishoudenssegmenten, dan is onder de nieuwe Huisvestingswet het instellen van een huisvestingsverordening in de plaats van prestatieafspraken hiervoor het formeel aangewezen instrument. In Sint-Michiëlsgestel is het instellen van een huisvestingsverordening momenteel niet voorzien. Ondanks dat het toewijzingsbeleid nu niet expliciet zal worden opgenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties, gaat de gemeente er van uit dat bij toewijzing wordt gehandeld in de geest van de woonvisie.

De ladder voor duurzame verstedelijking

Om meer afstemming af te dwingen van bouwprojecten is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is een (juridisch) toetsingskader dat gemeenten verplicht om in regionaal verband de actuele (en toekomstige) regionale vraag naar woningen (en bedrijventerreinen en kantoren) in beeld te brengen. Voordat mag worden besloten tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen. Dat gebeurt in drie toetsingsstappen. Daarbij moet in stap 1 worden aangetoond dat er voldoende wordt ingespeeld op de actuele regionale behoefte. In stap 2 wordt gekeken of inbreiding mogelijk is voordat uitbreiding aan de orde kan zijn. In stap 3 tenslotte wordt gekeken naar de multi-modale ontsluiting van een beoogd bouwterrein.

Extramuralisering

De oplopende kosten in de zorg (mede door de vergrijzende bevolking) zijn aanleiding geweest tot een aantal ingrijpende hervormingen in het zorgstelsel. De eisen voor opname in een intramurale instelling zijn flink verhoogd. Alleen als er sprake is van een (zeer) zware zorgvraag worden mensen nog intramuraal opgenomen. Meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van deze ondersteuning. Naast de verhoogde eisen waardoor minder mensen in aanmerking komen voor intramurale zorg hebben ook diverse instellingen de opname capaciteit verlaagd wegens bezuinigingen en wordt er meer vastgoed afgestoten. Woonvormen tussen het verpleeghuis en het langer thuis wonen (bijvoorbeeld bejaardencentra) zijn minder beschikbaar, waardoor een behoefte kan ontstaan aan andere (kleinschalige) woonvormen.

Mensen willen het liefst hun eigen leven zoveel als mogelijk zelf inrichten, zichzelf redden en kunnen deelnemen aan de samenleving zoals zij dat willen. Daarin ligt de uitdaging van de toekomstige gebiedsgerichte en integrale aanpak wonen, welzijn, zorg en buitenruimte. Mensen in staat stellen zo zelfstandig mogelijk te leven in hun eigen huis en wijk, ook wanneer zij behoefte hebben aan begeleiding, ondersteuning of zorg. Dat kan alleen als voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg daar een essentieel onderdeel van zijn, anders dreigt het gevaar van sociaal isolement. Deze aanpak is erop gericht dat jong en oud, mobiel of immobiel, snel of wat langzamer, voor dagelijkse levensbehoeften goed terecht kunnen in hun levensloopbestendige woonwijk. Oftewel: onbekommerd leven in de ideale wijk. De aanpak is klant gestuurd. Dat wil zeggen dat de behoeften en keuzevrijheid van klanten voorop staat bij het aanbod van wonen, zorg en welzijn. Geschikt wonen voor iedereen

ontstaat alleen als woningcorporaties, de zorginstellingen, de gemeente, bewonersverenigingen, (vertegenwoordigers van) mensen met beperkingen, ouderen, jongeren en de buurtbewoners zelf de handen ineen slaan.

2.4 Betekenis voor het gemeentelijk woonbeleid

De ontwikkelingen in de afgelopen jaren - in de maatschappij, op de woningmarkt en in wet- en regelgeving - brengen voor het gemeentelijk woonbeleid nieuwe vragen met zich mee. Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare (huur)woningen voor huishoudens met lage- en middeninkomens? Hoe kunnen we starters op de woningmarkt voldoende kansen bieden? Hoe voorzien we in voldoende geschikte woningen voor ouderen en andere kwetsbare groepen die niet meer in aanmerking komen voor een plaats in een intramurale voorziening? Hoe zorgen we ervoor dat de woningvoorraad beter aansluit op de behoeften van ouderen en kwetsbare groepen? Hoe geven we de samenwerking met de woningcorporaties en binnen de regio vorm? Hoe kunnen we voldoende vergunninghouders huisvesten?

In het volgende hoofdstuk beschrijven we hoe we deze vragen willen beantwoorden. We hebben hiervoor vier thematische opgaven geformuleerd die de gemeente in de komende vijf jaar prioriteit wil geven.

3 Opgaven van het woonbeleid

In dit hoofdstuk beschrijven we aan de hand van vier thema's de opgaven die we de komende jaren centraal stellen in het woonbeleid. Per thema is beschreven wat het vraagstuk is waarop het beleid zich richt, en op welke wijze de gemeente hier invulling aan wil geven.

3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid onder druk

Wonen is een basisbehoefte die voor iedereen een goede invulling moet krijgen. De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen kan wonen in een betaalbare woning die aansluit bij hun woonbehoeften. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, zowel als gevolg van de economische crisis die we achter ons hebben als door veranderingen in het rijksbeleid.

Zittende huurders

De rijksoverheid heeft de afgelopen jaren ruimte geboden voor huurstijging boven de inflatie. Hierdoor zijn de woonlasten van huurders gemiddeld gestegen. Aangezien de inkomensontwikkeling in dezelfde periode hiermee geen gelijke tred heeft gehouden (voor verschillende groepen zelfs negatief is geweest als gevolg van de economische crisis), drukken de woonlasten zwaarder op huishoudensinkomens dan voorheen.

