

Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030

Goed wonen, nu en straks



**Vastgesteld door de gemeenteraad
17 november 2015**

Samenvatting

Visie en opgave

De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken met behoud van de Deurnese identiteit.

De gemeente richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. Prioriteit is gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren. De senioren, omdat dit de doelgroep is die de komende jaren het hardst in aantal zal groeien en specifieke woonwensen heeft waaraan in de bestaande woningvoorraad (nog) niet voldoende kan worden tegemoetgekomen. De starters / jonge gezinnen doordat zij, voornamelijk vanuit betaalbaarheid, vaker moeite hebben om een passende woning te vinden op de Deurnese woningmarkt.

Uitgangspunt is dat woningen er zijn om de bevolking te huisvesten. De woningvoorraad moet daarmee aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. De uitdaging van de gemeente is een goede balans te vinden tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. De gemeente wil binnen kaders faciliterend en stimulerend zijn voor burgers en (sociale) ondernemers (zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en bouwers, beleggers, bedrijfsleven).

De noodzakelijke toevoeging aan de woningvoorraad in de gemeente Deurne is beperkt en eindig. De groei van het aantal huishoudens neemt af en stabiliseert op termijn, daarmee neemt ook de behoefte aan extra woningen af. Het omslagpunt van groei naar stabilisatie ligt rond 2028 / 2029. Deze stabilisatie zal op termijn naar verwachting overgaan in krimp.

Het is voor de gemeente Deurne dan ook van belang om zorgvuldig met de nog noodzakelijke toevoeging van circa 1230 woningen om te gaan. Welke locaties moeten afgerond worden, welke woningen zijn nodig, hoe worden kernen afgerond, welke panden moeten behouden blijven en een woonfunctie krijgen en hoe wordt leegstand voorkomen. Hierbij worden niet alleen leegstand in detailhandelslocaties, maatschappelijk of religieus vastgoed bedoeld, maar ook van woningen. De verwachting is dat de afzet van duurdere / grotere woningen problematisch blijft, omdat het aanbod niet overeen komt met de vraag.

Accenten leggen en keuzes maken

Het kader van de woonvisie geeft de gemeente Deurne de mogelijkheid om afwegingen zorgvuldig te kunnen maken en flexibiliteit te garanderen. De volgende keuzes zijn daarbij gemaakt:

- prioriteit starters / jonge gezinnen en senioren;
- de provinciale woningbehoefteprognose en de Regionale woningbouwafspraken zijn de basis voor het aantal toe te voegen woningen (de toegestane plancapaciteit);
- de toe te voegen woningen moeten aansluiten bij de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad. De nadruk ligt op sociale en overige huurwoningen, koopwoningen tot € 250.000,-- en rolstoelgeschikte woningen;
- 30% van de toegestane plancapaciteit reserveren als flexibele ruimte;

- voor alle kernen wordt ruimte binnen de toegestane plancapaciteit gereserveerd om mee te werken aan gewenste ontwikkelingen. Voor de kerkdorpen blijft het uitgangspunt dat realisatie / medewerking plaatsvindt op basis van lokale behoefte en op het moment dat deze behoefte er ook daadwerkelijk is.

Om te komen tot een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking en om faciliterend / stimulerend voor burgers en (sociale) ondernemers te zijn, zet de gemeente Deurne in op:

- *een realistisch woningbouwprogramma met ruimte voor nieuwe, goede initiatieven*
Conform het toetsingskader (paragraaf 4.3), binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen en met oog voor hergebruik van bestaande panden (en locaties);
- *het behouden van flexibiliteit in plancapaciteit*
Onbenutte plancapaciteit heroverwegen / schrappen, terughoudend omgaan met de toevoeging en/of handhaving van plancapaciteit, termijnen vastleggen waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn, geen medewerking verlenen aan kavelsplitsing (wel aan woningsplitsing);
- *het faciliteren van de transformatie van de bestaande voorraad*
Splitsen van woningen (hoofdgebouw) of meergeneratiewoningen;
- *het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag, zoals*
CPO-projecten voor (koop)starters en senioren, beschermd of verzorgd wonen projecten, oplossingen waardoor senioren op een andere manier in de eigen woning kunnen blijven wonen en andere woonvormen, zoals groepswonen en wonen met gezamenlijke voorzieningen.

Monitoring en evaluatie

Na vaststelling van de woonvisie wordt het beleid en de uitvoering op hun actualiteit en effectiviteit getoetst. Dit gebeurt door monitoring, via:

- de Nota Grond- en vastgoedexploitaties;
- raadsinformatiebrieven inzake voortgang woningbouw (2 maal per jaar), waarin minimaal 1 maal per jaar een koppeling wordt gelegd met het overzicht opgaven zoals opgenomen in bijlage I van de woonvisie;
- evaluatie en actualisatie convenant en prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel.

Deze monitoring kan aanleiding zijn om het beleid tussentijds bij te sturen.

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de woonvisie gewenst is.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----|
| Samenvatting | 3 |
| 1. Inleiding | 7 |
| 1.1 Waarom een woonvisie | 7 |
| 1.2 Totstandkoming woonvisie..... | 8 |
| 1.3 Leeswijzer | 8 |
| 2. Ontwikkelingen in woningmarkt en wetgeving | 11 |
| 2.1 Korte terugblik / woonvisie 2008..... | 11 |
| 2.2 Ontwikkelingen in de woningmarkt | 11 |
| 2.3 De Woningwet 2015 | 12 |
| 2.4 Huisvestingswet..... | 12 |
| 2.5 Regionale woningbouwafspraken en Ladder voor duurzame verstedelijking .. | 14 |
| 3. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad | 17 |
| 3.1 Bevolkingsontwikkeling | 17 |
| 3.2 Huishoudensontwikkeling | 19 |
| 3.3 Woningen..... | 21 |
| 3.3.1 Woningvoorraad | 21 |
| 3.3.2 Woningbehoefteprognose (kwantitatief en kwalitatief) | 21 |
| 4. Visie op wonen | 27 |
| 4.1 Algemeen..... | 27 |
| 4.2 Uitwerking naar doelgroepen | 29 |
| 4.2.1 Huishoudens met lage inkomens | 29 |
| 4.2.2 Starters / jonge gezinnen | 30 |
| 4.2.3 Senioren | 31 |
| 4.2.4 Andere groepen op de woningmarkt | 33 |
| 4.3 Het woningbouwkader | 35 |
| 4.3.1 Algemeen | 35 |
| 4.3.2 Uitwerking naar locaties: flexibele ruimte 30%..... | 37 |
| 4.3.3 Uitwerking naar locaties: kern Deurne | 38 |
| 4.3.4 Uitwerking naar locaties: kerkdorpen en buitengebied | 39 |
| 5. Van visie naar uitvoering | 43 |
| 5.1 Raad voor de kaders, uitwerking door college | 43 |
| 5.2 De instrumenten | 43 |
| 5.3 Monitoring en evaluatie..... | 44 |
| Bijlagen..... | 47 |
| Bronnen | 110 |

1. Inleiding

1.1 Waarom een woonvisie

Actualisering woonvisie 2008

De huidige woonvisie van de gemeente Deurne dateert van 2008 en er is sinds die tijd veel gebeurd in Deurne en op de woningmarkt. Anders dan in het verleden kiest de gemeente nadrukkelijk voor een faciliterende en stimulerende rol, maar nog steeds vanuit een zelfde visie:

1. Het versterken van de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen, met behoud van de Deurnese identiteit.
2. Een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking.
3. Prioriteit bij starters / jonge gezinnen en senioren.

De Deurnese identiteit en visie

Deurne is een dorp met een sterke centrale kern, goede voorzieningen en verbindingen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen met elk een eigen karakter. Een dorp dat wil blijven boeien en haar inwoners wil binden en verbinden.

Ruimte wordt geboden aan creativiteit en innovatie, met vanuit het wonen nadruk op:

- De mensen die niet of onvoldoende zelfredzaam zijn op de woningmarkt. Dat kan zijn vanuit inkomen, zorgvraag of door de situatie op de woningmarkt.
- Behoud en verbetering van (ruimtelijke) kwaliteit door herbestemming van leegkomende beeld- of structuurbepalende panden en locaties.

Deze ruimte wordt geboden in het besef dat de groei in bevolking en huishoudens, en daarmee de behoefte aan extra woningen, eindig is. De gemeente maakt daarom duidelijke keuzes gericht op:

- Een blijvend prettige, leefbare woonomgeving (behoud, afronding en waar nodig versterking).
- Een blijvend functionerende woningmarkt, ook in een tijd van afnemende groei van de woningbehoefte, op termijn stabilisatie en eventuele krimp.

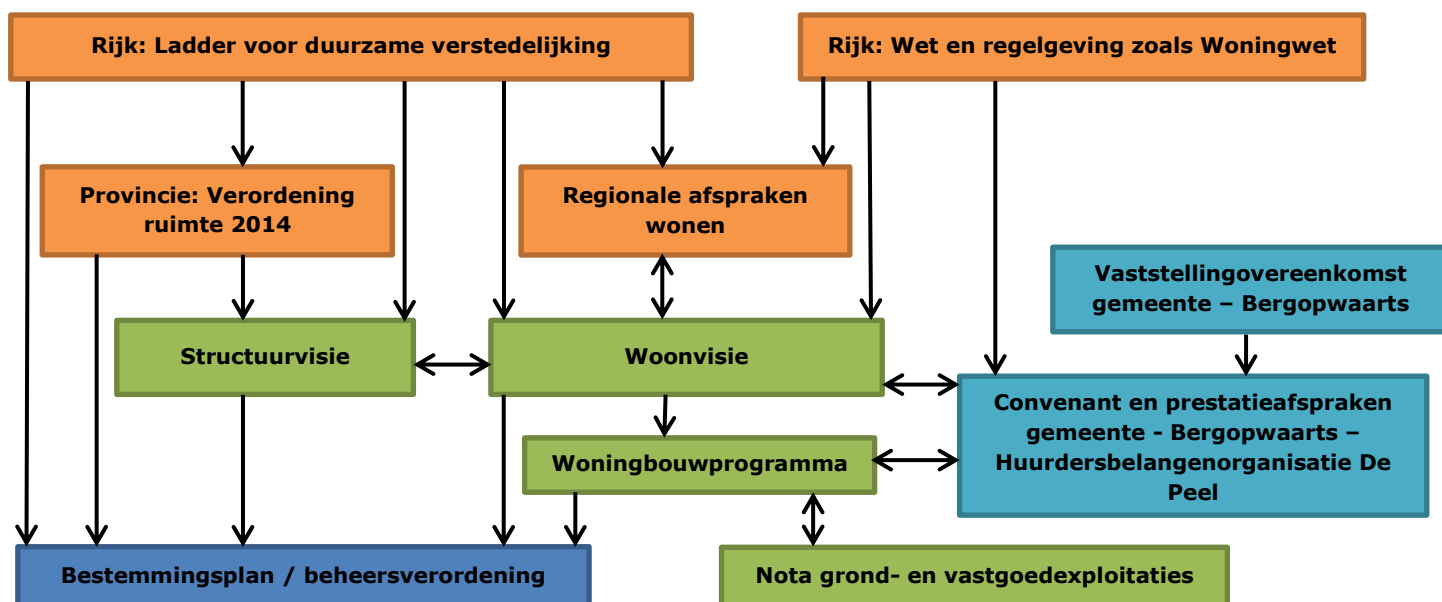
Kortom Deurne is een aantrekkelijke woongemeente met een gevarieerd woningaanbod en biedt ruimte voor daarbij passende initiatieven. Dit zal blijvend onder de aandacht worden gebracht (opgave opgenomen in bijlage I).

Beleid op hoofdlijnen / kaders

In de woonvisie worden accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is daarmee richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes. In de woonvisie wordt het beleid op hoofdlijnen vastgelegd, uitwerking van dit beleid vindt plaats in onder andere het woningbouwprogramma, afspraken met de woningbouwvereniging en bestemmingsplannen.

Plaats van de woonvisie

In het onderstaand schema is aangegeven wat de plaats van de woonvisie is en hoe de diverse relaties lopen. Beleid en regels vanuit het Rijk en de provincie werken door in de woonvisie. Het beleid zoals vastgelegd in de woonvisie werkt weer door in bijvoorbeeld het woningbouwprogramma.



In deze woonvisie zal op diverse relaties nader worden ingegaan.

1.2 Totstandkoming woonvisie

De woonvisie is gebaseerd op het beleid en de prioriteiten die eerder door de raad zijn vastgelegd via het raadsprogramma, de themabegroting Wonen, de Nota grond- en vastgoedexploitatie en de voorbereiding voor de actualisering van de structuurvisie. Deze lijnen zijn genuanceerd en aangescherpt op basis van onderzoeken en nieuwe prognoses, gegevens over de bestaande woningvoorraad en ontwikkelingen in deze voorraad, gegevens over de bevolking en migratie. Deze gegevens zijn ook in het tabellenboek in bijlage II terug te vinden.

De woonvisie is echter vooral ook gebaseerd op het overleg met partners.

Met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel heeft overleg plaatsgevonden over de kernvoorraad, noodzakelijk transformatie van het bestaande bezit, toewijzing en bijzondere doelgroepen. Daarnaast is samen met woningbouwvereniging Bergopwaarts een intensief traject doorlopen dat heeft geleid tot afspraken over locaties (Vaststellingsovereenkomst raad januari 2015). Deze trajecten zijn voeding voor deze woonvisie en hebben tevens geleid tot een actualisatie van het convenant en de prestatieafspraken tussen gemeente, woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel. Met andere partners vindt incidenteel of structureel overleg plaats, zoals met marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars), makelaars, banken, gemeenten en provincie, (potentiële) deelnemers aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-projecten), zorginstellingen, woningzoekenden, woning- en grondeigenaren. Ook de informatie uit en resultaten van dit overleg zijn basis voor deze woonvisie.

In de commissie Wonen en Vastgoed van 13 juli 2015 is de concept-woonvisie opiniërend besproken. De concept-woonvisie is daarna toegezonden aan diverse partijen zoals de Huurdersbelangenorganisatie, Bergopwaarts, subregiogemeenten, provincie, andere betrokkenen bij wonen (makelaars, banken, bouwondernemingen), dorps- en wijkraden en gepubliceerd. Er zijn 4 reacties ontvangen. De woonvisie is aangepast naar aanleiding van de bespreking in de commissie en de ontvangen reacties. Deze aangepaste woonvisie is 17 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

1.3 Leeswijzer

De visie is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een kort inzicht in de ontwikkelingen in de woningmarkt en wetgeving.

Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de ontwikkelingen van de bevolking, huishoudens en woningvoorraad. Hierbij wordt gekeken naar het verleden, het heden en de toekomst.

In hoofdstuk 4 staat de visie van de gemeente beschreven en wordt het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwkader geschetst. Tot besluit geeft hoofdstuk 5 instrumenten en handvatten voor de uitvoering, monitoring en evaluatie.

In de woonvisie zijn, als dit relevant is, de hoofdlijnen en opgaven van de betreffende paragraaf in gele blokken weergegeven. In bijlage I is een overzicht van de opgaven opgenomen die jaarlijks worden gemonitord.

Achterliggende informatie is zoveel mogelijk opgenomen in bijlagen, in bijlage II een 'tabellenboek' met gegevens over bevolking, woningvoorraad en prognoses, in bijlage III de evaluatie van de woonvisie 2008 en in bijlage IV de begrippenlijst.

2. Ontwikkelingen in woningmarkt en wetgeving

2.1 Korte terugblik / woonvisie 2008

De huidige woonvisie van de gemeente Deurne dateert uit 2008 en heeft als ondertitel 'Keer het tij met ambitie'. Deze ondertitel was een reactie op de daling van het aantal inwoners door de negatieve migratiecijfers en de beperkte nieuwbouwproductie in de jaren voor 2008.

De ambitie in de woonvisie 2008 was helder:

- de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van de eigen identiteit;
- ruimte bieden aan de woningbehoefte van de eigen inwoners;
- een inhaalslag in de woningbouw bewerkstellingen.

Om deze ambitie vorm te geven werd ingezet op de realisatie van 2.740 woningen in de periode 2007-2020. In de periode 2007-2014 zijn 1.107 woningen gerealiseerd.

Deze ambitie is de afgelopen jaren onder invloed van diverse ontwikkelingen bijgesteld. De economische crisis, het instorten van de woningmarkt en de daaruit volgende ingrijpende, blijvende veranderingen van de woningmarkt hebben natuurlijk grote invloed gehad. Daarnaast hebben de resultaten van het onderzoek naar de grondexploitatie, zoals bureau Fakton dat in opdracht van raad en college heeft uitgevoerd, geleid tot ingrijpende bijstellingen in het gemeentelijk grondbeleid en de na te streven programma's op het gebied van wonen, werken en detailhandel.

Als basis voor deze woonvisie staan de eerste twee ambities van de woonvisie 2008 nog steeds overeind. De gemeente Deurne wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle doelgroepen, met een woningvoorraad die past bij de behoeften van de Deurnese bevolking.

In bijlage III wordt aan de hand van de opgaven (maatregelen en acties) in het uitvoeringsplan van de woonvisie 2008 de balans opgemaakt. Daarbij is aangegeven welke punten ook in deze woonvisie terugkomen.

2.2 Ontwikkelingen in de woningmarkt

De woningmarkt is sinds 2008 ingrijpend veranderd.

De koopwoningmarkt krabbelt langzaam op na diepe dalen in de afgelopen jaren. Het gaat zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw beter, maar de verschillen tussen regio's en welke woningen wel of juist niet verkocht worden zijn groot. In de Nota Gronden Vastgoedexploitaties van de gemeente Deurne wordt hiervan jaarlijks een actueel beeld gegeven. Op dit moment is het algemene beeld voor Deurne dat de gemiddelde verkoopprijs blijft dalen. Dit in tegenstelling tot het landelijke beeld waar in 2014 en de eerste helft van 2015 voor het eerst sinds 2010 sprake was van een lichte stijging. Het aanbod aan koopwoningen is ruim, begin 2015 stond 4,5% van de koopwoningvoorraad in de gemeente Deurne te koop. Van deze woningen staat ruim 55% al meer dan 1 jaar te koop. Vooral het aanbod aan vrijstaande woningen is groot (de helft van het aanbod).

De vraag en verkoop richten zich echter vooral op de woningen tot circa € 250.000,--, zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw.

In de huursector is de onduidelijkheid over de inperking van de taakstelling van de corporaties en de beperktere investeringsruimte lange tijd landelijk en in de gemeente Deurne voelbaar geweest. Inmiddels is er duidelijkheid (zie ook paragraaf 2.3).

In de gemeente Deurne is het tij in de sociale huursector, met de ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en woningbouwvereniging Bergopwaarts in december 2014 en de in het verlengde daarvan geactualiseerde convenant en prestatieafspraken (het convenant), in positieve zin gekeerd.

Initiatieven van beleggers voor huurwoningen beperken zich (nog) tot de Randstad en grotere steden, maar de indruk is dat kleinere / plaatselijke investeerders belangstelling krijgen voor de mogelijkheden van de (lokale) markt.

De vraag naar huurwoningen is stabiel en zal met de verdere inperking van hypotheekmogelijkheden en een (tijdelijke) toename van bijzondere doelgroepen zoals statushouders (zie paragraaf 4.2) mogelijk licht stijgen.

2.3 De Woningwet 2015

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet 2015 zijn de spelregels voor de sociale huursector aangescherpt en is de relatie tussen de gemeenten en de woningcorporaties opnieuw vastgelegd. Daarbij is de rol van de huurdersorganisaties versterkt.

De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De woningcorporatie moet met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Door de wetgever is bepaald dat woningbouwcorporaties alleen verplicht zijn bij te dragen aan gemeentelijk beleid als dat beleid is vastgelegd en toegezonden aan de corporatie. Over onderwerpen van dit beleid waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben (zoals woningbouwafspraken) moet overleg zijn gevoerd met deze gemeenten. In de gemeente Deurne zijn hiervoor het overleg en de afspraken in de subregio De Peel en de Metropoolregio Eindhoven (MRE) leidend.

De bijdrage van de woningbouwvereniging Bergopwaarts aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid wordt al jaren vastgelegd in een convenant. Dit convenant wordt regelmatig geactualiseerd. In deze woonvisie wordt bij diverse onderwerpen verwezen naar de geactualiseerde afspraken die de gemeente Deurne heeft gemaakt met de woningbouwvereniging Bergopwaarts (ingangsdatum 1-7-2015). Deze afspraken zijn voor het eerst ook ondertekend door de Huurdersbelangenorganisatie De Peel. Bij eerdere afspraken had de Huurderbelangenorganisatie alleen een adviesrol.

De onderwerpen zoals benoemd in deze woonvisie zijn ook de onderwerpen waarop in de toekomst een bijdrage van woningbouwvereniging Bergopwaarts wordt verwacht.

2.4 Huisvestingswet

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2015 in werking getreden en gaat, net als de vorige Huisvestingswet, uit van het recht op vrijheid van vestiging: een burger mag in principe zelf bepalen waar en hoe zij woont. Een beperking van dit recht is enkel mogelijk

als zij het algemeen belang dient. Op basis van de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten alleen voor de verdeling van sociale huurwoningen regels stellen. Ten aanzien van de verdeling van koopwoningen en kavels mogen gemeenten dit niet.

Naast de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling biedt de Huisvestingswet instrumenten om in te grijpen in de samenstelling van de woningvoorraad, via vergunningen voor splitsing, onttrekking, samenvoegen en omzetten van woonruimten.

Op basis van de Huisvestingswet is voor het ingrijpen in de woonruimteverdeling een Huisvestingsverordening verplicht. Tot voor kort stelde het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE, nu MRE) deze verordening vast. De gemeente Deurne heeft nooit deelgenomen aan deze Huisvestingsverordening, omdat geen reden werd gezien om in te grijpen in de woonruimteverdeling.

Met de wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen ligt de bevoegdheid om een nieuwe verordening op te stellen niet meer bij de regio, maar bij de gemeente. Het is wel verplicht om de Huisvestingsverordening regionaal af te stemmen.

De Peel- en Kempengemeenten hebben gezamenlijk uitgesproken geen behoefte te hebben aan een verordening. Er is geen sprake van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte' in de zin van de Huisvestingswet en daarmee geen noodzaak tot ingrijpen voor het bestrijden daarvan. De verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling en urgentieregeling voor de sociale huurwoningen, en de huisvesting van bijzondere doelgroepen ligt daarmee in beginsel bij de woningcorporaties. De gemeente Deurne en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO) hebben met woningbouwvereniging Bergopwaarts afgesproken dat als Bergopwaarts wijzigingen in het beleid wil aanbrengen (bijvoorbeeld in het huidige lotingssysteem of de urgentieregeling) zij dit in een vroeg stadium met de gemeente en de HBO bespreekt. Dit is vastgelegd in het convenant.

De samenstelling van de woningvoorraad reguleren de Peel- en Kempengemeenten (en ook de gemeente Deurne) door middel van het bestemmingsplan. Deze werkwijze wordt gecontinueerd.

Het stedelijk gebied (onder andere Helmond) heeft aangegeven ook geen aanleiding voor sturing op de woonruimteverdeling te zien, maar wel de thema's 'urgentie' en 'bijzondere doelgroepen' in subregionaal verband te willen bespreken. De gemeente Deurne ziet vooralsnog geen aanleiding om hierbij aan te sluiten.

Volledigheidshalve, voor de verkoop van gemeentelijke kavels geldt in de gemeente Deurne ook een lotingssysteem (geen bindingseisen). Het lotingsreglement is van toepassing op alle door de gemeente uit te geven bouw kavels, tenzij het college besluit om in specifieke situaties ten gunste van de doelgroepen van beleid starters op de koopwoningmarkt en/of senioren af te wijken van het lotingreglement (bijvoorbeeld bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)). Ook is in het reglement vastgelegd dat het niet van toepassing is op projectwoningen.

De rechtstreekse verkoop van kavels door de gemeente is echter beperkt, verkoop vindt meestal plaats via ontwikkelaars of na het doorlopen van een CPO-traject. Daarnaast is de belangstelling voor (losse) kavels zeer beperkt. Het lotingssysteem zelf wordt op dit moment in de praktijk dan ook niet gebruikt, de uitzonderingsregels wel. Op het moment dat er aanleiding voor is wordt ook loting (weer) toegepast.

- Geen huisvestingsverordening vaststellen
- Reglement lotingssysteem voor gemeentelijke woningbouw kavels handhaven

2.5 Regionale woningbouwafspraken en Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking sinds oktober 2012 als procesvereiste opgenomen. Doel van het Rijk is met deze 'Ladder' zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik te bevorderen. In de praktijk blijkt het landelijk echter regelmatig een 'struikelblok' voor bestemmingsplannen bij de Raad van State. Integratie van de Ladder in het beleid en de voorbereiding van bestemmingsplannen is dan ook van belang.