Starters met lage inkomens

Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen de afgelopen jaren zelfs nog duurder geworden dan voor zittende huurders. Dat komt doordat woningcorporaties hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de van toepassing zijnde 'aftoppingsgrens'. Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij startende huishoudens met lage inkomens. Dit betekent echter dat er ook voldoende woningen met huren onder de aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn om de vraag van mensen uit deze lage inkomensgroep te kunnen accommoderen zodat hun slaagkansen op de woningmarkt voldoende blijven.

De beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is laag in Sint-Michielsgestel. Dit komt door de beperkte sociale huurvoorraad (slechts 16%) en door de beperkte doorstroming op de huurmarkt. Een deel van de starters met lage inkomens kan daardoor alleen terecht in particuliere huurwoningen (in de gemeente of daarbuiten). Met name 'spoedzoekers' die niet onder de urgentieregelingen van de woningcorporaties vallen zijn hierdoor vaak aangewezen op ander aanbod. Vaak zijn dit woningen met een hogere huur dan die zij zouden betalen als ze een sociale huurwoning zouden huren.

Starters met middeninkomens

Door de hantering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een groep huishoudens met middeninkomens (boven de toewijzingsgrens van € 35.739) aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. In de gemeente Sint-Michielsgestel is ook de particuliere huursector met 8% van de woningvoorraad relatief klein, waardoor ook voor deze groep binnen de gemeenten (nog) onvoldoende passend aanbod beschikbaar is.

Bijzondere doelgroepen

Ook recente maatregelen in de zorg vergroten de druk op de voorraad goedkope sociale huurwoningen. Door extramuralisering in de ouderenzorg, de Verstandelijke Gehandicapten (VG) en de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) sector blijven mensen zelfstandig wonen die voorheen zouden zijn verhuisd naar een intramurale instelling. Deze maatregelen beperken daarmee ook de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. Tegelijkertijd is het van belang dat voor deze doelgroepen een woningaanbod wordt gerealiseerd dat aansluit op hun behoeften, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van nieuwe woonzorgarrangementen en kleinschalige woonvormen.

Naast bijzondere doelgroepen in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn er ook andere groepen die geregeld 'urgent' afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject.

Arbeidsmigranten en vergunninghouders

Ook arbeidsmigranten en vergunninghouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt.

De afgelopen jaren zijn veel werknemers uit Oost-Europese landen als arbeidsmigrant naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport en de industrie. Recent komen daar ook werknemers uit Zuid-Europese landen bij. Arbeidsmigranten die naar Nederland komen om zich permanent te vestigen kunnen op reguliere wijze aan woonruimte komen. De huisvesting van deze mensen is een aandachtspunt. Momenteel is er onvoldoende inzicht in de manier waarop deze mensen in de gemeente een plek vinden in relatie tot de zeer beperkte beschikbaarheid op de sociale woningmarkt. Als gemeente vinden we het belangrijk dat deze groep op een goede manier gehuisvest is. Het komt regelmatig voor dat arbeidsmigranten met teveel personen worden ondergebracht in reguliere woningen of in recreatiewoningen. Dat is een onwenselijke situatie waarin de woonomstandigheden kwalitatief onvoldoende zijn en overlast en gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Wanneer er in de gemeente tekenen zijn dat dit soort situaties zich voordoen, zal de gemeente onderzoeken (vanuit de *Nationale Verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten*) hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van de woonomstandigheden.

Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen komen in aanmerking voor huisvesting in een Nederlandse gemeente. Deze groep wordt ook wel 'vergunninghouders' genoemd. Daarvoor krijgen alle gemeenten per halfjaar een taakstelling toebedeeld gerelateerd aan de omvang van de gemeente. Op die manier wordt de huisvesting van vluchtelingenhuisvesting zo gelijkmatig mogelijk verdeeld. Gemeente Sint-Michielsgestel vindt dat mensen die vluchten voor vervolging en geweld een gastvrij welkom zouden moeten ontvangen. De huisvesting van deze groep mensen heeft echter direct invloed op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de eigen inwoners. Er komen in de gemeente jaarlijks immers maar heel weinig betaalbare huurwoningen vrij, en voor vergunninghouders geldt op dit moment een voorrangregeling¹. Dat maakt het een stevige uitdaging om aan de taakstelling te voldoen zonder dat dit ten koste gaat van andere huishoudens die (lang) wachten op een woning.

De gemeente wil de beschikbaarheid van woningen voor de eigen inwoners niet te veel onder druk laten komen door de extra aanspraak van vluchtelingen. Daarom zet de gemeente in op het ontwikkelen van nieuwe flexibele oplossingen in de vorm van het inzetten en herinrichten van bestaand maatschappelijk

¹ Momenteel ligt er een voorstel voor aanpassing van de Huisvestingswet waarover de Tweede en Eerste kamer moeten beslissen. In het voorstel is uitgewerkt dat vergunninghouders per 1 juli 2016 niet meer automatisch voorrang krijgen voor een sociale huurwoning, Het kabinet wil dat met deze aanpassing de wachttijd voor andere woningzoekenden niet oploopt.

vastgoed dat beschikbaar komt om aan de huisvestingsopgave van vergunninghouders te voldoen. Hierbij zal de gemeente in overleg treden met maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars, om tot praktische oplossingen te komen. Daarbij zullen ook de mogelijkheden voor versnelde woningbouw en tijdelijke huisvestingsunits worden verkend. Het uitgangspunt daarbij is dat het vooral van belang is dat iedereen een woonplek kan vinden, maar dat dit niet noodzakelijkerwijs betekent dat mensen een woning voor zichzelf hebben. ‘Deeloplossingen’ voor alleenstaanden worden ook verkend.

Ieder huishouden een betaalbare woning

De gemeente vindt het belangrijk dat ieder huishouden, ongeacht het inkomen in principe een betaalbare woning kan vinden. De gemeente beschouwt het als haar taak om samen met partners te kijken hoe de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen ook voor lagere- en middeninkomens kan worden verbeterd.

Overigens kan de gemeente de betaalbaarheid van het wonen maar beperkt beïnvloeden. De gemeente maakt met woningcorporaties afspraken over huurbeleid en stuurt op de beschikbaarheid van betaalbare woningen door keuzes te maken in de woningbouwprogrammering. Zelf zorgt de gemeente voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens. De betaalbaarheid van het wonen is tevens gebaat bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen. Minder energiegebruik leidt immers tot een lagere energierekening. Ook hierover worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt.

Verbeteren beschikbaarheid sociale huurwoningen, particuliere huur en goedkope koopwoningen

De gemeente reserveert in de resterende ruimte in het woningbouwprogramma voornamelijk ruimte voor woningen voor huishoudens met lage inkomens (sociale woningbouw). Daarnaast zetten we in op de bouw van woningen voor senioren. Geschikt aanbod voor senioren draagt bij aan de doorstroming waardoor ook in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen. Ook de positie van de lage middeninkomens (huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.739 en € 39.874) op de woningmarkt verdient gepaste aandacht. Zij kunnen niet meer terecht in een sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig om een hypotheek te kunnen afsluiten voor een woning die aansluit bij de behoeften van verschillende typen huishoudens.

3.2 Vergrijzing en wonen met zorg

In Nederland is er sprake van een dubbele vergrijzing. Het aantal ouderen neemt toe en ze worden steeds ouder. Bovendien zien we een vermaatschappelijking van de zorg, waardoor mensen met een beperking vaker thuis blijven wonen.

Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen. Ook de behoefte aan ‘reguliere’ woningen die geschikt zijn voor ouderen (levensloopbestendig) zal toenemen. Door de extramuralisering in de zorg verwachten we tevens een stijgende vraag naar woonvormen voor andere zorgdoelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening. Hierbij is van belang dat zowel voor ouderen als voor mensen met een beperking nieuwe woonzorgarrangementen worden verkend en ontwikkeld die aansluiten bij de huidige zorgsystematiek en de behoefte van deze doelgroepen. Hierbij kan gedacht

worden aan zorgarrangementen die ‘tussen thuis en intramuraal’ in zitten voor mensen die zich zelfstandig niet (meer) kunnen redden. Elementen om hierbinnen uit te werken zijn bijvoorbeeld verschillende huisvestingstypen (zoals kleinschalige woonvormen, zowel zelfstandig als onzelfstandige woonruimte met begeleiding) maar ook de inzet van domotica (huiselijke elektronica) en welzijnsdiensten.

Opgaven wonen met zorg en welzijn 2012-2029 (Gemeente Sint-Michielsgestel)

	2012-2024	2024-2029	2012-2029
Beschermd Wonen (intramuraal)	+85	+40	+125
Beschut Wonen (verzorgd wonen)	-60	+10	-50
Verzorgd Wonen (aanleun wonen)	+155	+35	+190
Geschikt Wonen (extramuraal, eigen woning)	+715	+155	+870

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2014.

Kwetsbare ouderen

Omdat veel ouderen tegenwoordig vaak zo lang mogelijk zelfstandig (moeten) blijven wonen, is verhuizing voor ouderen veel vaker een urgente stap dan een preventieve. Deze ouderen verhuizen niet omdat ze dat willen, maar omdat zelfstandig wonen *niet meer gaat*. Vaak is het moment waarop verhuizen urgent wordt, gekoppeld aan een vervelende gebeurtenis zoals het overlijden van de partner of een valincident. Ouderen die op late leeftijd (noodgedwongen) verhuizen, hebben andere verhuishwensen dan jongere preventieve verhuizers. De behoefte gaat op latere leeftijd meer uit naar een woning in de nabijheid van zorg, in een beschutte omgeving, met sociale contacten en eventueel met welzijnsdiensten. De vraag naar dergelijke woonvormen zien we toenemen, zowel als gevolg van de vergrijzing als van de sluiting van verzorgingshuizen.

Preventief verhuizende ouderen

Ouderen die, vaak rond de leeftijd van 65 jaar, ‘preventief’ verhuizen gaan als volgende stap in hun wooncarrière over het algemeen op zoek naar een woning die beter aansluit bij hun behoeften in deze levensfase. Doorgaans zoeken zij een woning waar zij tot op hoge leeftijd comfortabel en zelfstandig kunnen verblijven en waar zij zich, ook in sociaal opzicht, veilig voelen. Zij zoeken een levensloop geschikte woning die kwalitatief van hoog niveau is, niet te klein, zonder trappen, dicht bij (sociale) voorzieningen. De toegang tot de voorzieningen speelt een belangrijke rol in hun keuze. Bij voorkeur willen zij op korte loopafstand (idealiter maximaal 300 meter) van centrumvoorzieningen zoals winkels wonen, waarbij ook de (rollator)toegankelijkheid van de route van belang is. De vraag naar dit soort woonvormen zien we toenemen, maar de beschikbaarheid hiervan in de gemeente is beperkt.

Ook wanneer ouderen niet zorgbehoefstig zijn, maken zij soms de keuze om in een woongroep te gaan wonen. Gezamenlijke woonvoorzieningen bieden een sociale structuur die eenzaamheid tegengaat en kunnen de zelfredzaamheid van ouderen tot op hoge leeftijd vergroten. We voorzien een beperkte behoefte aan dit soort initiatieven in de gemeente.

Ouderen die in hun eigen woning blijven

Ouderen horen tot de minst verhuizende bevolkingsgroepen. Dat betekent niet dat zij geen veranderende woonbehoeften hebben in deze fase van hun leven. Ook voor ouderen die niet verhuizen maar tot op hoge leeftijd in hun eigen (gezins)woning blijven wonen zijn de toegankelijkheid van de buitenruimte en de mogelijkheden voor sociaal contact in de vorm van ontmoetingsruimte belangrijke elementen om aandacht aan te besteden.