De regionale afweging is een belangrijk onderdeel (trede 1) van de Ladder. Regionale afspraken die goed aansluiten bij de Ladder zijn belangrijk voor de onderbouwing van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Net als bestemmingsplannen en de structuurvisie zal ook de woonvisie Ladder-proof moeten zijn. De basis voor de keuzes en toelichting in de bestemmingsplannen is immers hier vastgelegd.

In samenhang met de Ladder zijn ook de Provinciale Verordening Ruimte en de Regionale woningbouwafspraken basis voor de woonvisie.

De (sub)regionale woningbouwafspraken worden vastgelegd in de Regionale agenda wonen. Deze Regionale agenda wonen wordt vastgesteld door het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) waarin alle gemeenten van de MRE en de provincie vertegenwoordigd zijn. Op dit moment zijn de afspraken in de Regionale agenda wonen met name kwantitatief. De te realiseren woningen worden op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 'verdeeld' over de gemeenten (de woningbouwafspraken). Door de Ladder zal dit in de toekomst onvoldoende zijn. Kwalitatieve aspecten als inbreiding-uitbreiding, woonmilieu, transformatie gaan een rol spelen. De verwachting is dat eind 2015 de basis is gelegd voor de nieuwe regionale afspraken over woningbouw en dat deze vanaf 2016 verwerkt moeten worden in o.a. het gemeentelijk woningbouwprogramma en de Nota Grond- en vastgoedexploitaties.

Door de provincie Noord-Brabant is in overleg met de gemeenten een Handreiking opgesteld om te komen tot regionale afspraken die Ladder-proof zijn. Deze Handreiking biedt ook uitgangspunten voor een woonvisie die Ladder-proof is.

Deze uitgangspunten zijn:

1. *De provinciale prognose voor wonen*

Belangrijke bouwsteen en uitgangspunt blijft de provinciale prognose voor wonen (zie ook paragraaf 3.3.2). De provincie Noord-Brabant actualiseert deze prognose iedere drie jaar. De laatste actualisatie dateert van oktober 2014. Voor de gemeenten in de landelijke regio's (dus ook de gemeente Deurne), wordt uitgegaan van de 'migratiesaldo = 0 benadering' voor de binnenlandse migratie. Dit betekent dat de totale instroom in de komende jaren gelijk wordt verondersteld aan de totale uitstroom. Hiermee wordt aan gemeenten de ruimte geboden om te bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsgroei. Voor de buitenlandse migratie wordt met een kleine plus gerekend voor de huisvesting statushouders en buitenlandse arbeidskrachten.

2. *Regionale afstemming (trede 1 Ladder): nagaan of afstemming over de ontwikkeling van locaties tussen gemeenten nodig is. Welke woonmilieus of woningbouwplannen hebben een bovenlokale component en concurreren met elkaar?*

De (sub)regionale afstemming komt aan de orde in de bestaande (sub)regionale overleggen over woningbouw. Ingezet wordt op een woningvoorraad die kwantitatieve en kwalitatief aansluit bij de behoeften van de Deurnese bevolking, conform de provinciale prognose (zie punt 1).

3. *Bestaand stedelijk gebied (trede 2 Ladder): de bestaande woningvoorraad en (te verwachten) leegstand bestaand vastgoed als basis*

De bestaande woningvoorraad en de huidige / te verwachten leegstand in bestaand vastgoed (zoals detailhandel, maatschappelijk en religieus vastgoed) verbinden met de behoefte. Zo wordt duidelijk:

- a. wat de mogelijkheden zijn binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiden boven uitbreiden)
- b. aan welke toevoegingen in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is
- c. wat de beste plekken zijn voor deze toevoegingen
- d. welke plannen geschrapt kunnen worden
- e. waar opgaven liggen om bestaande kwaliteiten aan te passen (verdunnen, verdichten, transformeren)

Hier ligt een belangrijke relatie met de structuurvisie (en bestemmingsplannen).

4. *Flexibel programmeren (trede 2 Ladder)*

Afspraken maken over het vastleggen van een maximaal aantal woningen in plannen (bijvoorbeeld 2/3 van de berekende behoefte). Daarmee blijft er ruimte voor lokaal maatwerk (1/3). Maatwerk zoals transformatie, leegstand, kleine onverwachte locaties.

Lijn van de Ladder voor duurzame verstedelijking en handleiding provincie volgen:

- Uitgangspunt is de provinciale prognose woningbehoefte.
- Nagaan of afstemming over de ontwikkeling van locaties tussen gemeenten nodig is.
- Bestaande woningvoorraad en (te verwachten) leegstand bestaand vastgoed is de basis.
- Afspraken maken over flexibel programmeren (voorkomen dat alle toe te voegen woningen vastliggen in plannen).

De hieruit volgende opgaven zijn opgenomen in bijlage I.

Monitoring / gevolgen van de woningbouwafspraken

In de Verordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat wanneer in een bestemmingsplan nieuwe plancapaciteit voor woningbouw is opgenomen dit moet passen binnen de nog beschikbare ruimte in de plancapaciteit. De maximale plancapaciteit die de gemeente mag benutten is 100% van het aantal woningen dat de gemeente op basis van het regionaal woningbouwprogramma in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. Dit zijn zowel toevoeging via nieuwbouw, als door het splitsen van woningen, als andere huisvestingsvormen.

De regionale woningbouwafspraken, de benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant.

Om flexibiliteit te kunnen programmeren is het dus noodzakelijk om terughoudend om te gaan met de toekenning van nieuwe directe woonbestemmingen in bestemmingsplannen (gekoppeld aan een maximaal aantal woningen). Het risico bestaat dat op termijn alle

beschikbare plancapaciteit planologisch is ingevuld en nieuwe / gewenste ontwikkelingen geblokkeerd worden.

Het 'vollopen' van de plancapaciteit is echter niet alleen een gevolg van nieuwe woonbestemmingen in bestemmingsplannen, maar ook van het handhaven van onbenutte woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Dit zijn 'reserveringsclaims' van particulieren, maar ook gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld locaties voor grote / dure kavels waaraan in de woningmarkt geen behoefte is).

Bij de voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen of beheersverordeningen is het noodzakelijk deze onbenutte plancapaciteit te inventariseren, de belanghebbende in de gelegenheid te stellen de bestemming alsnog te benutten en als dat niet binnen een te stellen periode gebeurt, de capaciteit (zonder risico op planschade) te laten vervallen¹.

Ook het in overeenkomsten en vergunningen vastleggen en daarna handhaven van termijnen waarbinnen woningbouw gerealiseerd moet zijn is een instrument.

Mogelijkheden benutten om het 'vollopen' van de beschikbare plancapaciteit tegen te gaan, waardoor flexibiliteit mogelijk blijft (zie ook hoofdstuk 5 'instrumenten' en opgave in bijlage I)

¹ Uit recente uitspraken blijkt het juridisch mogelijk om bestemmingen / bouwcapaciteit te laten vervallen zonder dat beroep kan worden gedaan op planschade, mits het voortraject zorgvuldig is doorlopen

3. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad

3.1 Bevolkingsontwikkeling

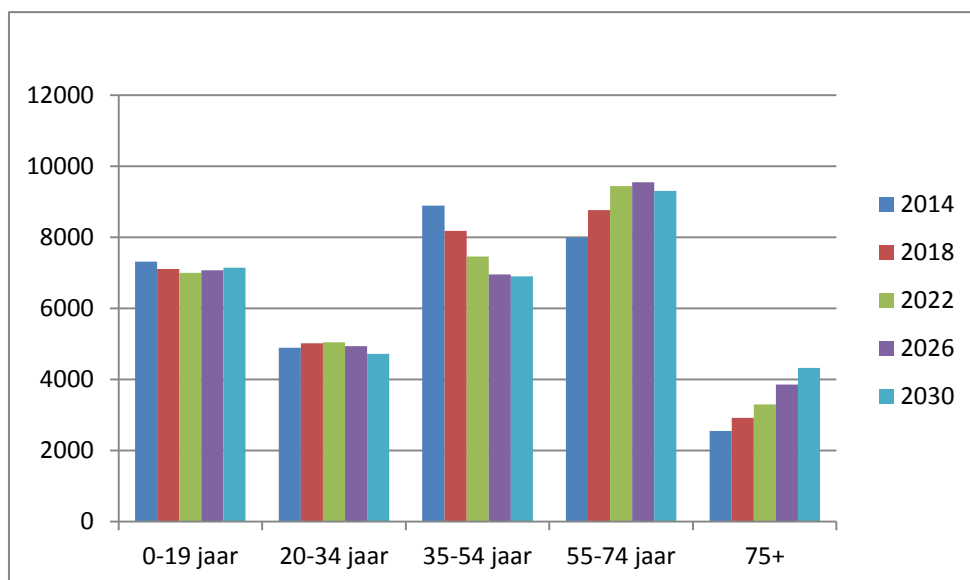
De bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant 2014 geeft inzicht in de verwachte ontwikkelingen. De omvang van de bevolking van de gemeente Deurne zal naar verwachting de komende jaren beperkt toenemen tot ongeveer 32.400 inwoners in 2027. Daarna zal de omvang van de bevolking stabiliseren en waarschijnlijk iets gaan dalen (zie ook bijlage II, tabel 1.6).

Dit is de algemene lijn voor de landelijke gemeenten in Noord-Brabant, alleen in het stedelijk gebied zal de bevolkingsomvang na 2030 nog stijgen.

Of de stijging van de bevolking tot 2027 in Deurne daadwerkelijk wordt gerealiseerd is met name afhankelijk van het migratiesaldo. De afgelopen jaren was de omvang van bevolking ongeveer stabiel, net onder de 31.700 inwoners. Dit kwam doordat het migratiesaldo over het algemeen negatief was. Hierop wordt verderop nader ingegaan.

Meer zekerheid is er over het feit dat de gemeente Deurne de komende jaren verder zal vergrijzen. De toekomstige 75+ers wonen al in Deurne en vergrijzing is een algemene tendens in Nederland.

In onderstaande tabel is de leeftijdsprognose voor Deurne te zien. Tot 35 jaar blijft de omvang van de bevolking nagenoeg stabiel. De daling is met name zichtbaar in de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar. Dit komt omdat na 1970 de grote bevolkingsgroei van na de 2^e wereldoorlog (de babyboom) voorbij was. Deze 'babyboom-generatie' zorgt de komende jaren voor de grote toename aan 75-plussers en op termijn voor afname van de bevolking (toename aantal sterften).

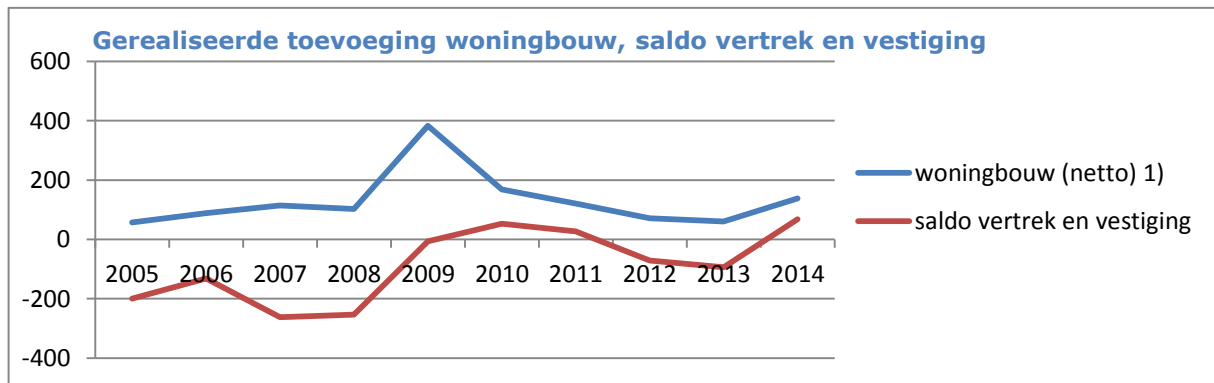


Figuur 1: Aantal personen naar leeftijd (prognose provincie Noord-Brabant 2014)

De omvang en samenstelling van de bevolking wordt naast deze natuurlijke ontwikkeling beïnvloed door de migratie.

Het migratiesaldo in de gemeente Deurne is de afgelopen jaren over het algemeen negatief geweest. Hierbij is een verband zichtbaar met de woningbouwproductie.

De woningbouwproductie is de afgelopen jaren over het algemeen onvoldoende geweest om de mensen vast te houden, zoals in onderstaande grafiek te zien is.

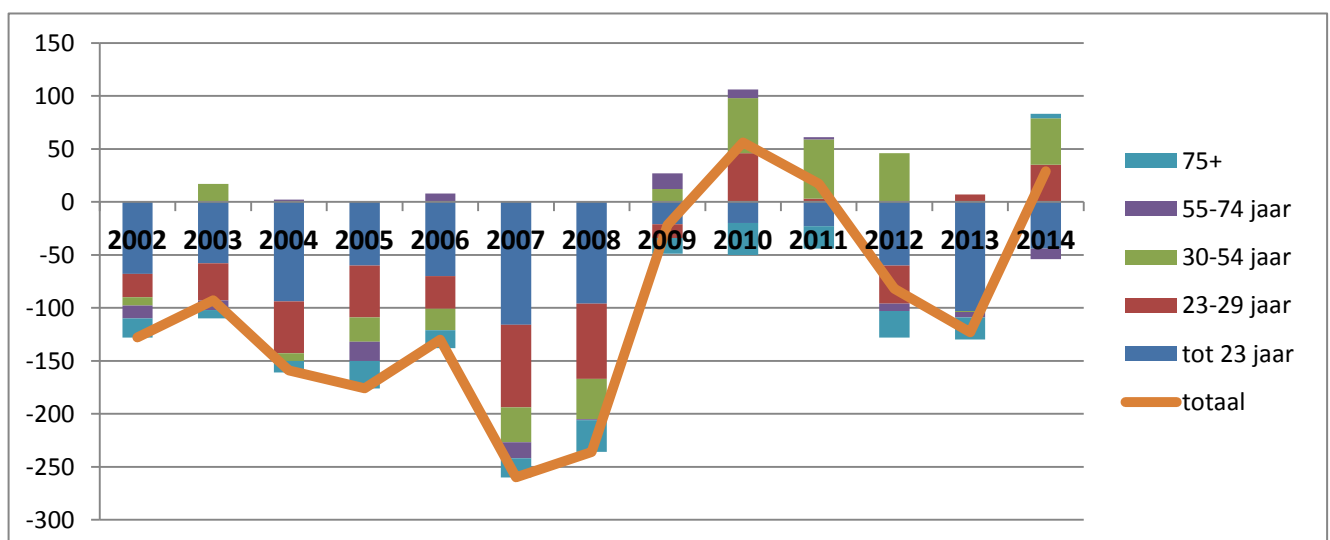


Figuur 2: Saldo woningbouw en migratie (gegevens CBS)

Dat wil niet zeggen dat alle bevolkingsgroepen door het aanbieden van de juiste woningen aan de gemeente Deurne te binden zijn. Veel jongeren tot 23 jaar verhuizen om te studeren of te werken of door de aantrekkingskracht van de stad. Dit is ook zichtbaar in de verhuisrichting. De gemeente Deurne 'verliest' het grootste aantal inwoners aan de gemeente Eindhoven.

Maar andere groepen vertrekken wel doordat ze elders een passendere woning kunnen vinden. Dit geldt zeker voor de vertrekkers in een andere opvallende verhuisrichting, naar Noord-Limburg. Uit onderzoek naar verhuismotieven uit 2009 bleek dat de Limburgse gemeenten waar Deurne aan grenst goed zijn voor circa 7% van de verhuisbewegingen en dit is nog steeds zo. Dit lijkt beperkt, maar de absolute omvang van de uitstroom naar deze vijf gemeenten is fors. Dit valt temeer op, omdat het middelgrote gemeenten betreft die ten aanzien van voorzieningen of werkgelegenheid niet direct meer te bieden hebben dan Deurne. Uit ditzelfde onderzoek bleek het bij vertrekkers toch vooral om de prijs van de woning te gaan. Het woningaanbod in Deurne werd te duur bevonden. Blijkbaar vonden zij buiten Deurne wel een woning en/of meer kwaliteit voor het geld dat zij aan een woning kunnen of willen besteden.

De migratieontwikkelingen naar leeftijd in de gemeente Deurne is te zien in onderstaande tabel.



Figuur 3: Migratiesaldo personen naar leeftijd (GBA gemeente Deurne)

3.2 Huishoudensontwikkeling

Voor het wonen is de omvang en de verdeling van de huishoudens naar leeftijd en samenstelling van belang. De verwachte wijzigingen geven inzicht in de veranderende behoeften. Een paar simpele lijnen:

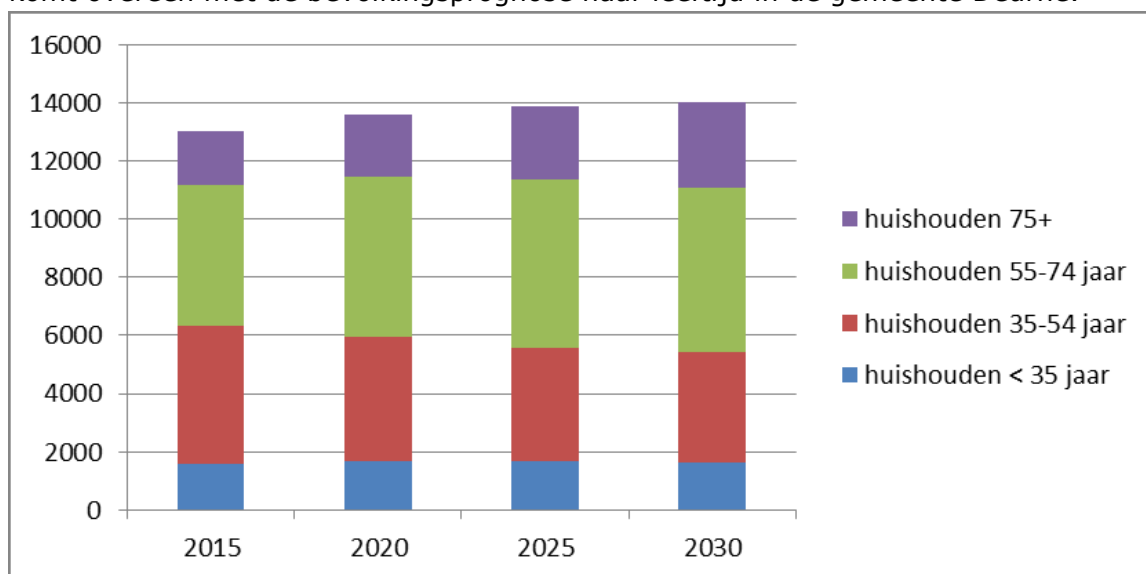
- als het aantal huishoudens niet meer toeneemt, is uitbreiding van de woningvoorraad niet meer aan de orde. Uiteraard moeten slechte woningen wel worden vervangen en zijn wijzigingen in de samenstelling (type woningen) nog wel noodzakelijk;
- veel 1-persoonshuishoudens betekent meer huishoudens met een gemiddeld lager besteedbaar inkomen en een grotere behoefte aan kleinere woningen;
- veel 75+, maar vooral 85+ huishoudens leidt tot stijging van de vraag naar wonen met zorg (en welzijn).

In de provinciale huishoudensprognose 2014 zijn voor Deurne twee belangrijke hoofdlijnen zichtbaar:

- rond 2028/2029 zal sprake zijn van een stabilisatie van het aantal huishoudens en verwacht wordt dat enkele jaren daarna sprake zal zijn van een daling. Daarmee stabiliseert c.q. daalt de woningbehoefte (het woningtekort slaat op termijn om in woningoverschot);
- de samenstelling van de bevolking (en daarmee de huishoudens) verandert in snel tempo. Namelijk:
 - meer senioren en vooral ook oudere senioren;
 - stijging van het aantal 1-persoonshuishoudens.

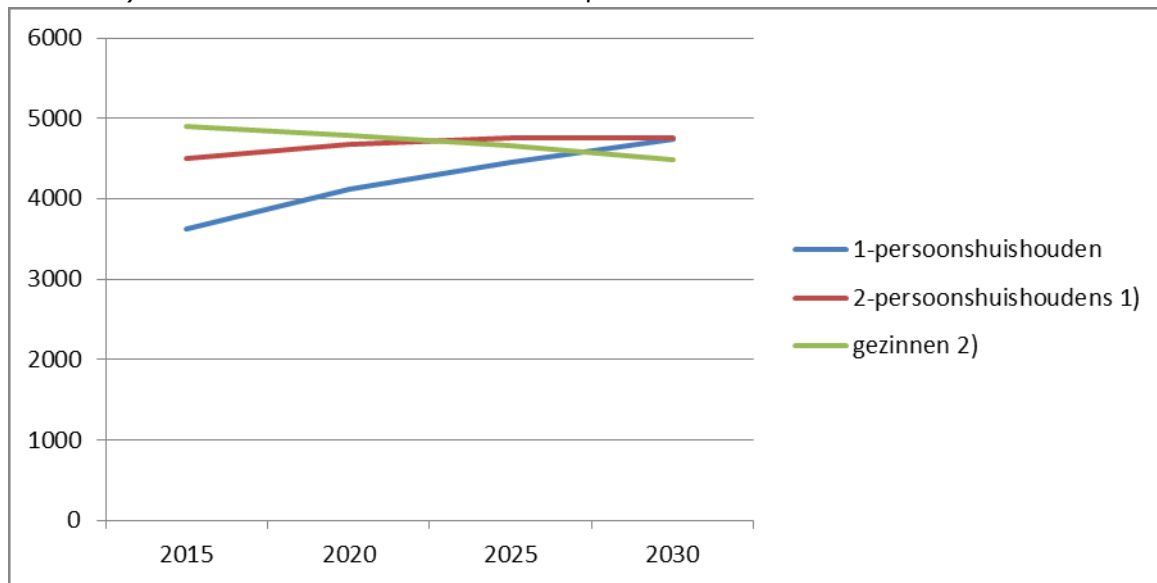
Het aantal huishoudens in de gemeente Deurne groeit tussen 2015 en 2030 met ongeveer 9%. Deze groei is vergelijkbaar met de overige Peelgemeenten exclusief Helmond.

Het aantal 55+ en 75+ huishoudens groeit het meest terwijl het aantal 35-54 jaar huishoudens juist daalt. Het aantal huishoudens onder de 35 jaar blijft stabiel. Deze lijn komt overeen met de bevolkingsprognose naar leeftijd in de gemeente Deurne.



Figuur 4: De huishoudensontwikkeling naar leeftijd (prognose provincie Noord-Brabant 2014)

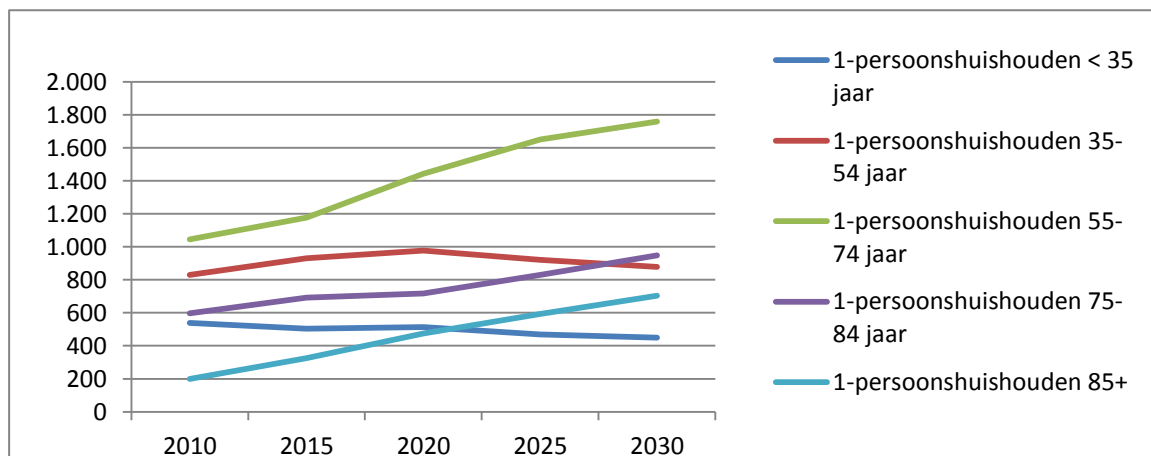
In de onderstaande tabel is de verwachte wijziging in de samenstelling van de huishoudens te zien voor de gemeente Deurne. Het aantal gezinnen (huishoudens met kinderen) daalt en met name het aantal 1-persoonshuishoudens neemt toe.