Daarnaast is voorlichting over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning van belang. Ouderen zijn zich vaak niet bewust van risico's in hun woning: een gladde vloer in de badkamer, een steile trap, toegankelijkheid van ruimten en te openen ramen en deuren. Valincidenten komen veel voor bij ouderen, en leiden vaak tot ziekenhuisopname. Relatief kleine aanpassingen kunnen deze risico's behoorlijk verminderen. Gerichte voorlichting op deze thema's blijkt effectief om mensen na te laten denken over dit soort aanpassingen.

Voor ouderen kan bijvoorbeeld een tijdige 'woonscan' de bewustwording omtrent hun woonsituatie vergroten. Hierin wordt de woonsituatie doorgelicht om aanpassingen te benoemen die kunnen worden gedaan om de woning meer levensloopgeschikt te maken. Door bijvoorbeeld wooncoaching kan tijdig worden ingespeeld op de veranderende behoeften door in te zetten op vroegtijdige verbouwing of aanpassing van de woning.

Ook de ontwikkeling van ondersteuning op het gebied van sociale veiligheid helpt bij het geschikter maken van de bestaande thussituatie voor ouderen, denk bijvoorbeeld aan domotica toepassingen (zoals tele-zorg concepten) en telefooncirkels.

Zorgdoelgroepen

De vraag naar specifieke zorg gerelateerde huisvesting komt niet alleen van kwetsbare ouderen, maar ook van andere groepen die als gevolg van rijksbeleid niet meer terecht kunnen in intramurale zorg. Het gaat daarbij voornamelijk om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Doorgaans hebben deze mensen geen speciale of aangepaste woning nodig. Hun huisvestingsvraag richt zich echter normaal gesproken wel op het laagste prijssegment, waarin het aanbod beperkt is. Voor sommige mensen kan bijzondere huisvesting wel zijn aangewezen. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Als bijzondere huisvesting nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij woningcorporaties en zorginstellingen.

De coördinatie voor het bieden van 'beschermd en begeleid wonen' voor mensen met psychiatrische klachten, ligt sinds de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 bij de centrumgemeente in de regio 's-Hertogenbosch. De gemeente Sint-Michiëlsgestel is samen met de andere regiogemeenten verantwoordelijk voor een evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen. Voor Sint-Michiëlsgestel betekent dit dat op jaarbasis 15 woningen met een woonzorgarrangement in begeleid/beschut/beschermd wonen moeten worden gerealiseerd. Hoe dit exact wordt ingevuld zal uitgewerkt worden in een notitie beschermd wonen waarvoor de beleidsvisie is vastgesteld in maart 2016.

Naast extramuralisering van lichte zorgcliënten ontstaan in Nederland steeds meer kleinschalige (particuliere) woonvoorzieningen voor zwaardere zorgcliënten. We onderschrijven de meerwaarde van dergelijke woonvormen en kleinschalig groepswonen. Wij zullen initiatieven hiertoe die passen binnen de schaalgrootte van de gemeente Sint-Michiëlsgestel ondersteunen. Initiatieven voor kleinschalig wonen-met-zorg aanbod buiten de reguliere woonzorglocaties hebben bij voorkeur een maximale omvang van 12 personen.

3.3 Kwaliteit van woningen en omgeving

Het begrip 'kwaliteit' heeft betrekking op vele elementen, zoals leefbaarheid in relatie tot het voorzieningenniveau, de technische kwaliteit van woningen, duurzaamheid/energiezuinigheid en de aansluiting van de woonomgeving bij de huidige en toekomstige woonwensen van verschillende groepen inwoners.

Leefbaarheid

De gemeente Sint-Michielsgestel telt 4 dorpen of kernen: Sint-Michielsgestel, Berlicum/Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde. Wat de leefbaarheid van een dorp bepaalt is in sterke mate afhankelijk van de levensfase van bewoners. Bij discussies over leefbaarheid en het evalueren van de effectiviteit van maatregelen om de leefbaarheid te vergroten, moet daarom altijd duidelijk worden gemaakt over de leefbaarheid van welke groep het gaat. Of het verdwijnen van voorzieningen een probleem is voor de leefbaarheid van dorpsbewoners hangt in grote mate af van hun mobiliteit: wie auto rijdt heeft altijd voorzieningen in de buurt. Wie geen auto bezit, is aangewezen op voorzieningen in de kern. Het verdwijnen daarvan brengt voor hen (vaak ouderen) problemen met zich mee. Het verdwijnen van voorzieningen die sterk worden geassocieerd met de vitaliteit van het dorp (de school, de voetbalclub, de kroeg) roept emotionele reacties op, ook bij dorpsbewoners die niet op de betreffende voorziening zijn aangewezen.

In de kleinere kernen staat het voorzieningenniveau onder druk, vooral in Gemonde en Den Dungen. Aan deze ontwikkeling liggen naast demografische ontwikkelingen (de toename van het aantal kleine huishoudens) ook maatschappelijke en economische ontwikkelingen ten grondslag. Het grootste deel van de mensen is mobieler en voor werken, winkelen en recreëren minder gericht op de directe omgeving. Schaalvergroting (bijvoorbeeld in de detailhandel) leidt tot concentratie van voorzieningen in steden en grotere kernen. Kleinschalige voorzieningen in dorpen kunnen steeds moeilijker concurreren. Deze ontwikkeling is niet tegen te gaan met het bouwen van woningen. Ook met toevoeging van woningen zet de vergrijzing door en neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af. De economische schaalvergroting heeft nog niet zijn eind bereikt.

Technische kwaliteit

Vergrijzing kan ook gevolgen hebben voor de kwaliteit van de woningvoorraad. Ouderen, vooral in de leeftijdsgroep vanaf 70 jaar, investeren gemiddeld minder in hun (koop)woningen dan jongere huishoudens. Dit geldt zowel voor 'grote' investeringen als voor regulier onderhoud. De ontwikkeling naar langer zelfstandig wonen heeft tot gevolg dat een groeiend deel van de woningvoorraad gevoelig is voor kwaliteitsverlies omdat er minder aan modernisering en onderhoud wordt gedaan. Ook in dit kader geldt dat voorlichting over investeringen in veiligheid, woongenot en de courantheid van woningen kan helpen om ouderen te stimuleren hun woning aan te passen aan de huidige tijd. Zeker in Sint-Michielsgestel is dit van belang doordat ouderen vaak in relatief grote huizen wonen die veel onderhoud vergen om hun (lokale en regionale) marktwaarde te behouden. Omdat de groep zelfstandig wonende ouderen groeit is het belangrijk om hier voldoende aandacht aan te besteden.

Duurzaamheid en energie

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen

terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau ‘bijna energieneutraal’ worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2016 is met een EPC-eis² van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan. Daarnaast is er in de gemeente Sint-Michielsgestel maar beperkt ruimte voor nieuwbouw, wat de focus op de bestaande bouw in het kader van duurzaamheid nog relevanter maakt.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden. De energie-efficiëntie van woningen is echter niet enkel van belang om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en aan lokale, nationale en internationale besparingsdoelstellingen te voldoen. De energetische kwaliteit van woningen heeft ook een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De energielasten maken immers een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden in een rijtjeshuis in Nederland al gauw tussen 150-220 Euro per maand aan energie.

Daarnaast speelt de energetische kwaliteit ook in relatie tot het wooncomfort en de courantheid van de woningvoorraad een rol van betekenis. Veel energiebesparende maatregelen verhogen het comfort én kunnen in combinatie met woningverbeteringen en onderhoud worden uitgevoerd. Investeren in energiebesparing betekent dus ook investeren in de kwaliteit van de woning.

Woningcorporaties in Nederland, waaronder ook de corporaties in Sint-Michielsgestel, werken al sinds 2008 onder het toenmalige Convenant Energiebesparing Corporatiesector (thans Convenant Energiebesparing huursector) doelgericht aan het energetisch verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij werken zij aan de doelstelling om in 2020 over de gehele woningvoorraad een gemiddelde energie-index van 1,25 ofwel energielabel B te hebben.

In april 2016 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de Green Deal Brabant Woont Slim ondertekend. Vanuit dit regionale project wordt samen met lokale energie coöperaties een lokaal plan van aanpak gemaakt om energiebesparende maatregelen in koopwoningen te stimuleren, o.a. door inzet van een energieloket, een klantvolgsysteem en lokale leveranciers voor de uitvoering van maatregelen.

Vanuit burgerinitiatief wordt ook gestimuleerd de energieprestatie van woningen gezamenlijk te verbeteren. Dit gebeurt in onze gemeente vanuit het initiatief Buurkracht, dat wordt ondersteund door netbeheerder Enexis en door de centrale (inkoop-)acties van vereniging Met elkaar voor Mekaar in de gemeente.

Een woonomgeving die aansluit bij de woonwensen

De dorpen van Sint-Michielsgestel zijn in trek bij gezinnen, zowel vanuit de eigen inwoners als voor vestigers en terugkerende huishoudens. De kleine dorpen in de gemeente zullen zich gaandeweg transformeren tot rustige aangename woondorpen waar vooral de meer mobiele gezinnen zich thuis voelen. Voor de meeste inwoners brengt het geen onoverkomelijke problemen met zich mee dat het voorzieningenniveau laag ligt, als er voorzieningen beschikbaar zijn op bereisbare afstand. Voor ouderen en andere niet-mobiele inwoners van de kleine dorpen moet ondersteuning en vervoer goed worden geregeld. Inwoners hebben hierbinnen een eigen verantwoordelijkheid en kunnen elkaar daarin bijstaan, eventueel aangevuld met voorzieningen betaald uit Wmo-gelden indien noodzakelijk. Binnen

² De energetische eisen die aan woningen worden gesteld in het Bouwbesluit zijn vormgegeven in een Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is een relatieve maat voor de energieprestatie van een gebouw die is gebaseerd op het doorrekenen van het energiebesparend effect van verschillende gebouwdelen zoals de isolatiegraad van de gebouwschil en efficiëntie van de installaties.

de gebiedsgerichte en integrale aanpak wonen, welzijn, zorg en buitenruimte zal dit nader uitgewerkt worden.

De gemeente kiest er voor om meer grootschalige woningbouwplannen te concentreren in de grotere kernen (zoals het Centrumplan in Sint-Michielsgestel, Jacobskamp in Den Dungen en in Berlicum plan Beekveld en het Centrumplan). Deze te ontwikkelen woningen dienen zo veel mogelijk levensloopbestendig gebouwd te worden om voor meerdere doelgroepen geschikt te zijn, waaronder voor senioren. In de grotere kernen is het draagvlak onder de voorzieningen voldoende groot. Door concentratie van de woningbouw, vergroten we het draagvlak zodat ook in de toekomst voorzieningen beschikbaar zullen zijn. Dat is ook in het belang van de inwoners van de kleine kernen. Dat wil niet zeggen dat de kleinere kernen 'op slot gaan'. In deze dorpen is ruimte voor kleinschalige woningbouwplannen voor de vraag vanuit de eigen kern. Zo bieden we inwoners de mogelijkheid om ook hier te (blijven) wonen.