Figuur 5: Huishoudensontwikkeling naar type (prognose provincie Noord-Brabant 2014)

- 1) incl. overige huishoudens
- 2) incl. eenoudergezinnen

De groei van het aantal 1-persoonshuishoudens wordt veroorzaakt door de 55+ers (en vooral de 75+ers). In onderstaande tabel is de ontwikkeling te zien van de 1-persoonshuishoudens naar leeftijd.



Figuur 6: De ontwikkeling van de 1-persoonshuishoudens naar leeftijd (prognose provincie Noord-Brabant 2014)

De tendens die zichtbaar is in bovenstaande grafieken is nauwelijks bij te sturen. De toekomstige 75-plussers wonen al in Deurne en er worden steeds minder kinderen geboren. De stijging van het aantal 1-persoonshuishoudens is zowel een gevolg van de individualisering (langer / vaker (weer) alleenstaand), als van de vergrijzing (wegvallen van partner door overlijden), als het langer zelfstandig wonen van senioren en de hogere levensverwachting. Uit eerdere prognoses bleek dat het aantal 85+ huishoudens in ieder geval stijgt tot 2050. Alle andere huishoudenscategorieën dalen nu al of gaan op termijn dalen. Dit komt doordat de 'golf' van de bevolkingsgroei van na de 2^e wereldoorlog tot ongeveer 1970 door de leeftijdscohorten trekt om ten slotte na 2050 langzaam uit te sterven.

3.3 Woningen

3.3.1 Woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de gemeente Deurne bestaat voor 68% uit koopwoningen en voor 32% uit huurwoningen. Het aandeel koopwoningen is hoger dan het landelijk gemiddelde (56%) en het gemiddelde in Zuidoost-Brabant (60%), maar iets lager dan in De Peelgemeenten exclusief Helmond (70%).

Koopwoningen

Van de koopwoningen in de gemeente Deurne is 70% een vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woning. In de kerkdorpen is dit zelfs ruim 85%.

De overige koopwoningen zijn voornamelijk rijwoningen en bedrijfswoningen. Koopappartementen staan bijna alleen in de kern Deurne. In deze kern is 7% van de koopwoningen een appartement.

Mede door het hoge aantal vrijstaande en halfvrijstaande woningen ligt de waarde op basis van de Wet Onroerend Zaakbelasting (de WOZ-waarde) van de woningen in Deurne relatief hoog. Op dit moment (waarde 1-1-2014) heeft slechts 13 % van de koopwoningen een waarde onder de grens voor sociale koopwoningen (€ 194.000,--). Dit percentage is de laatste jaren door de prijsdalingen in de bestaande woningvoorraad en de realisatie van goedkopere koopwoningen gestegen, maar het is nog steeds lastig voor (koop)starters om een betaalbare woning te vinden in Deurne (zie ook paragraaf 4.2).

Huurwoningen

De meeste huurwoningen staan in de kern Deurne. De huurwoningen zijn vooral rijwoningen (57% van de huurwoningen) en alleen in de kernen Deurne en Liessel staat een substantieel aandeel huurappartementen (Deurne 25% en Liessel 31% van de huurwoningen). Het merendeel van de huurwoningen is in bezit van woningcorporatie Bergopwaarts (79%), een zeer beperkt deel is in bezit bij de woningbouwcorporatie Trudo (0,8%) en de rest is in bezit van beleggers en particulieren.

Van de huurwoningen is bijna 78% een sociale huurwoning (huur tot huurtoeslaggrens) in bezit bij Bergopwaarts of Trudo.

Leeftijd woningen

Van de woningen in de gemeente Deurne is 17% gebouwd voor 1960, 55% tussen 1960 en 1990 en 23% daarna.

De meest huurwoningen zijn gebouwd tussen 1960 en 1990: 65%. Er moet dus rekening gehouden worden met een toenemende behoefte aan renovatie / ingrijpende aanpassingen van bestaande woningen en vervanging (sloop-nieuwbouw).

3.3.2 Woningbehoefteprognose (kwantitatief en kwalitatief)

Kwantitatief

In de periode 2011 t/m 2014 zijn in de gemeente Deurne gemiddeld 80 woningen per jaar gerealiseerd, dit is lager dan de door de provincie berekende behoefte van gemiddeld 140 woningen per jaar. Dit heeft onder meer geleid tot een negatief migratiesaldo (zie paragraaf 3.1).

Op basis van de actuele provinciale prognose (2014) worden de Regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze Regionale woningbouwafspraken worden voor een periode van 10 jaar gemaakt en elk jaar geactualiseerd (een jaar opgeschoven). De

provinciale prognose zelf loopt tot 2030. In het vervolg zullen beide periodes van 10 respectievelijk 15 jaar regelmatig gebruikt worden. De provinciale prognose 2014 geeft aan dat in de gemeente Deurne in periode 2015 tot 2025 (10 jaar) 1035² woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad om de verwachte groei van het aantal huishoudens te kunnen huisvesten. Tussen 2015 en 2030 (15 jaar) moeten er in totaal 1230 woningen³ worden toegevoegd.

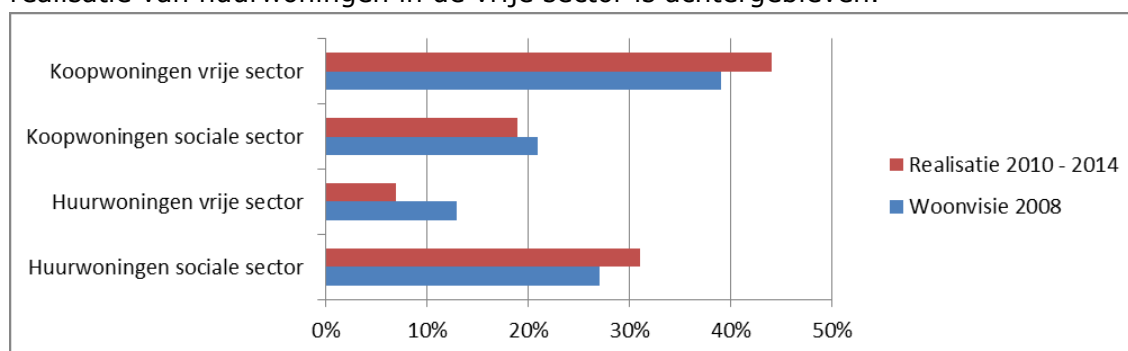
Doordat de groei van het aantal huishoudens afneemt en op termijn stabiliseert, neemt ook de behoefte aan extra woningen af. Het omslagpunt van groei naar stabilisatie ligt rond 2028 / 2029. Deze stabilisatie zal op termijn overgaan in krimp. De toevoeging van woningen is dus beperkt en eindig. Op basis van de provinciale prognose 2014 ontstaat het volgende beeld, waarbij duidelijk te zien is dat de behoefte aan extra woningen daalt:

| | Gemiddeld aantal woningen per jaar |
|---------------|------------------------------------|
| 2015 t/m 2019 | 130 |
| 2020 t/m 2024 | 75 |
| 2025 t/m 2029 | 40 |
| 2030 e.v. | Alleen vervangende nieuwbouw/sloop |

Bij de regionale woningbouwafspraken wordt op dit moment nog uitgegaan van de prognose van de provincie waarin het fictief woningtekort wordt ingelopen en geen rekening wordt gehouden met de huidige leegstand die hoger is dan de reguliere frictieleegstand van 2,2% (zie ook bijlage II, tabel 2.4). Het programma is dus relatief hoog ten opzichte van de verwachte behoefte. Of de door de provincie berekende woningaantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is afhankelijk van de woningmarkt en in hoeverre we (alle partijen) er in slagen die producten op de markt te brengen waar behoefte aan is en die afgenomen kunnen worden gelet op woonlasten en financieringsmogelijkheden (hypotheek). Een passend programma bieden is dus een absolute voorwaarde.

Kwalitatief

De nieuwbouw die de afgelopen jaren is gerealiseerd is in percentages redelijk over de huur- en de koopsector en de prijsklassen verdeeld conform het basisprogramma van het kaderstellend (kwalitatief) woningbouwprogramma van de woonvisie 2008. Alleen de realisatie van huurwoningen in de vrije sector is achtergebleven.



Figuur 7: Woningbouwrealisatie kwalitatief (gemeente Deurne)

Dit procentuele basisprogramma was gebaseerd op de verwachte 'eigen behoefte' en niet op de ambitie in de 'surplus'.

² De meest recente Regionale woningbouwafpraak gaat uit van 1095 woningen in de periode 2014 t/m 2023.

³ De provinciale woningbehoefteprognose is op dit moment nog gebaseerd op 'woningen', dit wordt gewijzigd in 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. De Regionale woningbouwafspraken zullen dan ook worden aangepast (woningen en onzelfstandige woonruimten).

De gerealiseerde aantallen lagen echter, zoals eerder aangegeven, beduidend lager dan de uitgangspunten in de woonvisie 2008.

Een rigoureuze bijstelling van het kwalitatieve programma (de procentuele verdeling over typen en prijsklassen) ligt dan ook niet voor de hand. Een beperkte bijstelling ligt, op basis van de verwachte ontwikkelingen van de huishoudens, de migratie- en woningmarktgegevens, wel voor de hand. Dit wordt bevestigd door de resultaten van het woonbehoeftenonderzoek.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op de resultaten van dit woonbehoeftenonderzoek en daarna wordt in combinatie met de verwachte ontwikkelingen de tendens aangegeven.

Om de circa 3 jaar vindt een woonbehoeftenonderzoek plaats in Zuidoost-Brabant, zodat een breder beeld ontstaat van de wensen en behoeften. Inventarisatie van de woonwensen vindt plaats onder verhuigeneigde huishoudens. Ze geven dus vooral een beeld voor de wens op korte termijn (tot circa 5 jaar).

Uit de gemeentelijke rapportage van het Woningbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014 (uitgevoerd in opdracht van het SRE) blijkt:

- de verhuigeneigheid is in Deurne, evenals in De Peel en geheel Zuidoost-Brabant vrij stabiel. Van de zelfstandige huishoudens in Deurne is 20% van plan binnen nu en 5 jaar te verhuizen en bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder) is dat 74%;
- de woningzoekenden in Deurne zijn voor 66% doorstromers en voor 34% starters;
- de inwoners van Deurne willen graag in de gemeente blijven wonen, slechts 9% geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen en 21% 'weet het nog niet';
- van de woningzoekenden in Deurne vormt 34% een 1-persoonhuishouden (of gaat dat vormen), 39% is jonger dan 30 jaar en 46% heeft een inkomen tot € 34.085,--;
- 43% van de starters in Deurne geeft aan naar een huurwoning te willen. Van alle verhuigeneigden wil 44% naar een huurwoning verhuizen.

De vraag naar huur blijft daarmee duidelijk aanwezig, waarschijnlijk deels door de verminderde financieringsmogelijkheden, maar de vraag is minder extreem dan in het vorige onderzoek uit 2011.

In onderstaande tabel is het theoretisch tekort van woningen in de gemeente Deurne weergegeven aan de hand van het woonbehoeftenonderzoek 2014.

| | Kwalitatief woningtekort |
|--|--------------------------|
| Koop goedkoop (tot € 194.000) | 17% |
| Koop middelduur (€ 194.000 tot € 333.000) ⁴ | 39% |
| Koop duur (boven € 333.000) | -5% |
| Huur goedkoop (tot € 389,05) | 3% |
| Huur middelduur (€ 389,05 - € 699,48) | 35% |
| Huur duur (boven € 699,48) | 11% |

⁴ In het woningmarktonderzoek (regionaal niveau) is geen onderscheid gemaakt in de behoefte naar middeldure koopwoningen tot € 250.000 en boven de € 250.000. Gelet op de gegevens uit de verkoop en financieringsmogelijkheden wordt verwacht dat de vraag met name gericht is op het onderste segment van de middeldure koop. In een nieuw kwalitatief kader zal hier dan ook nadrukkelijk onderscheid in worden gemaakt.

Samengevat laat het woningbehoefteonderzoek voor Deurne een theoretisch tekort van 49% in de huursector zien en 51% in de koopsector. Het tekort aan huurwoningen is in alle prijsklassen zichtbaar, maar vooral in de sociale sector (38%). Het tekort in de koopsector concentreert zich in de goedkope en middeldure sector. In het onderzoek is evenals in het vorige onderzoek van 2011 een overschot zichtbaar in de dure koopsector (> € 333.000,-).

Dit beeld is nagenoeg gelijk aan de situatie in De Peel (exclusief Helmond). In De Peel is het tekort voor 57% in de huursector en voor 43% in de koopsector. Daarnaast is overal in De Peel een beperkt overschot zichtbaar in de dure koopsector.

Het theoretisch tekort aan nultredenwoningen (voor senioren geschikte woningen) is 50%.

Uit paragraaf 3.2 blijkt dat de samenstelling van de huishoudens de komende jaren aanzienlijk verandert. Vooral het aantal 1-persoonshuishoudens en huishoudens boven 55 jaar neemt toe. Dit komt echter (nog) niet terug in het woonbehoefteonderzoek. Ook uit dit onderzoek blijkt dat de verhuigeneidheid van senioren laag is. Slechts 14% van de woningzoekenden is 65 jaar of ouder. Senioren willen vaak zolang mogelijk blijven wonen in hun woning en deze eventueel aanpassen als dat nodig is. De beperkte verhuigeneidheid van senioren heeft invloed op de kwalitatieve tekorten. Als senioren (nog) niet willen verhuizen heeft het geen zin om het gehele woningbouwprogramma te richten op deze doelgroep. Als er geen wil is om te verhuizen zal er geen doorstroming ontstaan en zullen er ook geen geschikte woningen vrijkomen voor bijvoorbeeld de starters op de woningmarkt.

De toevoeging aan de woningvoorraad / het gemeentelijk woningbouwprogramma moet er dus op gericht zijn dat:

1. senioren die dat willen kunnen verhuizen naar geschikte woningen;
2. er voldoende en passende woningen beschikbaar zijn voor starters en doorstromers.

Het gaat echter niet alleen om toevoeging in de nieuwbouw. Het gaat ook om dat:

3. de woningen die senioren achter (willen) laten aansluiten bij de vraag (of zodanig aangepast kunnen worden dat ze aansluiten bij de vraag);
4. niet gewilde en of verouderde woningen aangepast of gesloopt / vervangen kunnen worden.

Kwetsbaar woningsegment

De voorgaande cijfers geven aan dat, ook nu de koopwoningmarkt voorzichtig aantrekt, het de verwachting is dat de afzet van duurdere / grotere woningen problematisch blijft. Deze woningen zijn voor slechts een beperkte groep betaalbaar (financierbaar) en het aanbod komt niet overeen met de vraag. Vanwege de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en het feit dat (op termijn) veel senioren bij overlijden of verhuizing een grotere woning zullen achterlaten is niet te verwachten dat de situatie zal verbeteren. Daarmee dreigt leegstand / ander gebruik in de bestaande voorraad. In het buitengebied wordt dit op diverse plaatsen in Brabant al zichtbaar. De kwetsbare woningen zijn daarmee de woningen in het buitengebied en de grotere woningen met vaak grote percelen in de kernen, vooral als ze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd (verouderd). In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

Sterkere woningsegmenten

In de toekomst zijn er steeds meer 1-persoonshuishoudens en het aantal gezinnen neemt af. Een 1-persoonshuishouden vraagt een ander soort woning dan een gezin. De behoefte aan kleinere en vaak goedkopere woningen zal toenemen. Daarnaast zal door de toename van het aantal alleenstaande 75+ers de behoefte aan (voor zorg)geschikte woningen toenemen. Niet iedereen kan (en wil) in de huidige woning blijven wonen.

De sterke segmenten in de toekomst zijn de voor senioren geschikte woningen (nultredenwoningen, rolstoeltoegankelijk, al dan niet met zorg).

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, woningmarkt – en migratiegegevens zijn daarnaast op de kortere termijn de starters en (jongere) doorstromers een belangrijke doelgroep. De vraag richt zich op de (kleinere) huurwoningen en goedkope- en middeldure koopwoningen.

Heel algemeen zal de tendens zijn:

- verdere afname van de vraag naar grote dure koopwoningen;
- een blijvende vraag naar huurwoningen en goedkope/middeldure koopwoningen;
- een toename van de vraag naar voor senioren geschikte woningen al dan niet met zorg.

4. Visie op wonen

4.1 Algemeen

Woningbouw voor eigen behoefte

De gemeente Deurne richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. Daarbij wordt prioriteit gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren. De senioren, omdat dit de doelgroep is die de komende jaren het hardst in aantal zal groeien en specifieke woonwensen heeft waaraan in de bestaande woningvoorraad (nog) niet voldoende kan worden tegemoetgekomen. De starters/ jonge gezinnen doordat zij, voornamelijk vanuit betaalbaarheid, vaker moeite hebben om een passende woning te vinden in de Deurnese woningmarkt.

Uitgangspunt is dat woningen er zijn om de bevolking te huisvesten. De woningvoorraad moet daarmee aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. In paragraaf 4.2 wordt dit uitgewerkt naar de diverse doelgroepen en in paragraaf 4.3 'vertaald' naar een woningbouwkader.

Ruimtelijke kwaliteit

Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden. Daarnaast moeten de sterke punten van de gemeente zoals het voorzieningenniveau (centrum), het station en de binding van bewoners met kernen en wijken gekoppeld blijven / worden aan woningbouw. Dit betekent bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen en aansluiten op behoeften van wijken en kernen.

Verder is het noodzakelijk om perspectief te bieden voor het kwetsbare woningsegment (de duurdere, grote, verouderde woningen). De gemeente Deurne wil daarom vaker meewerken aan splitsing van woningen (bij voorkeur verticaal zodat 2 grondgebonden woningen ontstaan), meergeneratiewoningen en andere woonvormen. Het splitsen van de kavel wordt door de gemeente Deurne als minder aantrekkelijk gezien omdat de 'oude' woning ongewijzigd blijft en een extra woning wordt toegevoegd vaak in hetzelfde segment.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma vanuit ruimtelijke kwaliteit zijn daarmee:

- de toevoeging van woningen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. De gemeente Deurne werkt niet mee aan het op de markt brengen van woningen / kavels die:
 - niet afzetbaar zijn in de markt, en/of
 - tot (verdere) verstoring van de bestaande markt leiden, en/of
 - leiden tot leegstand en/of niet passend ander gebruik in de bestaande voorraad;
- de toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties met voorrang voor:

- locaties nabij voorzieningen;
- projecten waarbij geen stenen worden toegevoegd, maar bestaande stenen (woningen / panden) anders worden benut en sloop niet tot een substantiële kwalitatieve verbetering van de directe (woon)omgeving leidt. Opties zijn bijvoorbeeld medewerking aan het splitsen van woningen, meerdere huishoudens in 1 woning, faciliteren groepswonen, omzetten niet-woongebouwen zoals scholen, zorggebouwen, lege winkels en lege kantoren naar woningbouw.

Deze uitgangspunten en aandachtspunten kunnen echter niet los gezien worden van de bestaande mogelijkheden in bestemmingsplannen en woningbouwafspraken. In paragraaf 4.3 (Het woningbouwkader) wordt hier nader op ingegaan.

Kwaliteit nieuwbouwwoningen

Binnen de regio (het MRE) is in 2009 een Regionaal Convenant GPR Gebouw afgesloten om met woningmarktpartijen heldere en toetsbare afspraken te kunnen maken over de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. GPR Gebouw is ontwikkeld vanuit een bredere visie op duurzaamheid, niet alleen vanuit energie. Duurzaamheid is binnen deze visie het creëren van een gebouwde omgeving met een zo hoog mogelijke kwaliteit en tegelijk een zo laag mogelijke milieubelasting. Het maximaliseren van kwaliteit gaat over gezondheid, gebruikswaarde en omgeving, nu en in de toekomst. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het minimaliseren van problemen als het broeikaseffect, uitputting van voorraden en verlies aan biodiversiteit. GPR Gebouw geeft inzicht in kwaliteit en milieubelasting van een gebouw, gebruikmakend van de meest recente methodes en ontwikkelingen. Na invoer van de gegevens worden prestaties zichtbaar op de modules Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per module verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Een 6 staat ongeveer gelijk aan het Bouwbesluit.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen (in Deurne naast de gemeente en woningbouwvereniging Bergopwaarts ook diverse bouwers en ontwikkelaars) afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde te realiseren. Deze lijn wordt voortgezet.

Daarnaast wordt in de nieuwbouw rekening gehouden met doelgroepen die minder mogelijkheden hebben in de bestaande woningvoorraad, zoals rolstoelafhankelijke inwoners. Uitgangspunt voor nieuwbouw is dat deze voor minimaal 50% rolstoelgeschikt wordt gerealiseerd (zie paragraaf 4.3), waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij WoonKeur⁵.

⁵ Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is.

4.2 Uitwerking naar doelgroepen

4.2.1 Huishoudens met lage inkomens

Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

De primaire doelgroep betreft huishoudens met recht op huurtoeslag (huishoudens met een inkomen tot circa € 21.000,-- voor 1-persoonshuishoudens en circa € 30.000,-- voor twee- of meerpersoonshuishoudens). De secundaire doelgroep betreft de doelgroep met een inkomen tot € 34.911,-- (grens 2015). Deze groep heeft wel recht op een sociale huurwoning, maar geen recht op huurtoeslag. Daarnaast is er op dit moment nog een tertiaire doelgroep of beter gezegd een uitbreiding van de secundaire doelgroep namelijk de huishoudens met een inkomen tot € 38.950,-- (grens 2015). Het rijk heeft de grens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen namelijk tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd. Samen vormen deze doelgroepen 'de doelgroep van beleid'.

In de gemeente Deurne heeft, net als gemiddeld in Zuidoost-Brabant, 52% van alle huishoudens een inkomen tot € 38.000,-- (prijsspeil 2014). In Helmond en Eindhoven ligt dit aandeel hoger dan in de andere gemeenten binnen de regio. In Zuidoost-Brabant woont 57% van deze huishoudens in een huurwoning, in Deurne is dat 50%.

De huishoudens in een huurwoning behorende tot de doelgroep van beleid wonen voornamelijk in een woning van woningbouwvereniging Bergopwaarts. Bergopwaarts huisvest ongeveer 25% van de Deurnese huishoudens, met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Minder dan 20% van de huurders van Bergopwaarts zijn gezinnen. Van de bij Bergopwaarts geregistreerde woningzoekenden is bijna 80% een 1- of 2-persoonshuishouden. Bijna 50% van de woningzoekenden naar een sociale huurwoning heeft op dit moment geen huur- of koopwoning (starter of herstarter) en de vraag richt zich met name op de kern Deurne (85%). De gemiddelde zoektijd voor actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning is op dit moment circa 2 jaar. Gelet op het aantal (her)starters en de verwachting dat de vraag toeneemt door de inperking van hypotheekmogelijkheden (zie ook 4.2.3), de tijdelijke uitbreiding van de doelgroep tot € 38.950,-- en de bijzondere doelgroepen (met name statushouders zie ook 4.2.5) is een (tijdelijke) aanvulling van de kernvoorraad sociale huurwoningen gewenst.

Naast een aanvulling van het aantal sociale huurwoningen is ook de samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen een punt van aandacht. Ruim 55% van het bezit van Bergopwaarts in de gemeente Deurne zijn grote eengezinswoningen, terwijl de vragers vooral 1- en 2-persoonshuishoudens zijn. Voor het behoud van Deurne als aantrekkelijke woongemeente is het noodzakelijk dat de woningvoorraad, zowel in de huur als in de koop, aantrekkelijk blijft en aansluit bij de (veranderende) vraag. Voor Bergopwaarts betreft de transformatieopgave van haar bezit in Deurne met name een verlaging van het aantal grote eengezinswoningen en een toename van het aantal kleinere woningen / appartementen / voor senioren geschikte woningen.

Een deel van de transformatie kan via verkoop van bestaande huurwoningen (toename van het aantal goedkope koopwoningen) en nieuwbouw plaatsvinden.

Gelet op de gewenste transformatie en de gewenste voorraad sociale huurwoningen zijn met Bergopwaarts in het convenant 2015-2019 afspraken gemaakt over het maximale

verkoopprogramma en over het nieuwbouwprogramma. De afspraken over nieuwbouw zijn mede gebaseerd op de Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en Bergopwaarts zoals deze in januari 2015 door de raad is bekrachtigd.