Een belangrijk aandachtspunt is dat er aanpasbaar wordt gebouwd zodat de woningvoorraad zoveel mogelijk kan meebewegen met de demografische ontwikkeling in de dorpen. Hiertoe wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van woningen die een flexibele invulling kunnen krijgen die aanpasbaar is voor verschillende doelgroepen. Ook faciliteert de gemeente particuliere initiatieven van inwoners die woonruimte willen realiseren ten behoeve van mantelzorg. Vanuit inwoners van de gemeente komt regelmatig de wens naar voren om hun woning te splitsen of om een woning op hun terrein bij te mogen bouwen (niet in het kader van mantelzorg). De gemeente beoordeelt deze verzoeken en toetst deze aan de geldende richtlijnen en criteria. We kiezen er als gemeente voor om de beschikbare ruimte zo veel mogelijk in te zetten voor de ontwikkeling van woningen voor die groepen waar de woningbehoefte het grootst is.

3.4 Woningbehoefte

Kwantitatieve woningvraag

Tot en met 2025 moeten er in de gemeente 1.125 woningen worden gebouwd om in de huisvestingsvraag op basis van demografische ontwikkeling van de huidige bevolking te kunnen voorzien (migratiesaldo=0).

Uitgaande van 140 te slopen woningen die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto opgave van 985 toe te voegen woningen. Dit betekent een jaarlijkse woningbouwopgave van ca. 110 woningen tot 2025. Op dit moment liggen er harde plannen klaar voor de bouw van zo'n 883 woningen. Van deze plannen is het grootste gedeelte planologisch harde plancapaciteit (zo'n 839). Dit betekent dat de bruto ruimte voor woningbouw die nog niet is vastgelegd in harde afspraken zo'n 242 woningen betreft (140 sloop/nieuwbouw en 102 toevoeging). Dat betekent dat het aantal woningen dat nog aan het huidige woningbouwprogramma kan worden toegevoegd beperkt is (242 in tien jaar). Met deze laatste ruimte in de woningbouwprogrammering willen we zorgvuldig omgaan.

Kwalitatieve woningvraag

De gemeente Sint-Michielsgestel realiseert zich dat zij deel uitmaakt van een grotere regionale woningmarkt, waar ook de gemeente Den Bosch een belangrijk deel van uitmaakt. De wooncarrière van mensen beperkt zich in verhuisbewegingen niet tot de gemeentegrenzen. Vaak trekken jongeren voor de eerste stappen op de woningmarkt ook richting de stad, om later in de gezinsfase bij een vervolgstap weer terug te willen keren naar de gemeente van oorsprong. Het is een feit dat we als gemeente niet iedere woningvraag kunnen accommoderen. Starters op de woningmarkt vinden in de gemeente

bijvoorbeeld maar beperkt een plek. Zij zetten vaak eerst stappen buiten de gemeente en keren in een later stadium terug naar Sint-Michielsgestel.

De belangrijkste focus ligt op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur). Naast deze groep vinden ook senioren niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' die aan hun wensen voldoet wanneer zij hun gezinswoning willen verlaten, wat ook de algehele doorstroming op de woningmarkt belemmert. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de kwalitatieve opbouw van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma. Naast deze primaire focus is ook in de particuliere betaalbare/middeldure huursector aanvulling wenselijk voor de middeninkomensgroep.

Huishoudensontwikkeling en aansluiting van het woningbouwprogramma

Op dit moment kent de gemeente een relatief groot aandeel gezinnen in de leeftijdsgroep 30-57 jaar. Op grond van de bevolkings- en huishoudensprognose zal dat aandeel de komende 15 jaar dalen. Het aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens zal onder invloed van de vergrijzing behoorlijk toenemen tot 2025. Het aandeel jongeren blijft vooralsnog de komende jaren op vergelijkbaar niveau als op dit moment.

Als we kijken naar de verwachte ontwikkelingen op langere termijn zien we juist een forse uitstroom van ouderen. In de periode 2025-2035 komt de 'babyboom'-generatie op een leeftijd dat zij gaat uitstromen naar intramurale zorg of overlijdt. In die periode zal het aanbod aan woningen die deze ouderen achterlaten (voor een groot deel in de koopsector) de vraag naar verwachting overtreffen. Dat betekent dat bij de woningen die in de komende decennia worden toegevoegd extra aandacht moet worden besteed aan de aanpasbaarheid voor verschillende doelgroepen.

Het grootste deel van de harde plannen heeft een koop oriëntatie in het middeldure en dure segment (>215.000 Euro) en is gericht op gezinnen. Voor de prioriteiten die worden gesteld aan het nog vrij in te vullen deel van de woningbouwopgave is het van belang om flexibel aan te kunnen sluiten bij de woonwensen van mensen in de lagere en middeninkomens (waaronder ook gezinnen) en senioren, met een belangrijke focus op de huursector.

Prioriteiten in het woningbouwprogramma

De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. Dit betekent concreet de resterende nieuwbouwruiimte in te vullen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Probeer de bestaande plannen waar mogelijk programmatisch te optimaliseren;
- Bouw voornamelijk *betaalbare* woningen voor de lage en midden inkomens (vooral gericht op huur);
- Bouw in het centrum (nabij voorzieningen) van de twee grotere kernen (Sint-Michielsgestel en Berlicum) voor senioren (koop en huur in verschillende klassen);
- Bouw met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig).

4 Visie en Beleidskeuzes

In dit laatste hoofdstuk vatten we de visie waar we als gemeente heen willen met het woonbeleid samen. Binnen deze visie moeten nog een aantal beleidskeuzes worden gemaakt in samenspraak met de gemeenteraad. Vervolgens worden in de Uitvoeringsnota deze beleidsdoelen verder geconcretiseerd en uitgewerkt.

Naast de uitwerking van de Uitvoeringsnota wil de gemeente Sint-Michielsgestel in het najaar van 2016 komen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak, waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken. Daarbij wordt er per dorp een analyse en plan van aanpak gemaakt met als doel om vraag en aanbod van wonen, zorg, welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven.