Op hoofdlijnen zijn de afspraken uit het convenant met Bergopwaarts:

- kernvoorraad sociale huurwoningen in stand houden 3300 tot 3400 woningen;
- verkoop maximaal 175 huurwoningen periode 2015-2019;
- realisatie minimaal 200 sociale huurwoningen periode 2015-2019, minimaal 80% rolstoelgeschikt;
- transformatie bestaande voorraad (o.a. rollatorgeschikt maken van woningen).

Deze afspraken leiden tot een zeer beperkte toename van de voorraad sociale huurwoningen. De verwachting is dat er een aanvullend behoefte is.

Deze aanvullende behoefte wordt overigens niet alleen verwacht binnen de doelgroep die op basis van inkomen in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning, maar ook in de groep die gelet op inkomen net niet in aanmerking komt en ook geen koopwoning wil of deze niet kan betalen. Mogelijkheden om te komen tot een verdere (beperkte) aanvulling voor de huisvesting van lagere inkomens, bijzondere doelgroepen / wonen met zorg worden dan ook gefaciliteerd.

Initiatieven voor realisatie van extra sociale en overige huurwoningen / andere woonvormen in het bijzonder in combinatie met welzijn (beschutting) en zorg faciliteren (opgave opgenomen in bijlage I)

4.2.2 Starters / jonge gezinnen

De gemeente Deurne heeft prioriteit gelegd bij het faciliteren van huisvestingsmogelijkheden voor starters/jonge gezinnen en senioren. Uit de provinciale prognose blijkt dat het aantal huishoudens tot 35 jaar de komende jaren nagenoeg gelijk blijft. Dit zal echter niet vanzelf gaan. Daarvoor moeten wel geschikte woningen beschikbaar zijn (zie ook de migratiegegevens in paragraaf 3.1).

Uit het woonbehoefteonderzoek (paragraaf 3.3.2) blijkt dat 39% van de woningzoekenden jonger is dan 30 jaar en 46% een inkomen heeft waarmee men in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning (en de koopmarkt nagenoeg buiten bereik is). Op deze laatste groep is in de vorige paragraaf ingegaan.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de starters / jonge gezinnen met een inkomen dat (nog) toereikend is voor de koopsector en/of te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ongeveer 57% van de starters op zoek is naar een koopwoning. De verwachting is dat dat percentage voor jonge gezinnen iets hoger zal zijn, maar deze gegevens zijn niet beschikbaar.

Ondanks de (in Deurne nog steeds) dalende verkoopprijzen is het instappen in de koopwoningmarkt in Deurne nog steeds niet eenvoudig. Het aanbod koopwoningen onder de € 250.000,- is beperkt, zeker ten opzichte van het totale aanbod koopwoningen.

Daarnaast zijn de financieringsmogelijkheden voor koopwoningen de afgelopen jaren drastisch ingeperkt en zijn ook al weer extra maatregelen aangekondigd⁶.

De koopstarter moet nu al vaak kiezen tussen een goedkopere koopwoning of doorsparen en voorlopig te kiezen voor alternatieve huisvesting. Dit zal in de toekomst naar verwachting toenemen. De gemeente Deurne wil daarom via diverse lijnen het aanbod voor deze doelgroep vergroten, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningbouw.

Ten behoeve van (koop)starters inzetten op:

- aanvulling voorraad goedkope koopwoningen door beperkte verkoop huurwoningen (onderdeel transformatie bestaande voorraad Bergopwaarts, maximaal 175 woningen in 5 jaar);
 - realisatie kleinere (goedkopere) woningen op kleinere kavels;
 - realisatie geliberaliseerde / vrije sector huurwoningen (€ 700 – € 850);
 - ander gebruik bestaande voorraad: splitsing bestaande (grote) woningen, meerdere huishoudens in 1 woning e.d.
 - op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag realisatie van CPO-projecten faciliteren
- De jaarlijks te monitoren opgaven zijn opgenomen in bijlage I.

4.2.3 Senioren

Gelet op de huishoudensontwikkeling en de huidige woningvoorraad in de gemeente Deurne is het leggen van prioriteit bij de realisatie van voor senioren geschikte woningen onvermijdelijk. Op basis van de verwachte ontwikkelingen (de groei van het aantal 75+ huishoudens) ligt een keuze voor een woningbouwprogramma dat voor 100% gericht is op senioren voor de hand.

De realiteit is echter dat senioren over het algemeen zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen. De woonbehoefte verandert bij veel senioren pas als de zorgvraag (sterk) toeneemt of als de zorg voor de tuin en/of het huis te veel wordt. Het woningbehoeftenonderzoek (gemeentelijke rapportage) geeft aan dat 29% van de 55-plussers nooit wil verhuizen en indien nodig de woning aanpast.

Op regionaal niveau zijn uit het woningbehoeftenonderzoek gegevens beschikbaar over de voorkeuren van seniorenhuishoudens die wel willen verhuizen. Huishoudens van 75 jaar en ouder die willen verhuizen, willen vrijwel allemaal naar een nultredenwoning verhuizen. Ook een ruime meerderheid van de 55-plussers geeft dat aan als voorkeur. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men een kleinere woning wil, hoe vaker men wil huren, hoe vaker een appartement de voorkeur heeft en hoe meer men in de huidige gemeente wil blijven wonen.

Naast het feit dat de senioren zelf vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven wonen, is ook het beleid en de zorgwetgeving gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, liefst in de eigen woning. Door deze nadruk op langer zelfstandig wonen / blijvend thuis in eigen huis verandert de zorg- en ondersteuningsbehoefte, en daarmee het aanbod. Dit kan weer leiden tot een veranderende woonvraag. De behoefte zal divers zijn en een dynamisch karakter hebben. 'De' doelgroep senioren bestaat niet. Op het moment dat de woon- (en/of zorg)vraag van senioren verandert zijn de wensen en behoeften heel verschillend.

⁶ In 2018 zal het maximaal te lenen hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van het onderpand verlaagd worden naar 100%. De hypotheeklimiet is nu 103 procent van de koopsom. Momenteel loopt een discussie of een verdere verlaging wenselijk is. Het FSC (Financieel Stabiliteitscomité) heeft het kabinet geadviseerd de verlaging voort te zetten totdat het maximum op 90 procent ligt.

In de prognose van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van wonen en zorg is wel een combinatie gemaakt tussen 'fysieke eisen' aan een woning (nultreden, ligging) en de 'zorgvraag'. Deze prognose geeft aan dat de gewenste toevoeging in de gemeente Deurne voor 65% moet bestaan uit voor senioren geschikte woningen⁷ en daarnaast voor 14% uit woningen geschikt voor verzorgd wonen⁸. Verder is er een berekenende behoefte van circa 140 extra plaatsen beschermd wonen⁹ en een 'overschot' van 30 plaatsen beschut wonen¹⁰. Dit geeft een eerste indicatie voor de te verwachten behoeften.

In de praktijk is, naast of los van een 'zorgvraag', een mobiliteitsbeperking (gebruik wandelstok, rollator of rolstoel) een belangrijke reden waarom de huidige woning niet of minder geschikt is. Het SRE (nu MRE) heeft daarom onderzoeksbureau ABF de opdracht gegeven een onderzoek in te stellen naar het aanbod per gemeente van woningen geschikt voor inwoners met een mobiliteitsbeperking. Het rapport maakt onderscheid tussen wandelstok-, rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen en vergelijkt deze met de vraag van mensen met een mobiliteitsbeperking. Uit het rapport blijkt dat voor mensen met een lichte mobiliteitsbeperking nu en in de toekomst voldoende woningen zijn in de gemeente Deurne. Voor mensen met een zwaar(dere) mobiliteitsbeperking zijn op dit moment al te weinig geschikte woningen en dit tekort wordt in de toekomst aanzienlijk groter (berekend tekort in 2025: 620 woningen).

Aangezien 'de' doelgroep senioren niet bestaat wil de gemeente Deurne via diverse lijnen het aanbod en de mogelijkheden voor senioren vergroten, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningbouw. Ingezet wordt op een aantal basisafspraken om het aanbod rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen te vergroten en daarnaast wordt ruimte gegeven aan initiatieven. Deze initiatieven voor woonzorgvoorzieningen, andere woonvormen, ombouw bestaande woningen worden op basis van concrete behoeften gefaciliteerd.

Om daarnaast zo veel mogelijk zicht te houden op de veranderende wensen en behoeften van de senioren in Deurne wordt hierop in volgende woonbehoeftenonderzoeken in Zuidoost-Brabant verder ingezoomd. Deze onderzoeken vinden eens in de 3 jaar plaats.

Ten behoeve van senioren / mensen met een mobiliteitsbeperking inzetten op:

- minimaal 50% van de te realiseren nieuwbouwwoningen moeten rolstoelgeschikt zijn¹¹;
- realisatie van de afspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts over de

⁷ 'geschikt wonen': zelfstandige woningen geschikt voor ouderen en mensen met beperkingen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte. Ook de aangepaste woningen en de (overige) nultredewoningen vallen onder het geschikt wonen.

⁸ 'verzorgd wonen': geschikte woningen waarbij een huishouden gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

⁹ 'beschermd wonen': woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg, zoals vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen of kleinschalige vormen van groepswonen (ZZP 5-8) en de 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices.

¹⁰ 'beschut wonen': plaatsen in intramurale instellingen -veelal verzorgingshuisplaatsen- ten behoeve van personen met een ZZP 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

¹¹ Rolstoelgeschikt wil niet zeggen dat deze woningen ook alleen bestemd zijn voor senioren. De lijn is dat de woningen flexibel zijn: vandaag geschikt voor een starter en in de toekomst voor een senior.

transformatie van de bestaande voorraad en nieuwbouw:

- o minimaal 80% van de nieuwbouw sociale huurwoningen wordt rolstoelgeschikt gerealiseerd;
- o het rollatorgeschikt maken van bestaande sociale huurwoningen.

Faciliteren initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag:

- CPO-projecten, met voorrang voor projecten met bijvoorbeeld een aantal gezamenlijke voorzieningen zoals een woonkamer of het inhuren van zorg;
- beschermd wonen projecten;
- verzorgd wonen projecten;
- oplossingen waardoor de senior op een andere manier in de eigen woning kan blijven wonen, zoals mantelzorgwoning, splitsing bestaande (grote) woningen, meerdere huishoudens/generaties in 1 woning;
- andere woonvormen, zoals groepswonen en wonen met gezamenlijke voorzieningen.

In volgende woonbehoefteonderzoeken in Zuidoost-Brabant streven naar een duidelijker beeld van de lokale wensen en behoeften van senioren.

De hieruit volgende opgaven zijn opgenomen in bijlage I.

4.2.4 Andere groepen op de woningmarkt

Ouderinitiatieven, groepswonen en soortgelijke initiatieven

De verwachting is dat de behoefte aan andere woonvormen zal toenemen. De gemeente Deurne vindt het dan ook van groot belang om initiatieven vanuit een positieve houding (oplossingsgericht) te benaderen.

Met woningbouwvereniging Bergopwaarts is in het convenant vastgelegd dat bij ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven actief gezocht wordt naar mogelijkheden voor huisvesting, mits de toekomstige bewoners ook financieel behoren tot de doelgroep van de woningbouwvereniging. De gemeente is faciliterend en oplossingsgericht.

Deze faciliterende / oplossingsgerichte rol van de gemeente geldt ook voor initiatieven waarvan de toekomstige bewoners niet tot de doelgroep van de woningbouwvereniging behoren.

Mantelzorgwoningen

Ten aanzien van mantelzorgwoningen handhaaft de gemeente Deurne de huidige mogelijkheden in haar bestemmingsplannen, omdat deze breder zijn dan de wettelijke mogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht. Per 1 november 2014 zijn in bijlage 2 van dit besluit de wettelijke mogelijkheden voor het (vergunningsvrij) realiseren van mantelzorgwoningen bij een aantoonbare zorgvraag in medische en fysieke zin opgenomen. In de gemeente Deurne zijn mantelzorgwoningen mogelijk als op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband zorg wordt geboden op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak (deels met vergunning).

Woonwagens

Begin 2007 heeft de gemeente het beheer van de drie woonwagenterreinen overgedragen aan woningbouwvereniging Bergopwaarts. De locatie Beukenstraat is

daarna door Bergopwaarts met 5 standplaatsen uitgebreid. Op het moment dat Bergopwaarts aangeeft dat behoefte is aan de uitbreiding van de locatie Korstmos met 2 standplaatsen en een verzoek tot bestemmingsplanherziening wordt ingediend bij de gemeente wordt gestart met de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.

Huisvesting arbeidsmigranten

De tijdelijke en structurele¹² huisvesting van de, voornamelijk, Oost-Europese werknemers is op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de werkgevers. De gemeente Deurne heeft in een beleidskader onder meer de typen woonvoorzieningen, locaties en kwaliteitsnormen vastgelegd. Daarnaast verleent de gemeente de omgevings- en gebruiksvergunningen en coördineert het ingrijpen bij misstanden. Het beleidskader wordt in 2015 geëvalueerd.

Op basis van concrete verzoeken van ondernemers is woningbouwvereniging Bergopwaarts bereid woonvormen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren. Deze woonvormen worden alleen gerealiseerd als ze kostendekkend zijn, de ondernemers afnamecontracten aangaan met de woningbouwvereniging en binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Deze afspraak is opgenomen in het convenant tussen de gemeente en Bergopwaarts.

Permanente werknemers kunnen zich als woningzoekende inschrijven bij woningbouwvereniging Bergopwaarts en regulier meeloten voor een woning.

Huisvesting (internationale) kenniswerkers

Voor de verdere ontwikkeling van Brainport, de innovatieve high tech regio Eindhoven, zijn steeds meer (internationale) kenniswerkers noodzakelijk om vooral vacatures in de technische sectoren op te vullen. Het binden van deze mensen aan de regio door het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is van belang. Voor een deel van deze kenniswerkers kan de gemeente Deurne dit aantrekkelijke woon- en leefklimaat bieden, samen met een gevarieerd aanbod aan passende woningen. Vooral het beschikbare en in de toekomst beschikbaar komende aanbod van grotere woningen met tuin in de bestaande voorraad is in combinatie met de landelijke omgeving en de snelle verbindingen met Eindhoven een aanvulling op het woningaanbod elders. De gemeente is bereid makelaars / ondernemers gericht te faciliteren wanneer zij dit woningaanbod op een structurele wijze onder de aandacht willen brengen van de betreffende bedrijven / kenniswerkers.

Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen elk half jaar van het Rijk de taak om voor een aantal statushouders – vluchtelingen met een verblijfsvergunning – onderdak te verzorgen. Die taakstelling is gebaseerd op het inwoneraantal van de gemeente en het aantal verwachte afgiften van verblijfsvergunningen. In de gemeente Deurne gaat het in de eerste helft van 2015 om 27 statushouders. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Voor de beeldvorming: op dit moment wachten landelijk al 13.000 vluchtelingen met een verblijfsstatus op een woning. Mede door voortdurende oorlogen en de bijbehorende toestroom van mensen uit bijvoorbeeld Syrië, blijft de vraag naar een woonruimte ook de komende tijd groot. Dit betekent dat een groter deel van de huurwoningen die vrijkomen gereserveerd moet worden voor het huisvesten van deze groep.

De woningbouwvereniging Bergopwaarts realiseert 100% van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van statushouders. Gelet op de verwachte groei is

¹² Structurele huisvesting voor permanente arbeid die door wisselende werknemers wordt uitgevoerd

in het convenant voor het eerst een maximum van 10% van het totaal aantal woningtoewijzingen per jaar vastgelegd. Bij dreigende overschrijding vindt op initiatief van Bergopwaarts overleg plaats tussen de gemeente en de woningbouwvereniging. In dit overleg wordt besproken of een overschrijding wordt geaccepteerd of dat besloten wordt om gezamenlijk alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders te zoeken, bijvoorbeeld door meer woonruimte te creëren in leeg vastgoed, door woningdeling of woningruil. Doel van deze afspraak is om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders de toewijzing van woningen aan reguliere woningzoekenden te veel belemmerd.

Ouderinitiatieven, groepswonen, e.d.

Ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven vanuit een positieve houding (oplossingsgericht) benaderen / faciliteren.

Mantelzorgwoningen

Handhaven huidige mogelijkheden in bestemmingsplannen voor de realisatie van mantelzorgwoningen.

Woonwagens

Indien woningbouwvereniging Bergopwaarts, op basis van behoefte, verzoekt om een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de uitbreiding locatie Korstmos met 2 standplaatsen wordt deze procedure gestart.

Huisvesting arbeidsmigranten

Het beleidskader wordt in 2015 geëvalueerd.

Huisvesting (internationale) kenniswerkers

Faciliteren makelaars / ondernemers als zij passend woningaanbod voor (internationale) kenniswerkers op een structurele wijze onder de aandacht willen brengen van de betreffende bedrijven / kenniswerkers.

Huisvesting statushouders

Als voor de huisvesting van statushouders meer woningen noodzakelijk zijn dan 10% van het totaal aantal woningtoewijzingen per jaar bespreken de woningbouwvereniging Bergopwaarts en de gemeente of een overschrijding wordt geaccepteerd of dat gezamenlijk alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders gezocht worden.

De hieruit volgende te monitoren opgaven zijn opgenomen in bijlage I

4.3 Het woningbouwkader

4.3.1 Algemeen

De noodzakelijke toevoeging aan de woningvoorraad is beperkt en eindig. Dat wil niet zeggen dat er na 2030 niets meer gebeurt. Sloop-nieuwbouw, aanpassing van bestaande woningen, andere woonvormen, blijven noodzakelijk. Er zijn immers maar weinig gebouwen die honderden jaren meegaan.

Tot 2030 is het voor de gemeente Deurne van belang om zorgvuldig met de noodzakelijke toevoeging om te gaan. Welke locaties moeten afgerond worden, hoe worden kernen afgerond, welke panden moeten behouden blijven en een woonfunctie krijgen en hoe wordt leegstand voorkomen. In de woonvisie wordt hiervoor het kader vastgelegd. De verdere uitwerking vindt plaats in de structuurvisie en bestemmingsplannen.

Het kader van de woonvisie moet de mogelijkheid bieden om afwegingen zorgvuldig te kunnen maken en flexibiliteit te garanderen. Zoals eerder aangegeven is de nieuwbouw aanvullend op de bestaande voorraad. Als aanpassingen in de bestaande voorraad leiden tot aanpassingen in het woningaantal, bijvoorbeeld bij splitsing van woningen, mantelzorgwoningen of het omzetten van panden naar een woonfunctie, dan moeten deze woningen opgenomen worden in het woningbouwprogramma. Ruimte in het programma is dan ook noodzakelijk om flexibel op mogelijkheden en kansen in te kunnen spelen (zie ook paragraaf 2.5).

Zo lang niet alle 'beschikbare' woningen conform de regionale woningbouwafspraken (10 jaar) vastgelegd zijn in bestemmingsplannen kan meegewerkt worden aan gewenste ontwikkelingen. Op het moment dat het aantal woningen in de regionale afspraken lager is dan het aantal woningen dat vastgelegd is in bestemmingsplannen (en dat moment nadert) kan niet meer meegewerkt worden aan nieuwe ontwikkelingen. Daarom is het van belang om bewust ruimte / flexibiliteit te behouden en/of te creëren (zie ook hoofdstuk 5).

Het algemeen kader is verdeeld in een kwantitatief en een kwalitatief gedeelte. Het kwantitatieve gedeelte is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de groei is eindig, maximale toevoeging 2015-2030 circa 1230 woningen (2015-2025 circa 1035 woningen) conform provinciale prognose 2014;
- behouden van flexibiliteit om mee te werken aan gewenste ontwikkelingen (30%)
- behouden van ruimte om binnen alle kernen mee te werken aan gewenste ontwikkelingen. De verdeling van de resterende 70% gaat uit van de huidige verhouding tussen de kernen¹³.

| <i>Kwantitatief kader woningbouwprogramma</i> | |
|---|---|
| | Aantal toe te voegen woningen |
| Gemeente | Conform regionale woningbouwafspraken (10 jaar) |
| Flexibel | 30% (alle kernen en buitengebied) |
| Uitgangspunt bij actualisering bestemmingsplannen | |
| Kern Deurne | 55% |
| Kern Vlierden | 3% |
| Kern Liessel | 7% |
| Kern Neerkant | 3% |
| Kern Helenaveen | 2% |
| Buitengebied | 0% |

Het kwalitatieve gedeelte van het woningbouwprogramma is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- prioriteit starters / jonge gezinnen en senioren;

¹³ De verhouding zoals vastgesteld in de woonvisie 2008 is gehanteerd 78% kern Deurne, 4% kern Vlierden, 10% kern Liessel, 5% kern Neerkant, 3% kern Helenaveen en 0% buitengebied

- de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad;
- verkoop van huurwoningen door woningbouwvereniging Bergopwaarts, waardoor de voorraad goedkope koopwoningen stijgt¹⁴;
- geen rigoureuze wijzigingen, wel bijstellingen ten gunste van de sociale huur- en koopwoningen tot € 250.000,--¹⁵.

Kwalitatief kader woningbouwprogramma

Basislijn:

- de toe te voegen woningen moeten aanvullend zijn op de bestaande voorraad;
- onderlinge concurrentie tussen plannen en met bestaande voorraad wordt zoveel mogelijk voorkomen via prioriteren en differentiëren;
- geen kavelsplitsing of nieuwe woonfunctie voor vrijstaande of halfvrijstaande woning op een losse kavel, wel woningsplitsing, mantelzorgwoningen, bijzondere woonvormen, geschikte panden / geschikte binnenstedelijke locaties omzetten naar woonfunctie.

Het kader voor de verdeling van het woningbouwprogramma over de type woningen is als volgt:

| | Percentage van het woningbouwprogramma | Minimum aandeel rolstoeltoegankelijk | Maximum aandeel appartementen |
|---------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| Koop goedkoop | 15% | 50% | 10% |
| Koop middelduur tot € 250.000 | 25% | | |
| Koop middelduur vanaf € 250.000 | 15% | | |
| Koop duur | 0% | 80% | 80% |
| Huur goedkoop | 0% | | |
| Huur middelduur | 35% | | |
| Huur duur | 10% | | |

De gemeente Deurne stuurt de woningbouw conform het kwantitatieve en kwalitatieve kader woningbouwprogramma. Deze opgave is opgenomen in bijlage I.

4.3.2 Uitwerking naar locaties: flexibele ruimte 30%

In het woningbouwkader is een reservering van 30% opgenomen voor het behoud van flexibiliteit. Een reservering van 30% lijkt veel, in de periode tot 2030 370 woningen. Het zijn echter maar 20 tot 25 woningen per jaar.

Deze capaciteit zal ingevuld worden door:

1. nog resterende particuliere woningbouwmogelijkheden in geldende bestemmingsplannen;
2. woningsplitsingen, mantelzorgwoningen en kleinschalige omzettingen in een woonfunctie (bijvoorbeeld 1 winkel naar 1 woning);

¹⁴ Rekening is gehouden met de voorgenomen / afgesproken verkoop van huurwoningen door Bergopwaarts. Deze verkopen leiden tot een extra toevoeging aan de voorraad goedkope koopwoningen die niet zichtbaar is in het woningbouwprogramma. Om deze reden is het percentage sociale koopwoningen iets lager

¹⁵ De daadwerkelijke realisatie was de afgelopen jaren redelijk in lijn met het programma 'eigen behoefte' uit de woonvisie 2008. Het programma 2008 was 27% sociale huur (goedkoop+middelduur), 13 % vrije sector huur (duur), 21% sociale koop (goedkoop) en 39% vrije sector koop (middelduur+duur)

3. omzetting leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar een woonfunctie; Rekening moet ook gehouden met de mogelijkheid dat deze capaciteit juist niet ingevuld wordt doordat de woningbehoefte en/of -realisatie lager is dan de huidige provinciale prognose (bijstelling Regionale woningbouwafspraken).

Ten aanzien van de nog resterende particuliere woningbouwmogelijkheden in geldende bestemmingsplannen (punt 1). Vaak zijn deze bouwmogelijkheden al lange tijd in bestemmingsplannen opgenomen en nog niet benut. De gemeente Deurne zal bij de voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen de eigenaren actief benaderen en termijn geven voor realisatie. Als binnen deze termijn de betreffende woning niet wordt gerealiseerd wordt de bouwmogelijkheid zonder recht op planschade geschrapt. Minder gewenste toevoegingen aan de voorraad worden hiermee niet voorkomen, maar in ieder geval belemmeren de onbenutte mogelijkheden nieuwe ontwikkelingen niet meer.

Ten aanzien van de omzetting leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar een woonfunctie (punt 3). Niet alle vastgoed / alle locaties zijn geschikt voor omzetting naar een woonfunctie. Dit is afhankelijk van het gebouw en vooral de locatie. Ook is soms het behoud van het gebouw en soms het behoud of versterking van een bebouwingsstructuur gewenst. In het kader van de structuurvisie zal hier nader op ingegaan worden door te inventariseren wat de huidige en te verwachten leegstand in bestaand vastgoed is (detailhandelslocaties, maatschappelijk en religieus vastgoed) en kaders te stellen waar een functiewijziging mogelijk c.q. gewenst is. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied en de vrijgekomen kerkgebouwen en religieuze complexen zoals in Walsberg en Zeilberg.

Flexibele ruimte 30% ook op termijn handhaven door:

- (op termijn) schrappen van ongebruikte bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen.

Flexibele ruimte 30% inzetten voor:

- binnen randvoorwaarden meewerken aan splitsing van woningen, mantelzorgwoningen, kleinschalige omzettingen in een woonfunctie, meergeneratiewoningen, andere woonvormen;
- omzetting geschikt vastgoed (leegkomende locaties) naar een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met andere functies

Deze opgaven zijn opgenomen in bijlage I

Voor de resterende 70% liggen de locaties / bestemmingsplannen vaak al vast. In sommige kernen moeten keuzes gemaakt worden.

4.3.3 Uitwerking naar locaties: kern Deurne

Op basis van het bovenstaande woningbouwkader is het basisprogramma voor de kern Deurne voor de periode:

- 2015-2025: 55% van 1035 woningen = 570 woningen
- 2015-2030: 55% van 1230 woningen = 675 woningen

Op basis van de huidige bestemmingsplannen, afspraken en locaties is er binnen het basisprogramma geen ruimte voor nieuwe initiatieven in de kern Deurne. Alleen wanneer in het kader van de structuurvisie of bestemmingsplannen andere keuzes worden gemaakt kan ruimte ontstaan.

De locaties, bestemmingsplannen en afspraken die zijn toegerekend aan het basisprogramma voor de kern Deurne zijn de afbouw van De Rijtse Vennen en realisatie van het Middengebied Spoorzone. Hiervoor zijn circa 280 woningen noodzakelijk. Voor deze locaties / woningen zijn vigerende bestemmingsplannen.

Daarnaast richt de realisatie van sociale huurwoningen zich, gelet op de behoefte en gemaakte afspraken in de Vaststellingsovereenkomst met woningbouwvereniging Bergopwaarts, voornamelijk op de kern Deurne. De gewenste realisatie is 35% sociale huur. Uitgaande van de volledige periode tot 2030: circa 430 sociale huurwoningen. Een beperkt deel zal in de kerkdorpen of in de 'flexibele ruimte van 30%' worden gerealiseerd. Circa 70% is / wordt 'vastgelegd' op locaties in de kern Deurne (300 woningen). Daarbij is de Vaststellingsovereenkomst (ondertekend december 2014) en de uitwerking daarvan in het convenant 2015-2019 met woningbouwvereniging Bergopwaarts leidend. De locaties waarvoor daadwerkelijk woningbouwaantallen zijn gereserveerd zijn Europastraat (maximaal 100), Kruisstraat (circa 80), Zandbosweg (circa 24), Haspelweg (circa 80), Christinaplantsoen (4) en De Rijtse Vennen (5).

Resteert een ruimte van ongeveer 95 tot 100 woningen.

Vanuit ruimtelijk perspectief of gemaakte afspraken zijn deze woningen noodzakelijk voor de locaties Stationsplein, Lage Kerk, Posthoek, Derpsestraat/Stadhouderslaan en hoek Hogeweg-Molenstraat (CPO-senioren).

Daarmee is geen ruimte voor nieuwe initiatieven in de kern Deurne binnen het basisprogramma.

4.3.4 Uitwerking naar locaties: kerkdorpen en buitengebied

Op basis van het bovenstaande algemene woningbouwkader kan ook een basisprogramma voor de kerkdorpen worden aangegeven. Op het moment dat de regionale woningbouwafspraken wijzigen kan dit gevolgen hebben voor de genoemde aantallen.

Voor de kerkdorpen is het uitgangspunt dat realisatie / medewerking plaatsvindt op basis van lokale behoefte en op het moment dat deze behoefte er ook daadwerkelijk is. Het kan dus zijn dat er 3 jaar geen woningen worden toegevoegd en daarna in 1 jaar 10 woningen. Daarnaast staan juist ook in de kerkdorpen veel grotere woningen welke via splitsing of andere woonvormen wellicht weer meer aansluiting kunnen vinden bij de wijzigende woningbehoeften.

De kwalitatieve verdeling is afhankelijk van de specifieke behoefte, maar ook hier het harde uitgangspunt dat alleen aanvullend op bestaande voorraad wordt gebouwd (niet in concurrentie). Uit onderzoek blijkt dat de woonwens zich over het algemeen iets sterker op de koopwoningmarkt richt dan in de kern Deurne.

In bestemmingsplannen voor de kerkdorpen zijn al veel woningbouw mogelijkheden opgenomen en deze kunnen (op termijn) andere gewenste ontwikkelingen belemmeren.

Op hoofdlijnen worden deze onderstaand langsgelopen. Indien blijkt dat keuzes / prioriteiten tussen locaties noodzakelijk zijn worden deze in kader van structuurvisie, bestemmingsplannen, Nota grond- en vastgoedexploitaties (gemeentelijke locaties) definitief gemaakt. Uitgangspunt daarbij is in ieder geval voorrang voor locaties nabij voorzieningen en een goede opbouw / afronding van de kern.

Basisprogramma Vlierden:

- 2015-2025: 3% van 1035 woningen = 31 woningen
- 2015-2030: 3% van 1230 woningen = 37 woningen

In het huidige bestemmingsplan voor Vlierden zijn veel meer woningbouwmogelijkheden opgenomen dan het basisprogramma. Dit kan op termijn andere (concrete / gewenste) initiatieven belemmeren. Een heroverweging van de locatie Vlierden-Zuid (25 woningen) ligt voor de hand. Bij deze heroverweging spelen niet alleen kwantitatieve aspecten een rol (het aantal woningen), maar ook kwalitatieve aspecten (aan welke woningen is behoefte, en op welke locaties kunnen deze worden gerealiseerd).

Basisprogramma Liessel:

- 2015-2025: 7% van 1035 woningen = 72 woningen
- 2015-2030: 7% van 1230 woningen = 86 woningen

De afgelopen jaren is het aanbod woningen en vooral het aanbod sociale huurwoningen in Liessel sterk uitgebreid, onder andere door de realisatie van de woonservicezone.

In de Vaststellingsovereenkomst met woningbouwvereniging Bergopwaarts is mede daarom de afspraak opgenomen dat een deel van de plancapaciteit van 't Hofke verschoven wordt naar de locatie Hoofdstraat 93-95. Daarmee wordt voorkomen dat plancapaciteit onbenut blijft (mogelijk maken medewerking aan andere initiatieven).

Dat lijkt in tegenspraak met het feit dat op basis van het huidige bestemmingsplan minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan de berekende behoefte voor 10 jaar. De verwachting is echter dat zich met name aan de Hoofdstraat in Liessel de komende jaren een aantal ontwikkelingen zullen voordoen waarbij omzetting in een woonfunctie gewenst is en noodzakelijk voor het behoud van een sterke structuur.

Basisprogramma Neerkant:

- 2015-2025: 3% van 1035 woningen = 31 woningen
- 2015-2030: 3% van 1230 woningen = 37 woningen

In het huidige bestemmingsplan voor Neerkant zijn veel meer woningbouwmogelijkheden opgenomen dan het basisprogramma. Dit kan op termijn andere (concrete / gewenste) initiatieven nabij het dorpshart belemmeren. Een heroverweging van in ieder geval de locatie Neerkant-Zuid (25 woningen) ligt voor de hand.

Basisprogramma Helenaveen:

- 2015-2025: 2% van 1035 woningen = 21 woningen
- 2015-2030: 2% van 1230 woningen = 25 woningen

In het huidige bestemmingsplan voor Helenaveen zijn de woningbouwmogelijkheden nagenoeg gelijk aan het basisprogramma. Geen heroverweging noodzakelijk.

Buitengebied

In principe is het toevoegen van woningen in het buitengebied ongewenst, wel is er de mogelijkheid voor woningsplitsing, mantelzorg en andere woonvormen in bestaande panden.

Een heroverweging van de resterende BIO-kavels is noodzakelijk. Handhaven van deze woningbouwlocaties sluit niet aan op de woningbehoefte en de geformuleerde uitgangspunten in deze woonvisie. Een aantal locaties zijn financieel al 'afgeboekt', maar de bestemming is ook voor deze locaties nog niet gewijzigd. Intrekking van de bestemming wonen maakt plancapaciteit vrij voor andere wel gewenste plannen. De heroverweging betreft de kavels op de locaties Milhezerweg (niet actief in verkoop), Liesselseweg (actief in verkoop), Oude Bakelseweg (actief in verkoop) en Korte Zeilkens (niet actief in verkoop).

Heroverweging:

- woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplan Vlierden
- woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplan Neerkant
- bestemmingsplannen resterende BIO-kavels Milhezerweg, Liesselseweg, Oude Bakelseweg en Korte Zeilkens.

De heroverweging is als opgave in bijlage I opgenomen.

5. Van visie naar uitvoering

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Deurne weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. Ingegaan wordt op de rollen van de verschillende partijen, de instrumenten en de monitoring.

5.1 Raad voor de kaders, uitwerking door college

Door middel van het vaststellen van een woonvisie geeft de raad de kaders aan. De daadwerkelijke uitwerking en realisatie is een taak van het college. Het college zal als volgt vorm en inhoud geven aan deze taak.

Sturing

- de woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader voor (ontwikkel)initiatieven, actualisatie bestemmingsplannen / beheersverordeningen en het actualiseren van het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- verantwoording naar en besluitvorming door de raad vindt plaats via de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen, de structuurvisie en jaarlijks de Nota grond- en vastgoedexploitatie.

Afspraken vastleggen

- jaarlijkse monitoring en actualisatie convenant en prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangorganisatie De Peel;
- het vastleggen van kwantitatieve, kwalitatieve en realisatieafspraken over woningbouw in (anterieure) overeenkomsten met de initiatiefnemers.

5.2 De instrumenten

De uitdaging voor de komende jaren is het vinden van de goede balans tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. Een gemeente die, binnen de vastgestelde kaders, faciliterend en stimulerend is voor burgers en (sociale) ondernemers (zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en bouwers, beleggers, bedrijfsleven).

Uitgangspunt is dat woningen er zijn om de bevolking te huisvesten. De woningvoorraad moet daarmee aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. De instrumenten die de gemeente inzet zijn als volgt.

Realistisch woningbouwprogramma met ruimte voor nieuwe, goede initiatieven

- de toevoeging van woningen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. Toetsingskader is het kwantitatieve en kwalitatieve kader zoals aangegeven in paragraaf 4.3;
- de toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties bij voorkeur nabij voorzieningen en met oog voor hergebruik van bestaande panden (en locaties).

Flexibiliteit in plancapaciteit behouden

- bij de voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen of beheersverordeningen wordt de onbenutte plancapaciteit voor de realisatie van woningbouw geïnventariseerd, de belanghebbende wordt in de gelegenheid gesteld de bestemming alsnog te benutten en als dat niet binnen een te stellen periode gebeurt, vervalt de capaciteit (zonder recht op planschade);
- met de toevoeging en/of handhaving van plancapaciteit wordt bij de actualisatie van bestemmingsplannen of beheersverordeningen terughoudend omgegaan. Toetsingskader is het kwantitatieve en kwalitatieve kader zoals aangegeven in paragraaf 4.3;
- in overeenkomsten en vergunningen wordt standaard een termijn vastgelegd waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn. Daarbij wordt tevens vastgelegd dat de medewerking / vergunning wordt ingetrokken na afloop van deze termijn en de bestemming van de betreffende percelen wordt aangepast, in die zin dat planologisch gezien de ontwikkelingsmogelijkheden vervallen;
- (her)overwogen wordt om de plancapaciteit in de bestemmingsplannen BIO-locaties Milhezerweg, Liesselseweg, Oude Bakelseweg en Korte Zeilkens (gefaseerd / deels) te laten vervallen. Daarnaast worden de woningbouwlocaties in de bestemmingsplannen Vlierden en Neerkant heroverwogen;
- geen medewerking wordt verleend aan kavelsplitsing (wel aan woningsplitsing, zie transformatie).

Transformatie bestaande voorraad faciliteren

- binnen wettelijke mogelijkheden wordt medewerking verleend aan het splitsen van woningen (splitsing van het hoofdgebouw bij voorkeur verticaal zodat 2 grondgebonden woningen ontstaan) of meergeneratiewoningen, mits stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking). Monitoren en alleen als ongewenste effecten optreden aanvullende regels vastleggen en/of een maximum aan woningen bestemd voor woningsplitsing jaarlijks vastleggen via de Nota Grond- en vastgoedexploitaties.

Faciliteren initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag, zoals

- CPO-projecten voor (koop)starters en senioren. In geval van senioren met voorrang voor projecten met gezamenlijke voorzieningen;
- beschermd of verzorgd wonen projecten;
- oplossingen waardoor senioren op een andere manier in de eigen woning kunnen blijven wonen;
- andere woonvormen, zoals groepswonen en wonen met gezamenlijke voorzieningen.

De hieruit volgende opgaven zijn opgenomen in bijlage I.

5.3 Monitoring en evaluatie

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond het wonen, immers de wereld verandert en dat heeft effecten op het gewenste beleid.

Na vaststelling van de woonvisie wordt het beleid en de uitvoering op hun actualiteit en effectiviteit getoetst. Dit gebeurt door monitoring, via:

- de Nota Grond- en vastgoedexploitaties;

- raadsinformatiebrieven inzake voortgang woningbouw (2 maal per jaar)), waarin minimaal 1 maal per jaar een koppeling wordt gelegd met het overzicht van de opgaven zoals opgenomen in bijlage I van de woonvisie;
- evaluatie en actualisatie convenant en prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel.

Daarnaast vindt regulier overleg over het wonen plaats met diverse partijen zoals woningbouwvereniging Bergopwaarts, de Huurdersbelangorganisatie, Peel- en regiogemeenten en provincie. Incidenteel en specifiek overleg vindt plaats met makelaars, banken, initiatiefnemers, zorginstellingen, ontwikkelaars en bouwers.

De resultaten van de monitoring worden ter kennisname aan de raad voorgelegd via nota's en raadsinformatiebrieven. Deze monitoring kan aanleiding zijn om het beleid tussentijds bij te sturen.

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de woonvisie gewenst is.

Bijlagen

Inhoudsopgave bijlagen

- I Overzicht opgaven voor jaarlijkse rapportage
- II Tabellenboek
- III Evaluatie woonvisie 2008
- IV Begrippenlijst

I Overzicht opgaven voor jaarlijkse rapportage

Onderstaand een overzicht van de opgaven waarover jaarlijks wordt gerapporteerd aan de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief.

| | Opgaven | Stand van zaken |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Algemeen | | |
| 1 | Opstellen communicatiestrategie: <ul style="list-style-type: none"> • helder maken waar Deurne voor staat en dit actief promoten, zodat Deurne en de geboden ruimte voor initiatieven blijvend onder de aandacht wordt gebracht • faciliteren makelaars / ondernemers als zij passend woningaanbod voor (internationale) kenniswerkers op een structurele wijze onder de aandacht willen brengen van de betreffende bedrijven / kenniswerkers | |
| Woningbouw | | |
| 2 | Realisatie van 1230 woningen in de periode 2015-2030. De provinciale prognose woningbehoefte is uitgangspunt voor bijstellingen. | |
| 3 | Realisatie van woningbouw conform het kwantitatieve en kwalitatieve kader zoals aangegeven in paragraaf 4.3. Jaarlijks wordt in ieder geval gemonitord: <ul style="list-style-type: none"> • de gerealiseerde woningbouw naar type en prijsklasse • de verkoop van bestaande huurwoningen • de rolstoelgeschikte nieuwbouwwoningen (minimaal 50%) • de gerealiseerde toevoeging van woningen: <ul style="list-style-type: none"> ○ binnen bestaand stedelijk gebied ○ door hergebruik van bestaande panden (en locaties) • de nog beschikbare ruimte binnen het woningbouwprogramma voor (nieuwe) initiatieven | |
| Ruimte voor (nieuwe) initiatieven | | |
| 4 | 30% van het woningbouwprogramma (de flexibele ruimte) wordt ingezet voor: <ul style="list-style-type: none"> • binnen randvoorwaarden meewerken aan splitsing van woningen, mantelzorgwoningen, kleinschalige omzettingen in een woonfunctie, meergeneratiewoningen, andere woonvormen • omzetting geschikt vastgoed (leegkomende locaties) naar een woonfunctie, al dan niet | |

| | Opgaven | Stand van zaken |
|--|---|------------------------|
| | gecombineerd met andere functies | |
| 5 | <p>Deze initiatieven moeten passen binnen het kwantitatieve en kwalitatieve kader van de woonvisie. M.n. initiatieven voor realisatie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • extra sociale en overige huurwoningen • andere woonvormen zoals ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven • splitsen van woningen of meergeneratiewoningen • CPO-projecten voor (koop)starters en senioren. In geval van senioren met voorrang voor projecten met gezamenlijke voorzieningen • beschermd of verzorgd wonen projecten • oplossingen waardoor senioren op een andere manier in de eigen woning kunnen blijven wonen, <p>worden vanuit een positieve houding (oplossingsgericht) benaderd / gefaciliteerd</p> | |
| Bestemmingsplannen / structuurvisie / overige beleidskaders | | |
| | <p>Flexibele ruimte van 30% van de toe te voegen woningen ook op termijn handhaven door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schrappen van ongebruikte bouw mogelijkheden in bestemmingsplannen: <ul style="list-style-type: none"> ○ bij de voorbereiding van de actualisatie van bestemmingsplannen of beheersverordeningen ○ (her)overwegen om de plancapaciteit in de bestemmingsplannen BIO-locaties Milhezerweg, Liesselseweg, Oude Bakelseweg en Korte Zeilkens (gefaseerd / deels) te laten vervallen ○ heroverwegen woningbouwlocaties in de bestemmingsplannen Vlierden en Neerkant • terughoudend om te gaan met de toevoeging van plancapaciteit • termijnen vastleggen waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn en daarop handhaven • geen medewerking verlenen aan kavelsplitsing | |
| | Handhaven huidige mogelijkheden in bestemmingsplannen voor de realisatie van mantelzorgwoningen | |

| | Opgaven | Stand van zaken |
|--|---|------------------------|
| | Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten in 2015 evalueren | |
| Afspraken met Bergopwaarts | | |
| | De afspraken / opgaven in de Woonvisie die ook in het convenant en de prestatieafspraken met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel zijn opgenomen (huisvesting statushouders, transformatie, nieuwbouw e.d.) worden jaarlijks in dat kader geëvalueerd en geactualiseerd | |
| (Sub)regionaal overleg en onderzoek | | |
| | Nagaan of afstemming over de ontwikkeling van locaties tussen gemeenten nodig is | |
| | Afspraken maken over flexibel programmeren (voorkomen dat ook (sub) regionaal alle toe te voegen woningen vastliggen in plannen) | |
| | In volgende woonbehoeftenonderzoeken in Zuidoost-Brabant streven naar een duidelijker beeld van de lokale wensen en behoeften van senioren | |

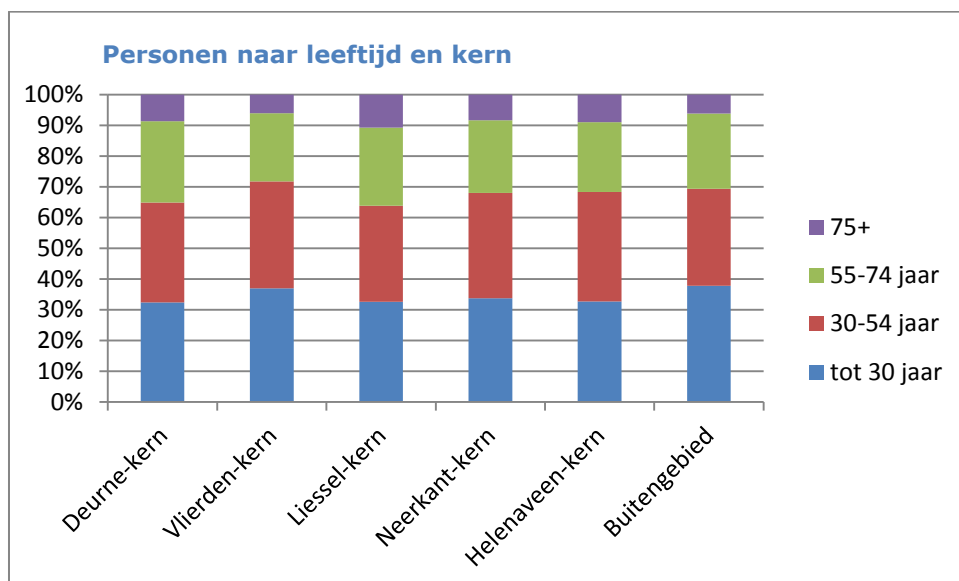
II Tabellenboek

Inhoudsopgave

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Bevolking | 55 |
| 1.1 | Personen naar leeftijd en kern per 1-1-2015..... | 55 |
| 1.2 | Inkomensgegevens huishoudens wonend in zelfstandige woning | 57 |
| 1.3 | Ontwikkeling bevolking naar leeftijd 2005-2010-2015..... | 59 |
| 1.4 | Bevolkingsgroei, saldo geboorte en sterfte, en migraties 2005-2014..... | 61 |
| 1.5 | Migratie naar leeftijd en richting 2005-2014 | 63 |
| 1.6 | Bevolkingsprognose aantal inwoners 2014-2030 | 65 |
| 1.7 | Bevolkingsprognose inwoners naar leeftijd 2014-2030 | 67 |
| 1.8 | Huishoudensprognose regio Zuidoost-Brabant..... | 69 |
| 1.9 | Huishoudensprognose gemeente Deurne naar leeftijd | 71 |
| 1.10 | Huishoudensprognose gemeente Deurne naar samenstelling..... | 73 |
| 1.11 | Prognose 1-persoonshuishoudens naar leeftijd | 75 |
| 2. | Woningen..... | 77 |
| 2.1 | Bestaande woningvoorraad per 1-1-2014..... | 77 |
| 2.2 | Bestaande woningvoorraad kernen en buitengebied per 1-1-2014..... | 79 |
| 2.3 | Gerealiseerde toevoeging aan de woningvoorraad 2005-2014..... | 81 |
| 2.4 | Kwantitatieve prognose benodigde woningvoorraad | 83 |
| 3. | Resultaten kwalitatief woningbehoefteonderzoek | 85 |
| 3.1 | Kwalitatief tekort huidige woningvoorraad | 85 |
| 3.2 | Gewenst type woning en verhuisrichting | 87 |
| 3.3 | Belangrijkste verhuisredenen (alle verhuisgeneigden)..... | 89 |
| 3.4 | Verhuismotieven 55-plussers | 91 |

1. Bevolking

1.1 Personen naar leeftijd en kern per 1-1-2015



| | tot 30 jaar | 30-54 jaar | 55-74 jaar | 75+ | totaal | tot 30 jaar | 30-54 jaar | 55-74 jaar | 75+ | totaal |
|-----------------|-------------|------------|------------|------|--------|-------------|------------|------------|-------|--------|
| Deurne-kern | 7092 | 7093 | 5801 | 1878 | 21864 | 32,4% | 32,4% | 26,5% | 8,6% | 100,0% |
| Vlierden-kern | 416 | 390 | 249 | 68 | 1123 | 37,0% | 34,7% | 22,2% | 6,1% | 100,0% |
| Liessel-kern | 778 | 744 | 608 | 254 | 2384 | 32,6% | 31,2% | 25,5% | 10,7% | 100,0% |
| Neerkant-kern | 456 | 461 | 319 | 112 | 1348 | 33,8% | 34,2% | 23,7% | 8,3% | 100,0% |
| Helenaveen-kern | 216 | 235 | 150 | 59 | 660 | 32,7% | 35,6% | 22,7% | 8,9% | 100,0% |
| Buitengebied | 1661 | 1386 | 1076 | 268 | 4391 | 37,8% | 31,6% | 24,5% | 6,1% | 100,0% |