4.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beschikbaarheid

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat ook in St Michielsgestel de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen onder druk staat. In de Uitvoeringsnota Woningbouw 2016 is de prognose dat er een vraag komt naar 220 sociale huurwoningen in de periode tot 2025. Dit aantal kan nog oplopen als er meer vergunninghouders gehuisvest moeten worden. In de bestaande plannen zijn er 58 sociale huurwoningen ingepland. Dit betekent dat er in de nieuwbouwplannen, die ontwikkeld gaan worden, vol ingezet zou moeten worden op sociale huurwoningen. Daarnaast wordt er meer vraag verwacht naar middeldure huur en sociale koopwoningen. Hoe kunnen we ervoor zorgdragen dat de woningvoorraad ook past bij de woningvraag van de komende jaren? Hiertoe leggen wij u een drietal scenario's voor:

Scenario 1

Bestaande nieuwbouwplannen moeten nog eens tegen het licht worden gehouden om te kijken naar de mogelijkheden voor sociale huur. De 102 woningen waar nog geen harde afspraken over zijn gemaakt moeten 100% sociale huur worden. Hierbij kan gedacht worden aan een concentratie van kleine woningen nabij centrumvoorzieningen voor ouderen en starters. Aan woonconcepten rondom verzorgingshuizen voor alle mensen, die hulp bij het wonen nodig hebben. En flexwoningen waarbij een mix ontstaat van arbeidsmigranten, ouderen, gescheiden mensen, vergunninghouders, studenten en andere mensen die urgent een woning zoeken. Er wordt minder verdiend op de grondprijs, maar de gemeente biedt wel extra huisvestingsmogelijkheden voor belangrijke doelgroepen. Ook biedt het bouwen van sociale huurwoningen mogelijk extra bouwcapaciteit, indien hiertoe met Den Bosch afspraken gemaakt kunnen worden. Het gemeentebestuur van Den Bosch is hiertoe in principe bereid. Het splitsen van particuliere woningen is in dit scenario niet toegestaan, omdat dit geen toevoeging van een sociale huurwoning betreft.

Scenario 2

De bestaande nieuwbouwplannen worden nog eens tegen het licht gehouden om te kijken naar de mogelijkheden voor sociale huur. Bij de komende nieuwbouwplannen wordt voor 70% ingezet op sociale woningbouw: voornamelijk huurwoningen, maar er is ook ruimte voor sociale koop in het starterssegment. De overige 30% mag vrije sector (huur of koop) zijn. Door ook woningen te bouwen in het middeldure segment komen er meer mogelijkheden voor de doelgroep, die net teveel verdienen om

in de sociale huursector terecht te kunnen. Dit kan doorstroming vanuit de sociale huursector op gang brengen. Naast corporaties zijn er waarschijnlijk ook andere ontwikkelpartijen, die hier belangstelling voor hebben. In dit scenario wordt er net als in scenario 1 minder verdiend op de grondprijs, maar het heeft wel grote maatschappelijk meerwaarde. Door de bouw van extra sociale huurwoningen kunnen er ook in dit scenario waarschijnlijk afspraken worden gemaakt met de gemeente Den Bosch om extra bouwcapaciteit te krijgen. Het splitsen van particuliere woningen is in dit scenario in principe niet toegestaan, omdat dit geen toevoeging van een huurwoning betreft. Er kan bij aantoonbare noodzaak/urgentie een uitzondering gemaakt worden, bijvoorbeeld bij (rijks)monumenten die anders niet behouden kunnen worden.

Scenario 3

Bestaande nieuwbouwplannen blijven zoals ze zijn. De markt bepaalt welke nieuwbouwwoningen er nog gerealiseerd gaan worden. Dit zullen waarschijnlijk middeldure en dure koopwoningen worden, omdat ontwikkelaars hier het meeste aan kunnen verdienen. Omdat in deze segmenten op termijn overschotten worden verwacht, zal de nieuwbouw eenvoudig aanpasbaar moeten zijn aan de veranderende vraag. Starters, ouderen die naar een huurwoning willen verhuizen en bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, mensen met een beperking) komen zo moeilijk aan een woning in de gemeente. Het levert de gemeente financieel gezien wel het meeste op (hoge grondprijs). Het splitsen van particuliere woningen is in dit scenario wel toegestaan.

Het college heeft een voorkeur voor scenario 2.

Bij alle scenario's moet nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden van sociale huur in de kernen waar nu nog weinig sociale huur is: Berlicum en Den Dungen. Zo bieden we starters, ouderen en vergunninghouders ook mogelijkheden in die kernen. Vanuit de regionale visie Beschermd Wonen werkt de gemeente al aan een evenwichtige spreiding van beschermde woonvoorzieningen voor mensen met psychiatrische problemen. Als er gekozen wordt voor een scenario waarbij binnen bestaande nieuwbouwplannen meer sociale huur wordt gerealiseerd, heeft dit vanzelfsprekend financiële consequenties.

Met de woningcorporaties willen we afspraken maken over het op peil houden van de sociale huurvoorraad door geen sociale huurwoningen meer te verkopen of te liberaliseren, tenzij er in de betreffende kern minimaal een evenredig aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd.

Ook vinden we het belangrijk dat aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders wordt voldaan, zonder dat dit onevenredig drukt op de slaagkans voor de eigen inwoners op de sociale woningmarkt. Daartoe worden aanvullend op de huidige manier van huisvesten van deze groep flexibele oplossingen verkend/ontwikkeld die gebruik maken van leegstaand/leegkomend commercieel en maatschappelijk vastgoed. Indien noodzakelijk worden ook vormen van tijdelijke huisvesting verkend;

Deze woonvisie (2016-2021) is sterk gericht op het realiseren van een inhaalslag op het gebied van sociale en middeldure huurwoningen. In 2020 zal er een evaluatie plaatsvinden om te bepalen of er in de periode daarna een minder sterke focus op huurwoningen nodig is.