Bron: GBA gemeente Deurne, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

1.2 Inkomensgegevens huishoudens wonend in zelfstandige woning

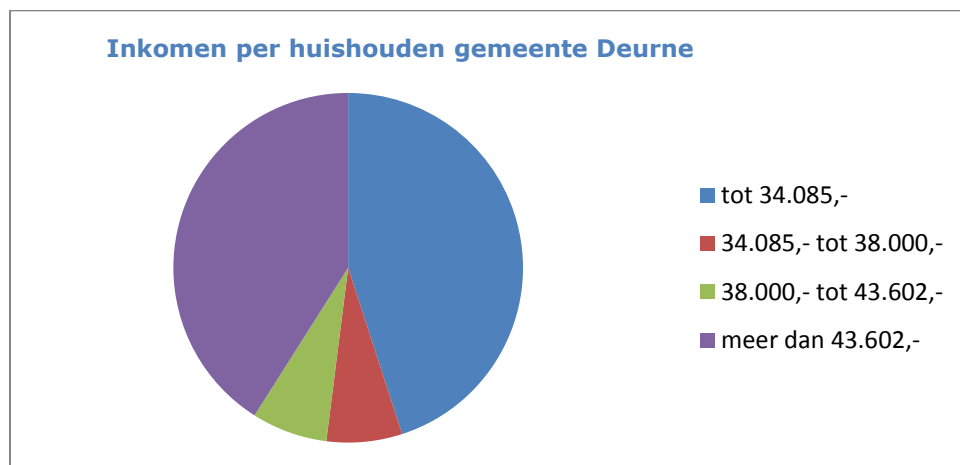
Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant

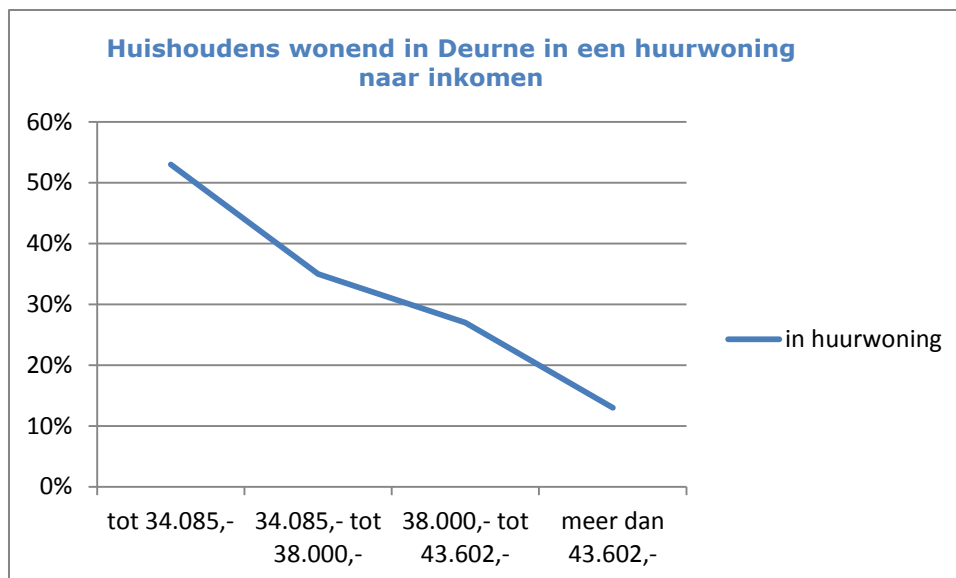
Doelgroepen samengevat (wonend in een zelfstandige woning)

| | totaal primaire doelgroep** | | inkomen tot €34.085 | | inkomen €34.085 tot 38.000 | | inkomen €38.000 tot 43.602 | | inkomen > €43.602 | | totaal |
|---|-----------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------|-----------|---------|
| | aantal hh | % alle hh | aantal | % alle hh | aantal | % alle hh | aantal | % alle hh | aantal | % alle hh | |
| Eindhoven | 34.320 | 34% | 50.870 | 50% | 6.770 | 7% | 6.790 | 7% | 36.470 | 36% | 100.900 |
| Helmond | 13.220 | 34% | 18.650 | 49% | 2.660 | 7% | 2.770 | 7% | 14.270 | 37% | 38.350 |
| rest stedelijk gebied | 21.880 | 26% | 33.440 | 39% | 5.430 | 6% | 5.910 | 7% | 40.440 | 47% | 85.207 |
| Best | 2.900 | 25% | 4.360 | 37% | 730 | 6% | 790 | 7% | 5.800 | 50% | 11.682 |
| Geldrop-Mierlo | 4.870 | 29% | 7.330 | 43% | 1.150 | 7% | 1.270 | 7% | 7.300 | 43% | 17.045 |
| Nuenen c.a. | 2.200 | 23% | 3.340 | 34% | 560 | 6% | 610 | 6% | 5.230 | 54% | 9.744 |
| Son en Breugel | 1.450 | 22% | 2.250 | 33% | 390 | 6% | 430 | 6% | 3.690 | 55% | 6.750 |
| Valkenswaard | 4.190 | 30% | 6.320 | 46% | 910 | 7% | 1.000 | 7% | 5.580 | 40% | 13.814 |
| Veldhoven | 4.640 | 24% | 7.400 | 39% | 1.300 | 7% | 1.370 | 7% | 8.990 | 47% | 19.057 |
| Waalre | 1.630 | 23% | 2.440 | 34% | 390 | 5% | 440 | 6% | 3.850 | 54% | 7.115 |
| stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond) | 69.420 | 31% | 102.960 | 46% | 14.860 | 7% | 15.470 | 7% | 91.180 | 41% | 224.457 |
| Asten | 2.060 | 31% | 2.990 | 44% | 440 | 7% | 510 | 8% | 2.780 | 41% | 6.720 |
| Deurne | 3.950 | 31% | 5.710 | 45% | 890 | 7% | 940 | 7% | 5.280 | 41% | 12.810 |
| Gemert-Bakel | 3.710 | 32% | 5.270 | 45% | 830 | 7% | 860 | 7% | 4.800 | 41% | 11.760 |
| Laarbeek | 2.590 | 30% | 3.650 | 42% | 600 | 7% | 650 | 8% | 3.820 | 44% | 8.710 |
| Someren | 2.500 | 33% | 3.470 | 46% | 480 | 6% | 600 | 8% | 2.960 | 39% | 7.510 |
| Cranendonck | 2.410 | 28% | 3.540 | 42% | 570 | 7% | 640 | 8% | 3.790 | 44% | 8.530 |
| Heeze-Leende | 1.530 | 25% | 2.280 | 37% | 370 | 6% | 380 | 6% | 3.190 | 51% | 6.220 |
| Peelgemeenten (incl. Heeze-Leende en Cranendonck) | 18.750 | 30% | 26.910 | 43% | 4.180 | 7% | 4.580 | 7% | 26.620 | 43% | 62.250 |
| Bergeijk | 1.980 | 27% | 2.910 | 40% | 480 | 7% | 510 | 7% | 3.350 | 46% | 7.260 |
| Bladel | 2.110 | 27% | 3.170 | 40% | 590 | 8% | 560 | 7% | 3.570 | 45% | 7.910 |
| Eersel | 1.790 | 25% | 2.740 | 38% | 460 | 6% | 500 | 7% | 3.560 | 49% | 7.260 |
| Oirschot | 1.850 | 26% | 2.740 | 39% | 490 | 7% | 490 | 7% | 3.300 | 47% | 7.010 |
| Reusel-De Mierden | 1.350 | 27% | 1.970 | 39% | 320 | 6% | 390 | 8% | 2.310 | 46% | 4.990 |
| De Kempen | 9.080 | 26% | 13.530 | 39% | 2.340 | 7% | 2.450 | 7% | 16.090 | 47% | 34.430 |
| Zuidoost-Brabant | 97.250 | 30% | 143.400 | 45% | 21.380 | 7% | 22.500 | 7% | 133.890 | 42% | 321.137 |

Bron: CBS, RIO 2011, bewerking O&S Helmond

Bron: Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant, november 2014, gegevens Regionaal InkomensOnderzoek (RIO, CBS 2011), bewerking gemeente Helmond afdeling onderzoek en statistiek



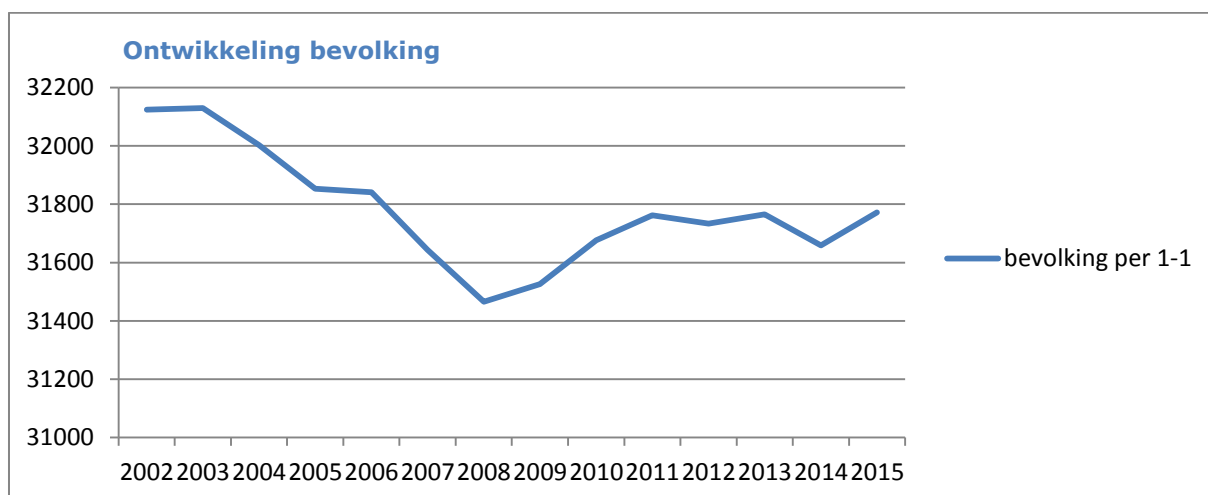


Inkomen huishoudens wonend in Deurne in een zelfstandige woning

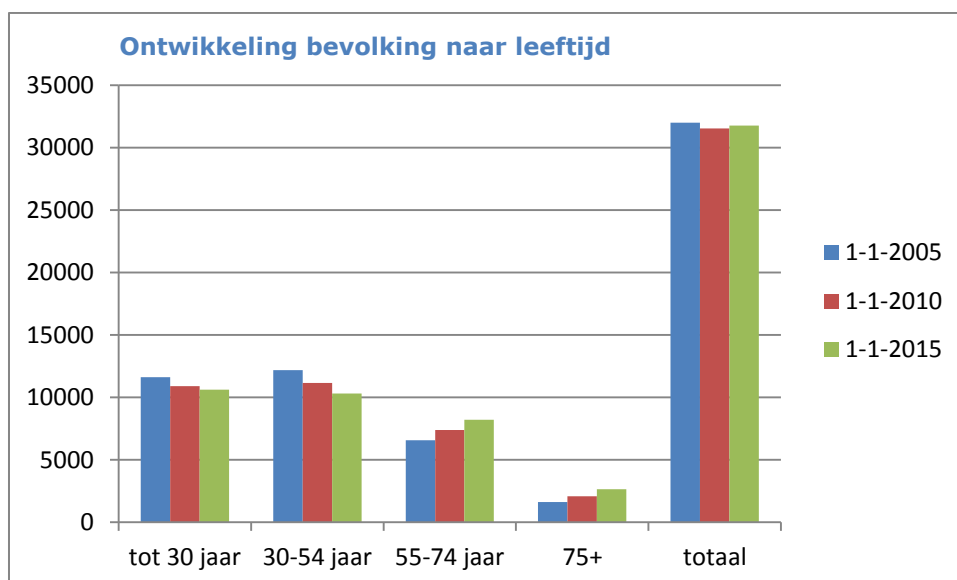
| | Huishoudens | Waarvan wonend in huurwoning |
|-----------------------|-------------|------------------------------|
| tot 34.085,- | 45% | 53% |
| 34.085,- tot 38.000,- | 7% | 35% |
| 38.000,- tot 43.602,- | 7% | 27% |
| meer dan 43.602,- | 41% | 13% |

Bron: Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant, november 2014, gegevens Regionaal InkomensOnderzoek (RIO, CBS 2011), bewerking gemeente Helmond afdeling onderzoek en statistiek

1.3 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd 2005-2010-2015



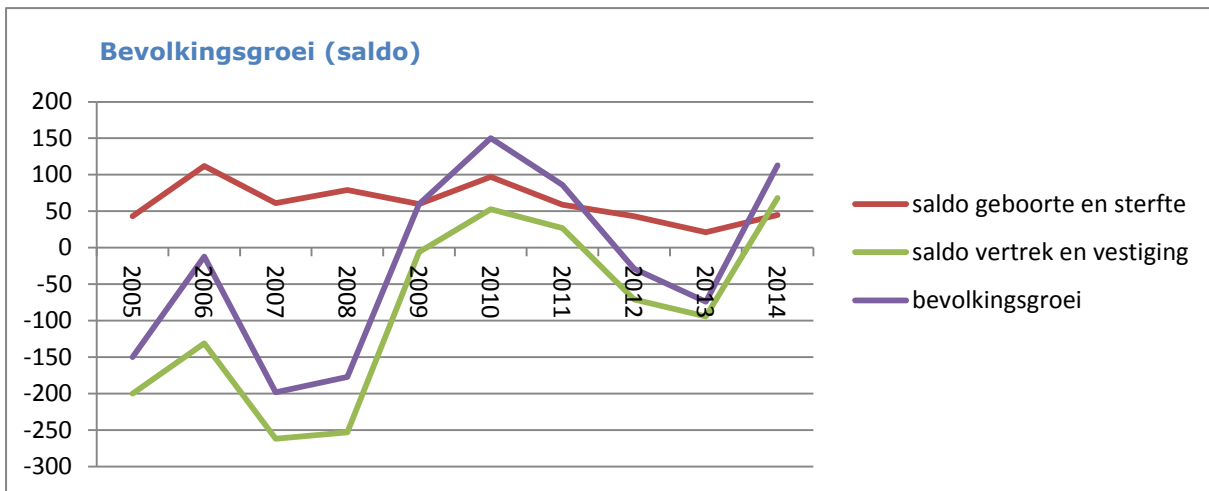
Bron: : CBS 2015, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving



| | tot 30 jaar | 30-54 jaar | 55-74 jaar | 75+ | totaal |
|----------|-------------|------------|------------|------|--------|
| 1-1-2005 | 11627 | 12189 | 6565 | 1618 | 31999 |
| 1-1-2010 | 10908 | 11165 | 7380 | 2074 | 31527 |
| 1-1-2015 | 10619 | 10309 | 8203 | 2639 | 31770 |

Bron: GBA gemeente Deurne, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

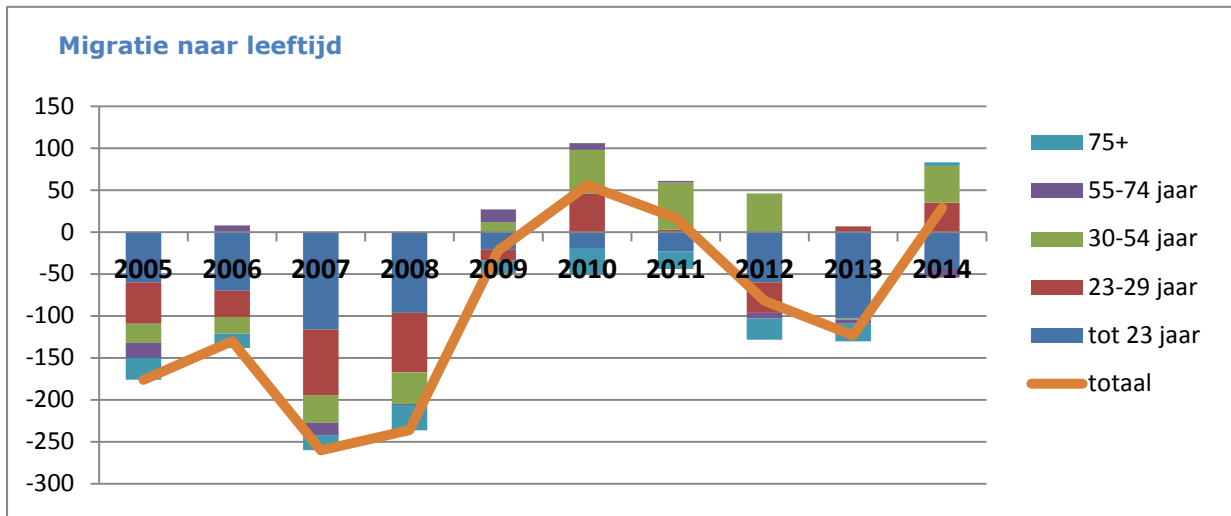
1.4 Bevolkingsgroei, saldo geboorte en sterfte, en migraties 2005-2014



| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Saldo geboorte en sterfte | 43 | 112 | 61 | 79 | 60 | 97 | 59 | 43 | 21 | 45 |
| Saldo vertrek en vestiging | -200 | -131 | -262 | -253 | -6 | 53 | 27 | -71 | -94 | 68 |
| Bevolkingsgroei 1) | -150 | -12 | -198 | -177 | 60 | 150 | 86 | -29 | -74 | 113 |

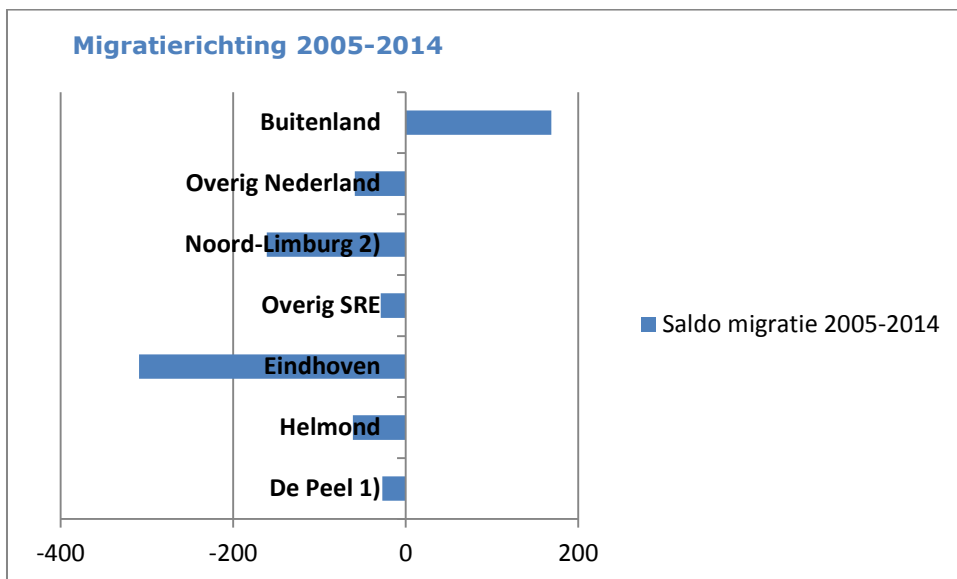
1) In de bevolkingsgroei zijn ook de administratieve correcties door het CBS verwerkt
Bron: CBS 2015, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

1.5 Migratie naar leeftijd en richting 2005-2014



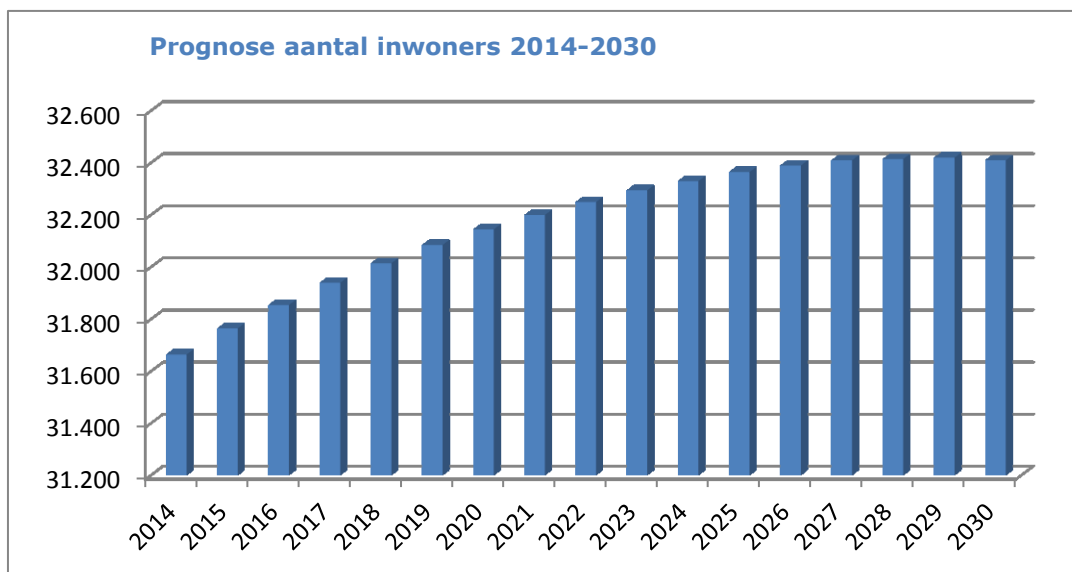
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| tot 23 jaar | -60 | -70 | -116 | -96 | -21 | -20 | -23 | -60 | -103 | -44 |
| 23-29 jaar | -49 | -31 | -78 | -71 | -13 | 46 | 3 | -36 | 7 | 35 |
| 30-54 jaar | -23 | -20 | -33 | -38 | 12 | 52 | 56 | 46 | -1 | 44 |
| 55-74 jaar | -18 | 8 | -15 | -1 | 15 | 8 | 2 | -7 | -5 | -10 |
| 75+ | -26 | -17 | -18 | -30 | -15 | -30 | -21 | -25 | -21 | 4 |
| Totaal 1) | -176 | -130 | -260 | -236 | -22 | 56 | 17 | -82 | -123 | 29 |

1) In afwijking van tabel 1.4 zijn in bovenstaande tabel de verhuizingen vanuit en naar instellingen zoals ORO, Vreekwijk en Hippisch Centrum niet meegenomen
Bron: GBA gemeente Deurne, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving



1) De Peel: Asten, Someren, Gemert-Bakel en Laarbeek
2) Noord-Limburg: Helden, Horst a.d. Maas, Meijel, Sevenum en Venray
Bron: GBA gemeente Deurne, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

1.6 Bevolkingsprognose aantal inwoners 2014-2030

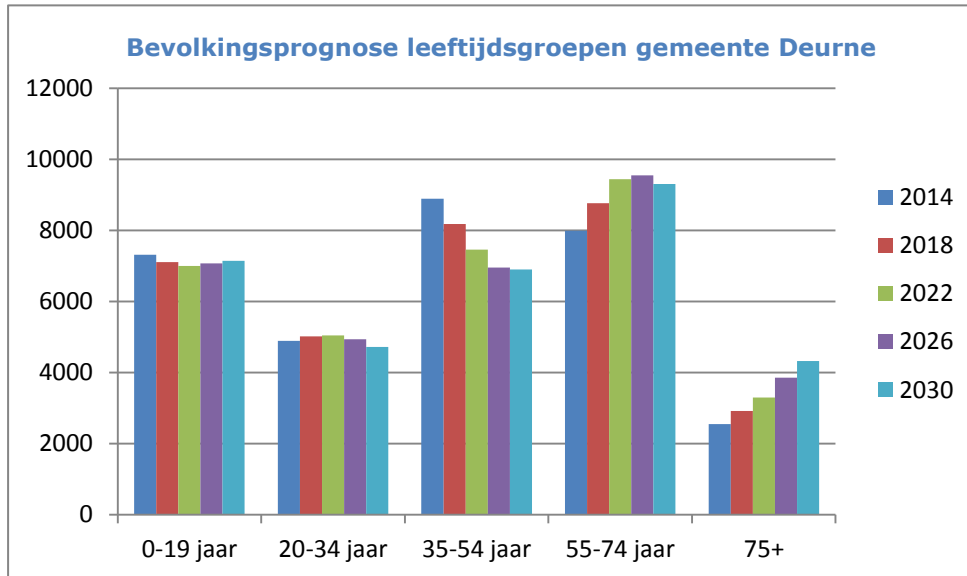


Aantal inwoners per 1 januari

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 31.665 | 31.765 | 31.855 | 31.940 | 32.015 | 32.085 | 32.145 | 32.200 | 32.250 | 32.295 | 32.330 | 32.365 | 32.390 | 32.410 | 32.415 | 32.420 | 32.410 |

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

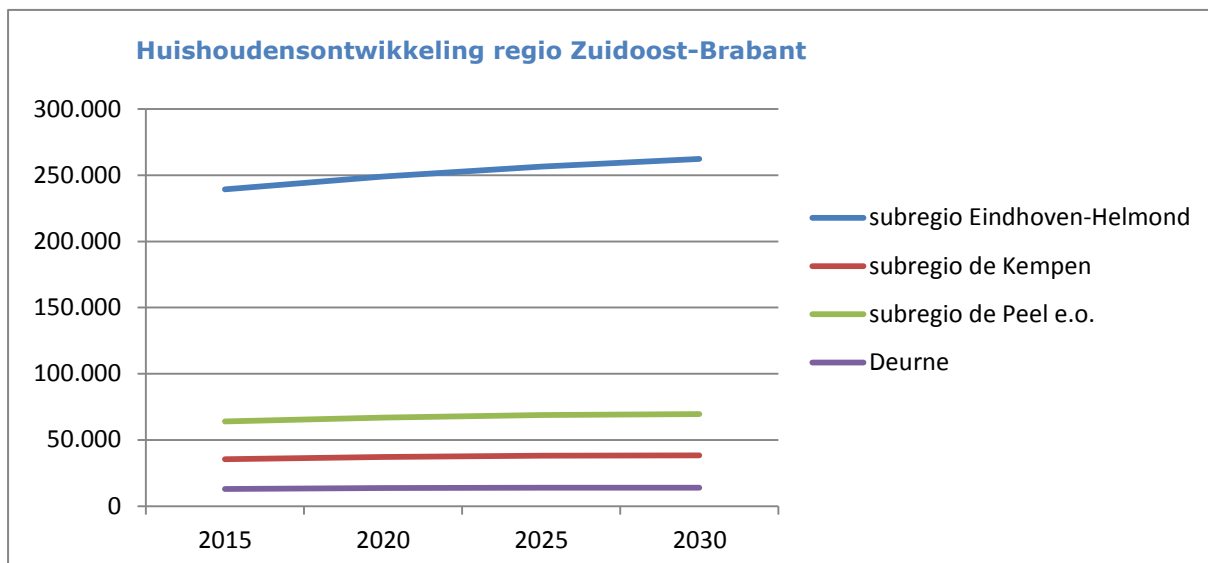
1.7 Bevolkingsprognose inwoners naar leeftijd 2014-2030



| | 2014 | 2018 | 2022 | 2026 | 2030 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0-19 jaar | 7320 | 7110 | 7000 | 7075 | 7145 |
| 20-34 jaar | 4895 | 5020 | 5045 | 4940 | 4725 |
| 35-54 jaar | 8895 | 8185 | 7465 | 6960 | 6905 |
| 55-74 jaar | 7990 | 8765 | 9445 | 9555 | 9310 |
| 75+ | 2550 | 2925 | 3300 | 3860 | 4325 |
| Totaal | 31650 | 32005 | 32255 | 32390 | 32410 |

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

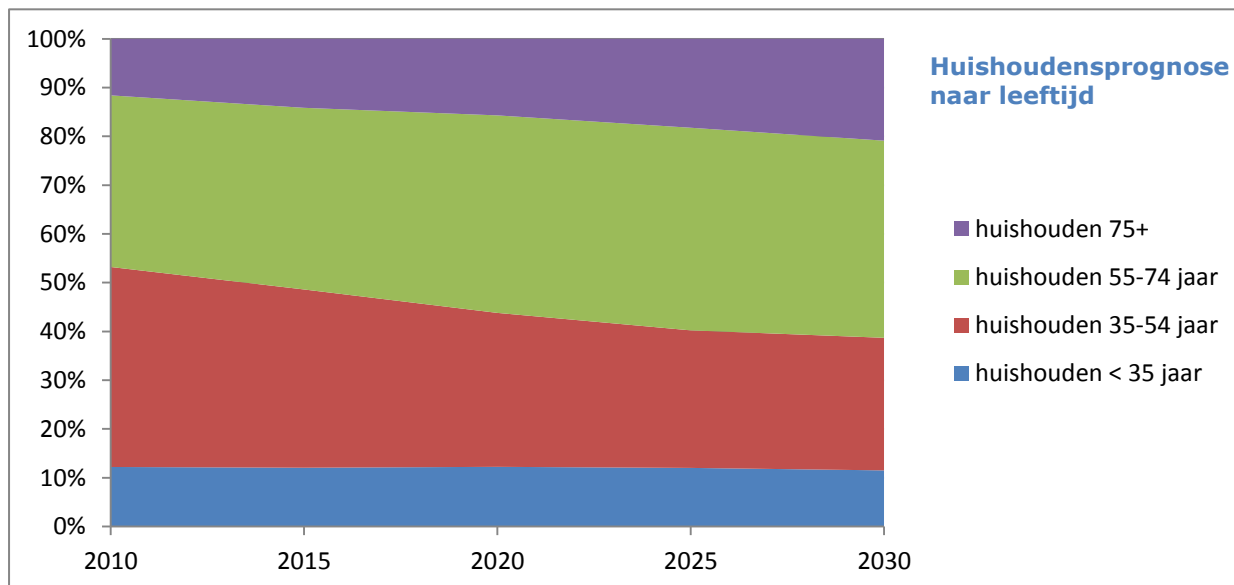
1.8 Huishoudensprognose regio Zuidoost-Brabant



| | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| subregio Eindhoven-Helmond | 239.285 | 248.940 | 256.615 | 262.255 |
| subregio de Kempen | 35.550 | 37.160 | 38.070 | 38.450 |
| subregio de Peel e.o. | 63.910 | 66.855 | 68.745 | 69.600 |
| Deurne | 13.031 | 13.582 | 13.878 | 13.991 |

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

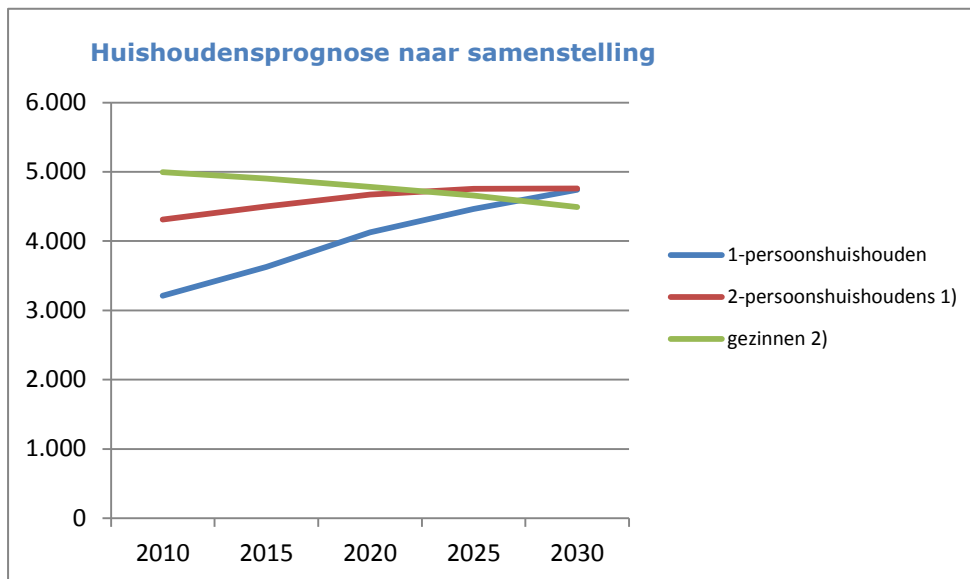
1.9 Huishoudensprognose gemeente Deurne naar leeftijd



| | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| huishouden < 35 jaar | 1.529 | 1.572 | 1.663 | 1.669 | 1.611 |
| huishouden 35-54 jaar | 5.130 | 4.762 | 4.287 | 3.913 | 3.803 |
| huishouden 55-74 jaar | 4.403 | 4.853 | 5.499 | 5.765 | 5.655 |
| huishouden 75+ | 1.451 | 1.844 | 2.133 | 2.531 | 2.922 |
| Totaal | 12.513 | 13.031 | 13.582 | 13.878 | 13.991 |

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014 (gegevens 2010, prognose 2011)

1.10 Huishoudensprognose gemeente Deurne naar samenstelling



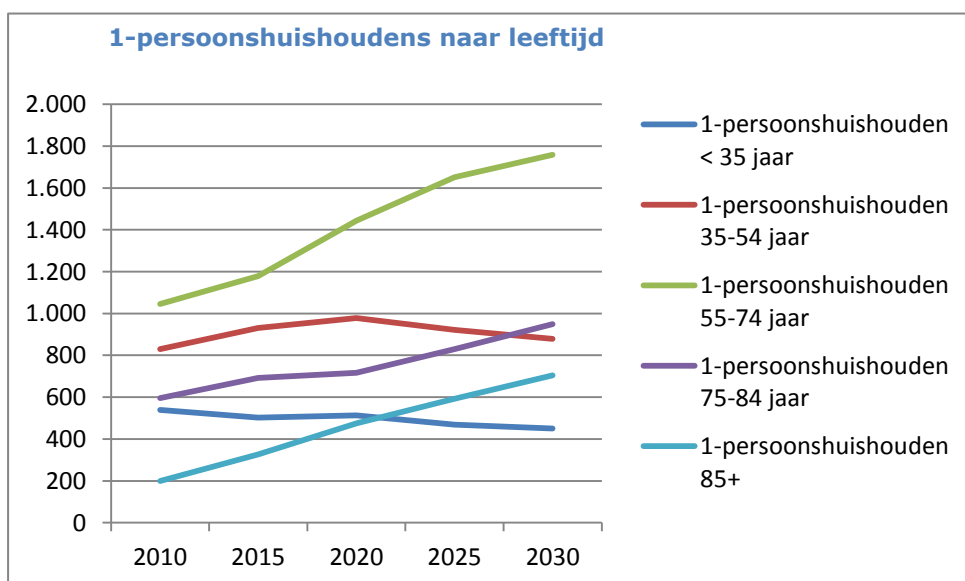
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1-persoonshuishouden | 3.210 | 3.629 | 4.125 | 4.462 | 4.740 |
| 2-persoonshuishoudens 1) | 4.310 | 4.499 | 4.673 | 4.757 | 4.759 |
| gezinnen 2) | 4.993 | 4.903 | 4.784 | 4.659 | 4.492 |
| Totaal | 12.513 | 13.031 | 13.582 | 13.878 | 13.991 |

1) incl. overige huishoudens

2) incl. eenoudergezinnen

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014 (gegevens 2010, prognose 2011)

1.11 Prognose 1-persoonshuishoudens naar leeftijd



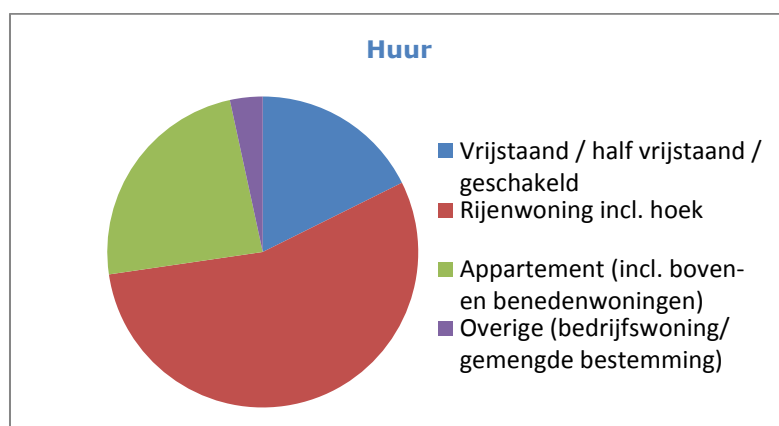
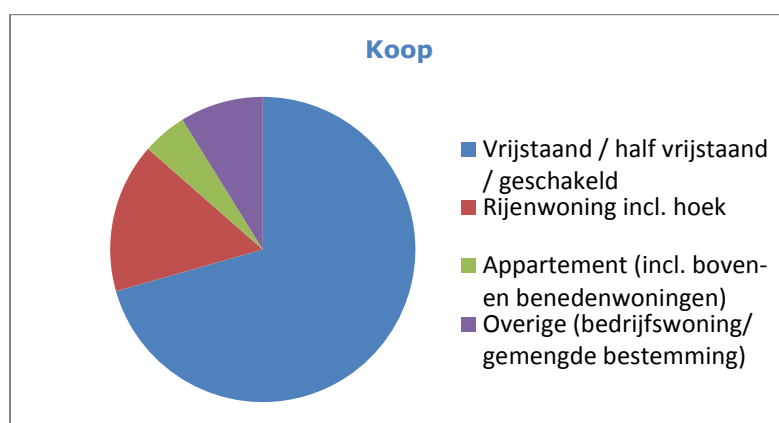
| 1-persoonshuishouden | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| < 35 jaar | 539 | 503 | 513 | 468 | 450 |
| 35-54 jaar | 829 | 930 | 978 | 921 | 878 |
| 55-74 jaar | 1.046 | 1.178 | 1.443 | 1.651 | 1.759 |
| 75-84 jaar | 596 | 692 | 717 | 829 | 949 |
| 85+ | 200 | 326 | 474 | 593 | 704 |

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014 (gegevens 2010, prognose 2011)

2. Woningen

2.1 Bestaande woningvoorraad per 1-1-2014

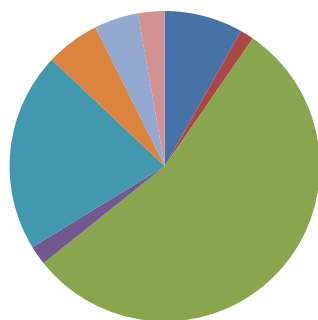
| | Totaal | Waarvan gemengde bestemming | Waarvan WOZ-waarde < 194.000 (goedkope koop) | Waarvan verhuurder corporatie (Bergopwaarts, Trudo) | Waarvan verhuurder particulier |
|--------------|-------------|-----------------------------|--|---|--------------------------------|
| Koopwoningen | 8.816 (68%) | 778 | 1230 | -- | -- |
| Huurwoningen | 4.237 (32%) | 144 | -- | 3.396 | 841 |
| Totaal | 13.053 | 922 | | | |



| | koop | huur | totaal | koop | huur |
|---|------|------|--------|-------|-------|
| Vrijstaand / half vrijstaand / geschakeld | 6223 | 748 | 6971 | 47,7% | 5,7% |
| Rijenwoning incl. hoek | 1399 | 2332 | 3731 | 10,7% | 17,9% |
| Appartement / boven-benedenwoning | 416 | 1013 | 1429 | 3,2% | 7,8% |
| Overig (bedrijfswoning/gemengde best.) | 778 | 144 | 922 | 6,0% | 1,1% |
| Totaal | 8816 | 4237 | 13053 | 67,5% | 32,5% |

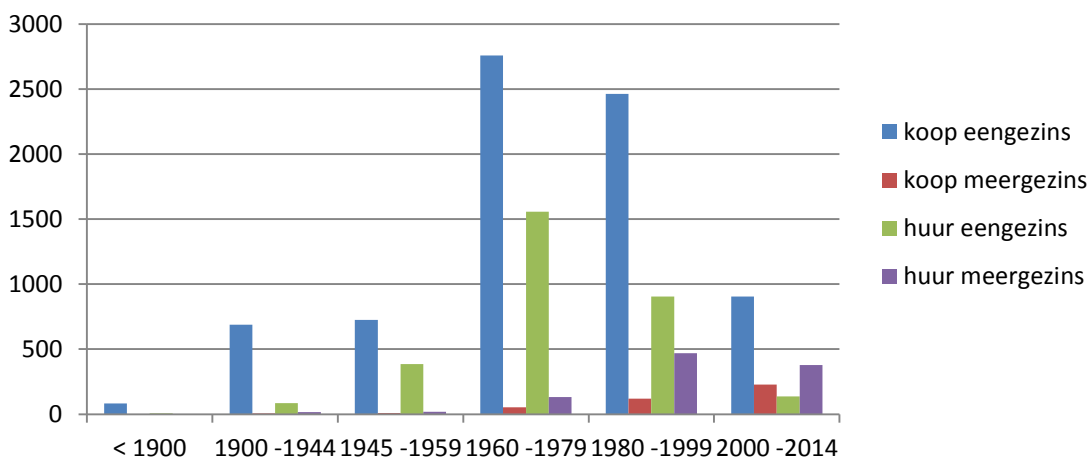
Bron: gegevens per 1-1-2014 op basis WOZ / BSOB, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

Woningvoorraad naar prijsklasse en type (exclusief gemengde bestemmingen)



- Sociale koop eengezins
- Sociale koop meergezins
- Vrije sector koop eengezins
- Vrije sector koop meergezins
- Sociale huur eengezins
- Sociale huur meergezins
- Vrije sector huur eengezins
- Vrije sector huur meergezins

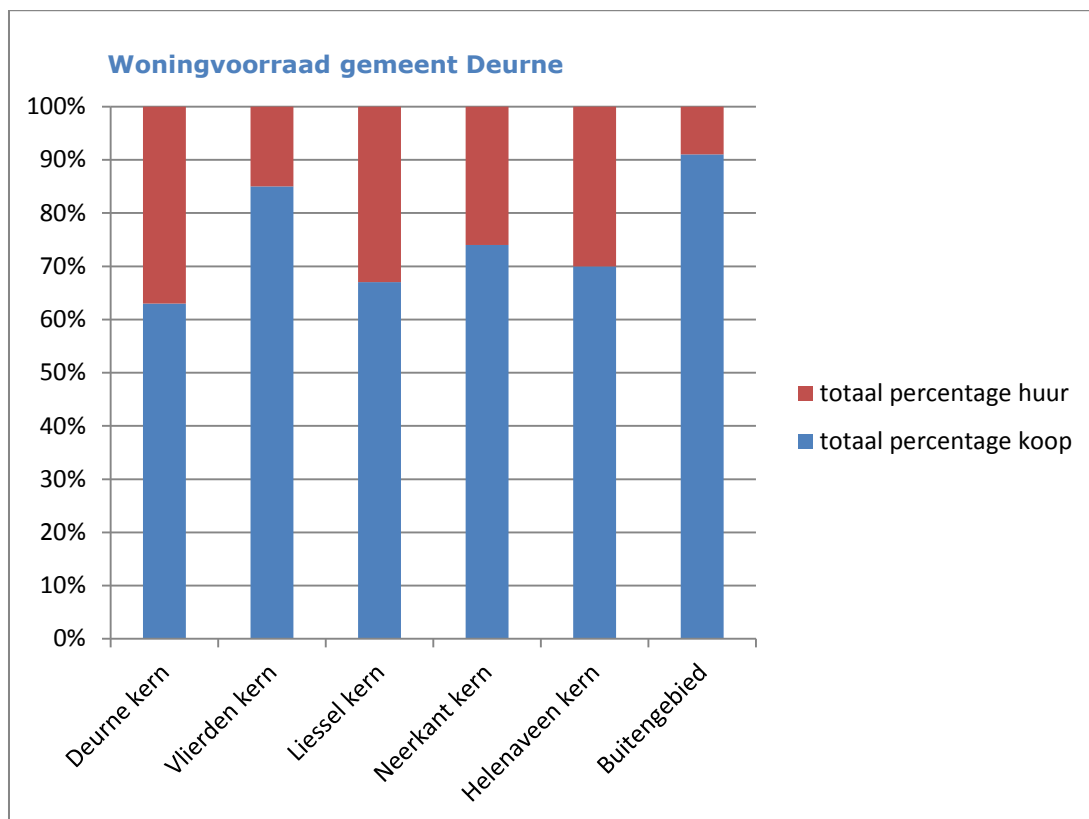
Woningvoorraad naar type en leeftijd (exclusief gemengde bestemmingen)



| bouwperiode | koop | | | | Huur | | | | Totaal |
|---------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|--------------|
| | sociaal | | vrije sector | | sociaal | | duur | | |
| | eengezins | meergezins | eengezins | meergezins | eengezins | meergezins | eengezins | meergezins | |
| < 1900 | 3 | | 79 | | 2 | 1 | 5 | 1 | 91 |
| 1900 -1944 | 31 | 5 | 657 | 2 | 28 | 4 | 56 | 12 | 795 |
| 1945 -1949 | 11 | | 131 | | 49 | 6 | 35 | 0 | 232 |
| 1950 -1959 | 52 | 2 | 532 | 6 | 231 | 4 | 71 | 8 | 906 |
| 1960 -1969 | 318 | 5 | 836 | 5 | 534 | 4 | 42 | 13 | 1757 |
| 1970 -1979 | 328 | 42 | 1276 | | 882 | 92 | 100 | 23 | 2743 |
| 1980 -1989 | 171 | 74 | 963 | 5 | 611 | 158 | 151 | 39 | 2172 |
| 1990 -1999 | 42 | 12 | 1286 | 29 | 115 | 193 | 29 | 79 | 1785 |
| 2000 -2009 | 7 | 33 | 670 | 184 | 19 | 137 | 48 | 132 | 1230 |
| 2010 -2020 | 29 | | 200 | 12 | 49 | 81 | 21 | 28 | 420 |
| Totaal | 992 | 173 | 6630 | 243 | 2520 | 680 | 558 | 335 | 12131 |

Bron: gegevens per 1-1-2014 op basis WOZ / BSOB, exclusief gemengde bestemmingen, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

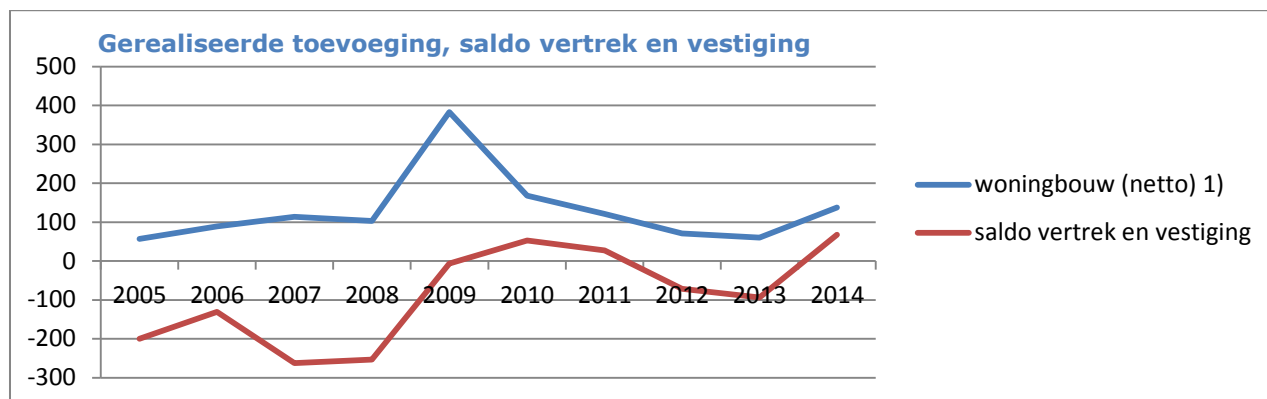
2.2 Bestaande woningvoorraad kernen en buitengebied per 1-1-2014



| | Deurne kern | | Vlierden kern | | Liessel kern | | Neerkant kern | | Helenaveen kern | | Buitengebied | |
|---|-------------|------|---------------|------|--------------|------|---------------|------|-----------------|------|--------------|------|
| | koop | huur | koop | huur | koop | huur | koop | huur | koop | huur | koop | huur |
| Vrijstaand / half vrijstaand / geschakeld | 4039 | 548 | 317 | 15 | 572 | 44 | 357 | 63 | 165 | 30 | 773 | 48 |
| rijenwoning incl. hoek | 1244 | 1995 | 25 | 44 | 81 | 180 | 26 | 62 | 13 | 51 | 10 | 0 |
| Appartement / boven-benedenwoning | 402 | 891 | 0 | 3 | 10 | 104 | 0 | 12 | 4 | 3 | 0 | 0 |
| Overig (bedrijfswoning / gemengde bestemming) | 140 | 47 | 16 | 1 | 19 | 5 | 19 | 2 | 22 | 4 | 562 | 85 |
| totaal percentage | 63% | 37% | 85% | 15% | 67% | 33% | 74% | 26% | 70% | 30% | 91% | 9% |
| totaal absoluut | 5825 | 3481 | 358 | 63 | 682 | 333 | 402 | 139 | 204 | 88 | 1345 | 133 |

Bron: gegevens per 1-1-2014 op basis WOZ / BSOB, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

2.3 Gerealiseerde toevoeging aan de woningvoorraad 2005-2014



| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Woningbouw (netto) CBS 2) | 57 | 89 | 114 | 103 | 383 | 168 | 121 | 71 | 60 | 138 |
| Saldo vertrek en vestiging CBS | -200 | -131 | -262 | -253 | -6 | 53 | 27 | -71 | -94 | 68 |

1) netto = toevoeging aan de woningvoorraad (realisatie - sloop)

2) door de overschakeling naar de BAG als registratiesysteem wijken de woningbouwcijfers CBS m.n. in 2014 af van de gemeentelijke cijfers in onderstaande tabel. Bijzondere woongebouwen tbv bijv. ORO en Vreekwijk worden door CBS meegeteld.