Betaalbaarheid

Ook de betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Samen met de woningcorporaties monitoren we of de woonlasten van de meest kwetsbare groepen niet te hoog worden en maken we afspraken over de maximale huurstijging van de kernvoorraad.

4.2 Vergrijzing en wonen met zorg

Langer zelfstandig thuis blijven wonen

Als gemeente streven we ernaar dat elke oudere zo lang mogelijk in zijn eigen woning kan blijven wonen. Om dit te bereiken zijn er verschillende mogelijkheden waar op kan worden ingezet:

Voorlichting

- Door middel van een “wooscan”. Hierin worden aanpassingen benoemd waardoor de woning meer levensloopgeschikt wordt;
- Door middel van een “wooncoach”. Deze persoon inventariseert de wensen van ouderen en helpt hen om juiste oplossingen te vinden om in de woning te kunnen blijven. Ook kan aandacht besteed worden aan het onderhoud van de woning;
- Stimuleren van de toepassing van domotica en technologische toepassingen voor personenalarmering en het vergroten van de sociale veiligheid.

Aanbieden diensten

- Het verstrekken van een “blijverslening”. Met deze lening kunnen mensen aanpassingen in hun woning, zoals een traplift, aanpassing badkamer etc. financieren; Uiteraard zal eerst de meerwaarde onderzocht moeten worden van deze “blijverslening” voordat deze daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld;
- Stimuleren van het ontwikkelen van zorgarrangementen en welzijnsdiensten, zodat zorg op maat geboden kan worden en sociale cohesie ontstaat.

Passende woningen en leefomgeving

- Er wordt in iedere kern gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking;
- Voor senioren is wonen in de centra aantrekkelijk vanwege de nabijheid van voorzieningen. Het bouwen in hogere dichtheden, waaronder gestapelde bouw moet hier zeker overwogen worden;
- Er wordt gestreefd naar een voldoende levensloopgeschikte woonomgeving;
- We bieden ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in bestaand vastgoed; in het woningbouwprogramma houden we ruimte voor transformatieopgaven van de maatschappelijk en commercieel vastgoed als deze zich aandienen.

Begeleid en beschut wonen

Niet alle ouderen en bijzondere zorgdoelgroepen kunnen zelfstandig blijven wonen. Voor hen moet er aanbod beschikbaar zijn voor begeleid en beschut wonen. Geschat wordt dat er jaarlijks ca. 15 woningen met een zorgarrangement gerealiseerd moeten worden.

- De gemeente werkt mee aan initiatieven voor bijzondere huisvesting voor zorgdoelgroepen, waaronder kleinschalig groepswonen op beperkte schaal (bij voorkeur tot 12 personen);
- De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor woonzorgzones rondom verzorgingshuizen, zodat mensen gebruik kunnen maken van de diensten van het verzorgingshuis.
- Er wordt ruimte gegeven voor initiatieven waardoor mantelzorg mogelijk wordt gemaakt;

- Vormen van groepswonen waarbij bewoners elkaar onderling bijstaan (mantelzorg) worden gefaciliteerd;

Bovengenoemde punten worden verder uitgewerkt in een integrale gebiedsaanpak in het najaar van 2016 waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken.

4.3 Kwaliteit van woningen en omgeving

Woningkwaliteit

Als gemeente willen we nu en in de toekomst een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad. Een energiezuinige woning zorgt voor minder milieubelasting en lagere woonlasten, wat de betaalbaarheid ten goede komt. Om dit te realiseren worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Voor de sociale huursector wordt de doelstelling nagestreefd uit het nationale energieakkoord: een energie-index van gemiddeld 1,25 (label B) voor sociale huurwoningen;
- De gemeente doet mee aan het regionale project: Green Deal Brabant Woont Slim. Samen met lokale energie coöperaties worden energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking gestimuleerd in de bestaande koopsector;
- Buurtinitiatieven op het gebied van duurzaamheid, zoals Buurkracht worden gefaciliteerd;
- De gemeente stimuleert nul-energiewoningen bij nieuwbouw, o.a. door korting op de leges;
- (Particuliere) woningen waarin ouderen wonen moeten zoveel mogelijk toekomstbestendig worden. De gemeente stimuleert oudere bewoners hun woning geschikter en veiliger te maken en goed te onderhouden;
- De gemeente wenst bij signalering van misstanden in de huisvesting van arbeidsmigranten de woonomstandigheden te verbeteren.

Kwaliteit leefomgeving

Naast de woningkwaliteit is ook de kwaliteit van de woonomgeving van groot belang om prettig te kunnen wonen. In de dorpen is het goed en rustig wonen, maar er verdwijnen steeds meer voorzieningen. Voor mobiele inwoners is dit probleem minder groot dan voor inwoners, die aangewezen zijn op voorzieningen dichtbij. Ook moet er bij het toevoegen van sociale woningbouw, goed gekeken worden naar aansluiting bij de wijk. Een concentratie van goedkope woningen mag niet leiden tot leefbaarheidsproblemen. Om de leefbaarheid voor iedereen aangenaam te houden wordt ingezet op de volgende maatregelen:

- Grootschalige woningbouwplannen concentreren in de grotere kernen (ook gestapelde bouw) waardoor voorzieningen, zoals een supermarkt, horeca, sportschool levensvatbaar blijven;
- Een goede mix van goedkope en duurdere woningen, waardoor er geen probleemwijken ontstaan;
- Woningen moeten flexibel gebouwd worden, zodat ze mee kunnen bewegen met de demografische veranderingen in de kernen en er geen leegstand ontstaat;
- Ondersteuning en vervoer voor niet mobiele inwoners moet goed geregeld worden.