Bron: CBS 2015

Realisatie 2010 t/m 2014

Realisatie 2010 t/m 2014 en de verwachte realisatie 2015 afgezet tegen de kwalitatieve kaders uit de Woonvisie 2010-2020

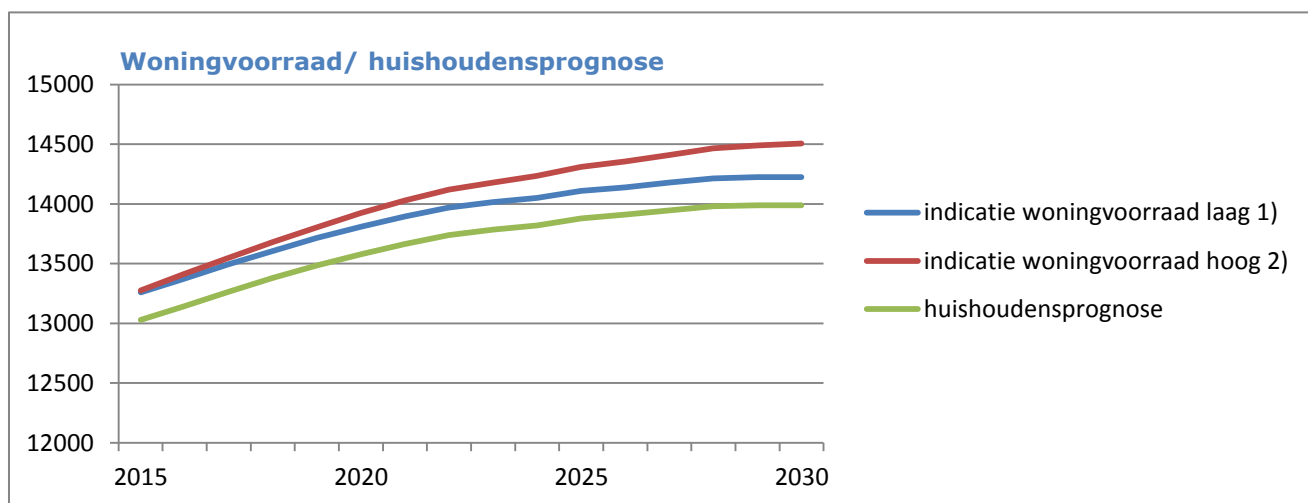
| | Woonvisie 2010-2020 (basis 1)) | Totaal (verwachte) realisatie 2010 - 2015 | Realisatie 2010 + 2011 | Realisatie 2012 + 2013 | Realisatie 2014 | Verwachte realisatie 2015 |
|-----------------------------------|---|--|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Huurwoningen sociale sector | 27% | 165 (29%) | 89 | 46 | 24 | 6 |
| Huurwoningen vrije sector | 13% | 36 (6%) | 24 | 11 | 1 | 0 |
| Subtotaal huurwoningen | 40% | 201 (35%) | 113 | 57 | 25 | 6 |
| Koopwoningen sociale sector | 21% | 103 (18%) | 61 | 11 | 26 | 5 |
| Koopwoningen vrije sector | 39% | 273 (47%) | 119 | 70 | 39 | 45 2) |
| Subtotaal koopwoningen | 60% | 376 (65%) | 180 | 81 | 65 | 50 |
| Totaal | 100% | 577 (100%) | 293 | 138 | 90 | 56 |
| Aandeel sociale sector totaal | 48% | 47% | 55% | 41% | 56% | 20% |

1) uitgegaan wordt van de verwachte kwalitatieve behoeften van de Deurnese bevolking, zonder een surplus in het dure segment

2) gegevens 1-1-2015, de lijst is inmiddels opgeschoond en het aantal in aanbouw zijnde woningen is in werkelijkheid iets lager (32)

Bron: gemeente Deurne, bewerking afdeling Ruimte en Samenleving

2.4 Kwantitatieve prognose benodigde woningvoorraad



| | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| indicatie woningvoorraad laag 1) | 13260 | 13810 | 14110 | 14225 |
| indicatie woningvoorraad hoog 2) | 13275 | 13925 | 14310 | 14505 |
| huishoudensprognose | 13031 | 13582 | 13878 | 13991 |

1) exclusief inloop woningtekort

2) inclusief inloop woningtekort

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

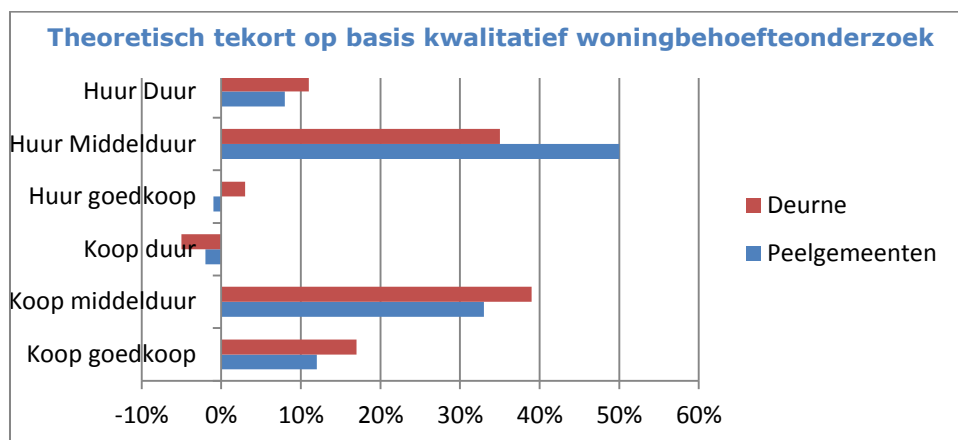
Indicatie benodigd aantal toe te voegen woningen aan de voorraad op basis van het lage en hoge scenario 1)

| | Aantal aan de voorraad toe te voegen woningen | Gemiddeld aantal woningen per jaar (noodzakelijk) | Gemiddeld aantal woningen per jaar (gerealiseerd) |
|---------------|---|---|---|
| 2011 t/m 2014 | | 140 | 80 |
| 2015 t/m 2019 | 550-650 | 110-130 | |
| 2020 t/m 2024 | 300-385 | 60-75 | |
| 2025 t/m 2029 | 115-195 | 20-40 | |
| 2030 e.v. | Alleen vervangende nieuwbouw / sloop | | |

1) Het hoge scenario is de basis waarop op dit moment de regionale woningbouwafspraken worden gemaakt.
Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014 (gegevens 2010, prognose 2011 en gemeentelijke gegevens)

3. Resultaten kwalitatief woningbehoefteonderzoek

3.1 Kwalitatief tekort huidige woningvoorraad



| | theoretisch tekort Peelgemeenten 1) | theoretisch tekort Peelgemeenten | theoretisch tekort Deurne | theoretisch tekort Deurne |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Eigendomsverhouding en type:</i> | | | | |
| Koop eengezins | -2150 | 37% | -750 | 41% |
| Koop meergezins | -380 | 7% | -190 | 10% |
| Huur eengezins | -1400 | 24% | -400 | 22% |
| Huur meergezins | -1910 | 33% | -490 | 27% |
| <i>Eigendomsverhouding en prijsklasse:</i> | | | | |
| Koop goedkoop | -720 | 12% | -310 | 17% |
| Koop middelduur | -1950 | 33% | -720 | 39% |
| Koop duur | 140 | -2% | 90 | -5% |
| Huur goedkoop | 40 | -1% | -50 | 3% |
| Huur Middelduur | -2900 | 50% | -640 | 35% |
| Huur Duur | -460 | 8% | -200 | 11% |
| <i>Nultredenwoning:</i> | | | | |
| Wel | -3280 | 56% | -900 | 50% |
| Niet | -2570 | 44% | -910 | 50% |
| Totaal: | -5850 | | -1830 | |

1) Peelgemeenten: Deurne, Asten, Someren, Gemert-Bakel, Laarbeek (dus excl. Helmond)

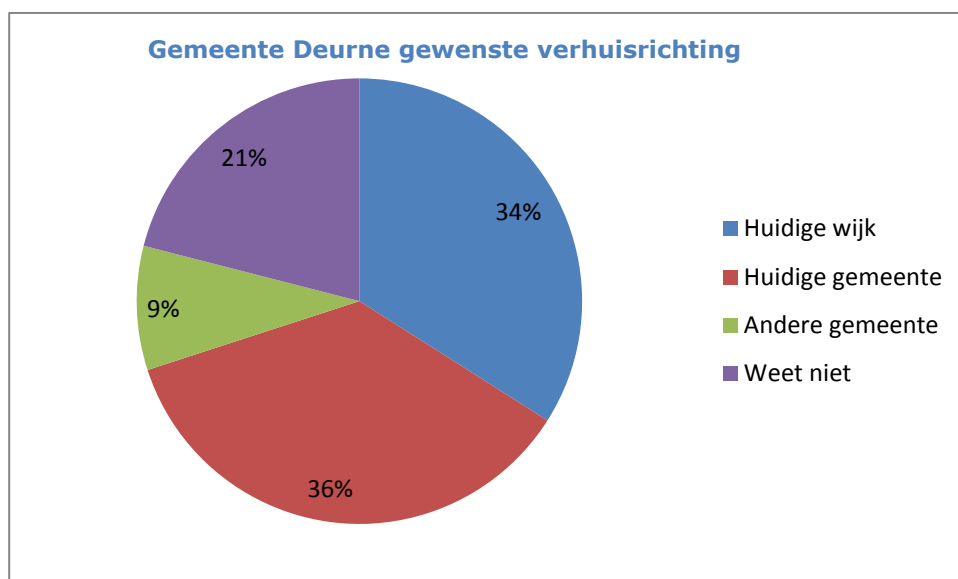
Bron: Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, maart 2015

3.2 Gewenst type woning en verhuisrichting

Gemeente Deurne, gewenste woningen naar huidige woonsituatie

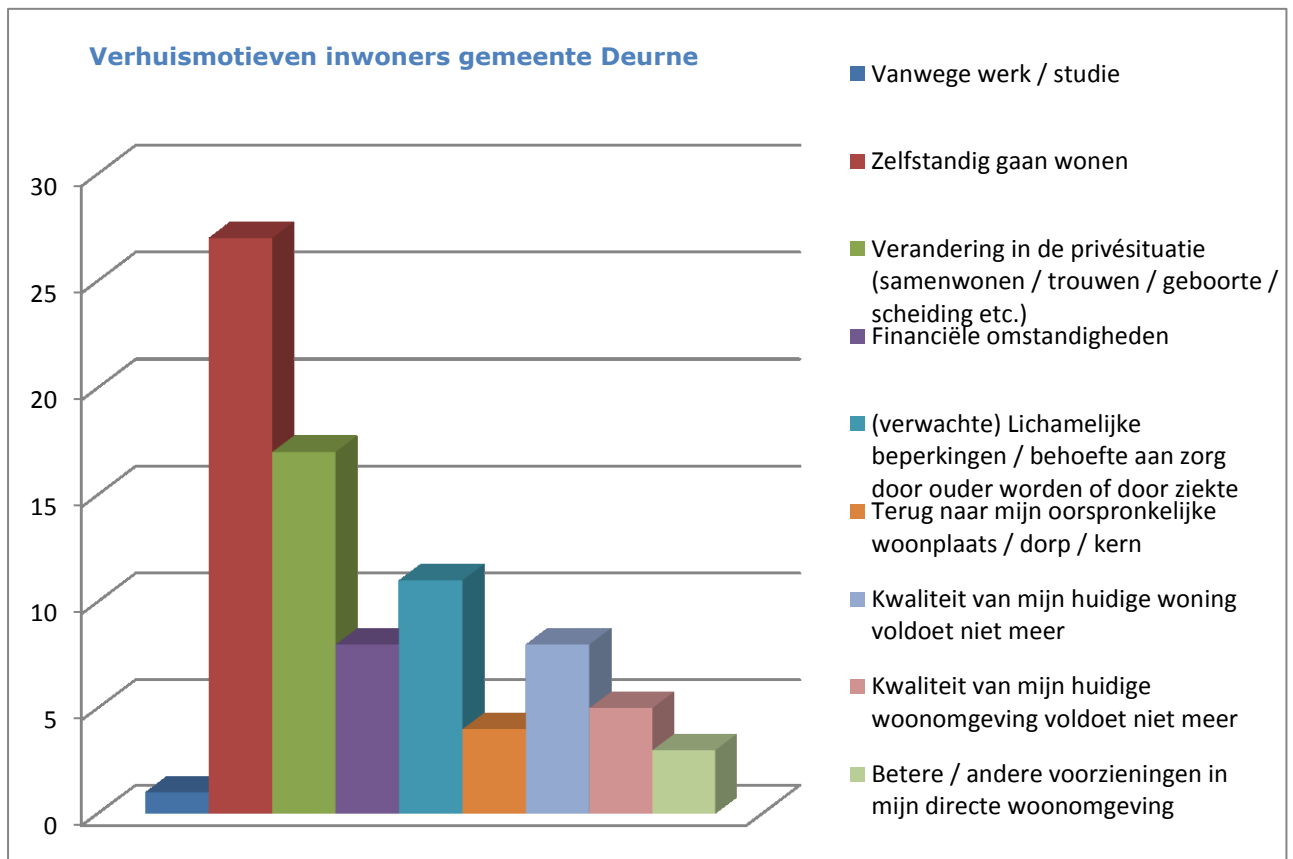
| | | Koop | Huur | Totaal | | Eengezins | Meergezins | Totaal |
|-----------------------|---------------|------|------|--------|---------------|-----------|------------|--------|
| Huidige woon situatie | Onzelfstandig | 57% | 43% | 100% | Onzelfstandig | 66% | 34% | 100% |
| | Koop | 66% | 35% | 100% | Eengezins | 78% | 23% | 100% |
| | Huur | 43% | 58% | 100% | Meergezins | 77% | 23% | 100% |
| | Totaal | 55% | 45% | 100% | Totaal | 74% | 27% | 100% |

Bron: Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, maart 2015



Bron: Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, maart 2015

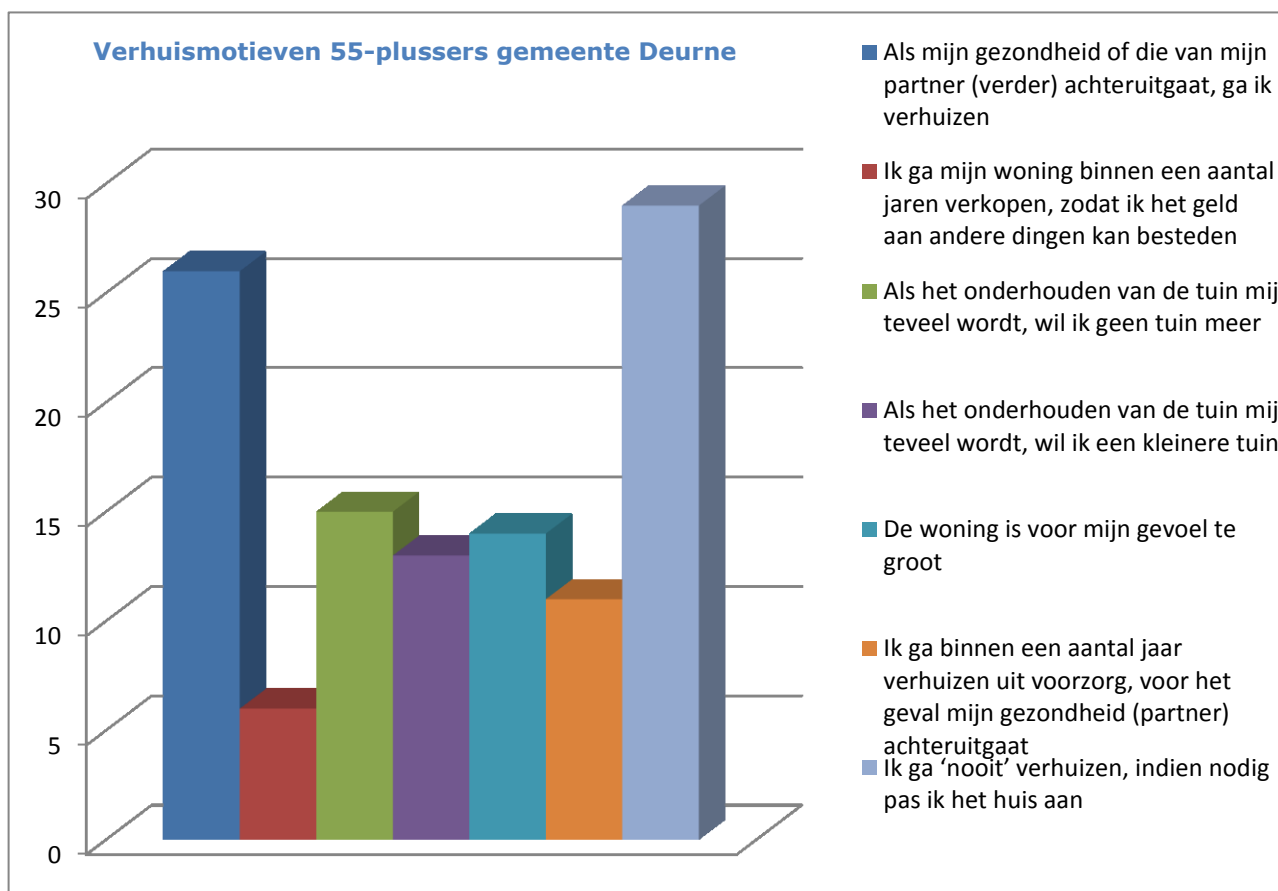
3.3 Belangrijkste verhuisredenen (alle verhuiscandidate) (alle verhuiscandidate)



| | |
|---|-----|
| Vanwege werk / studie | 1% |
| Zelfstandig gaan wonen | 27% |
| Verandering in de privésituatie (samenwonen / trouwen / geboorte / scheiding etc.) | 17% |
| Financiële omstandigheden | 8% |
| (verwachte) Lichamelijke beperkingen / behoefte aan zorg door ouder worden of door ziekte | 11% |
| Terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats / dorp / kern | 4% |
| Kwaliteit van mijn huidige woning voldoet niet meer | 8% |
| Kwaliteit van mijn huidige woonomgeving voldoet niet meer | 5% |
| Betere / andere voorzieningen in mijn directe woonomgeving | 3% |
| Andere reden | 15% |

Bron: Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, maart 2015

3.4 Verhuismotieven 55-plussers



| | |
|---|-----|
| Als mijn gezondheid of die van mijn partner (verder) achteruitgaat, ga ik verhuizen | 26% |
| Ik ga mijn woning binnen een aantal jaren verkopen, zodat ik het geld aan andere dingen kan besteden | 6% |
| Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik geen tuin meer | 15% |
| Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik een kleinere tuin | 13% |
| De woning is voor mijn gevoel te groot | 14% |
| Ik ga binnen een aantal jaar verhuizen uit voorzorg, voor het geval mijn gezondheid (partner) achteruitgaat | 11% |
| Ik ga 'nooit' verhuizen, indien nodig pas ik het huis aan | 29% |
| Geen van bovenstaande situaties | 31% |

Bron: Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, maart 2015

III Evaluatie actiepunten woonvisie 2008

Evaluatie opgaven Woonvisie 2008-2020 en doorkijk naar Woonvisie 2015 d.d. april 2015

De Woonvisie 2008 is op 13 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en had als ondertitel 'keer het tij met ambitie'. Deze ondertitel was een reactie op de daling van het aantal inwoners door de negatieve migratiecijfers en de beperkte nieuwbouwproductie in de jaren voor 2008.

De ambitie in de Woonvisie 2008 was helder:

- De positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van de eigen identiteit;
- Ruimte bieden aan de woningbehoefte van de eigen inwoners door middel van het realiseren van 1430 woningen in de periode 2007-2020 conform de provinciale prognose;
- een inhaalslag in de woningbouw bewerkstellingen, de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk maken en investeren in kwaliteit (sloop compenseren, transformatieprojecten realiseren (Spoorzone) en afspraken in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling invullen via een surplus van 1310 woningen).

Om deze ambitie vorm te geven werd ingezet op de realisatie van 2.740 woningen in de periode 2007-2020.

Deze ambitie is de afgelopen jaren onder invloed van diverse ontwikkelingen bijgesteld:

- de economische crisis en het instorten van de woningmarkt;
- de ingrijpende, blijvende veranderingen van de woningmarkt;
- het Fakton-onderzoek dat mede heeft geleid tot ingrijpende bijstellingen in het gemeentelijk grondbeleid en de na te streven programma's op het gebied van wonen, werken, detailhandel;
- de aanscherping van beleid en wetgeving vanuit provincie en rijk.

Door de gemeenteraad zijn inmiddels via het raadsprogramma, de themabegroting Wonen en de Nota grond- en vastgoedexploitatie de volgende doelstellingen ten aanzien van het wonen vastgelegd:

- Versterken van de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen, met behoud van de Deurnese identiteit;

- Een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking.

Onderstaand wordt aan de hand van de opgaven (maatregelen en acties) in het uitvoeringsplan van de Woonvisie 2008 de balans opgemaakt en een doorkijk gegeven naar de Woonvisie 2015.

| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|--|---|------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|-----|-----|-----|---------------------------|-----|-----|----|-----------------------------|-----|-----|-----|------------------------------|-----|-----|-----|---------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|---|
| Algemeen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | De gemeente Deurne zet in op de realisatie van 2.740 woningen in de periode 2007-2020 | In de periode 2007 t/m 2014 zijn 1107 woningen gerealiseerd (bruto realisatie). Sloop 161 woningen. Netto toevoeging aan voorraad 946 woningen. Dit is iets lager dan de berekende eigen behoefte voor deze periode circa 1200 woningen (provinciale prognose 2005) | Realisatie woningbouw conform eigen behoefte (basis prognose provincie 2014). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | De gemeente Deurne gaat in overleg met partners de woningbouw sturen conform het kaderstellende woningbouwprogramma. | Sturing op basis kaderstellend (kwalitatief) woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden. <table border="1" data-bbox="580 643 1328 884"> <thead> <tr> <th></th> <th>Woonvisie 2008 (basis 1))</th> <th>Realisatie 2007 t/m 2014 absoluut</th> <th>Realisatie 2007 t/m 2014 percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurwoningen sociale sector</td> <td>27%</td> <td>353</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>Huurwoningen vrije sector</td> <td>13%</td> <td>102</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen sociale sector</td> <td>21%</td> <td>159</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Koopwoningen vrije sector 2)</td> <td>39%</td> <td>493</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td><i>Totaal</i></td> <td><i>100%</i></td> <td><i>1107</i></td> <td><i>100%</i></td> </tr> <tr> <td>Sociale sector</td> <td>48%</td> <td>512</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>Geschikt senioren</td> <td>50%</td> <td>536</td> <td>48%</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) programma voor eigen behoefte (exclusief surplus) 2) waarvan 109 tot € 250.000</p> | | Woonvisie 2008 (basis 1)) | Realisatie 2007 t/m 2014 absoluut | Realisatie 2007 t/m 2014 percentage | Huurwoningen sociale sector | 27% | 353 | 32% | Huurwoningen vrije sector | 13% | 102 | 9% | Koopwoningen sociale sector | 21% | 159 | 14% | Koopwoningen vrije sector 2) | 39% | 493 | 45% | <i>Totaal</i> | <i>100%</i> | <i>1107</i> | <i>100%</i> | Sociale sector | 48% | 512 | 46% | Geschikt senioren | 50% | 536 | 48% | Sturing op basis kaderstellend (kwalitatief) woningbouwprogramma. |
| | Woonvisie 2008 (basis 1)) | Realisatie 2007 t/m 2014 absoluut | Realisatie 2007 t/m 2014 percentage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huurwoningen sociale sector | 27% | 353 | 32% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huurwoningen vrije sector | 13% | 102 | 9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koopwoningen sociale sector | 21% | 159 | 14% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koopwoningen vrije sector 2) | 39% | 493 | 45% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Totaal</i> | <i>100%</i> | <i>1107</i> | <i>100%</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sociale sector | 48% | 512 | 46% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschikt senioren | 50% | 536 | 48% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Starters op de woningmarkt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A1 | Rechtstreeks nieuwbouw realiseren die in trek is bij starters en jonge gezinnen, met name sociale koopwoningen (tot € 186.000, deels tot € 163.500) en goedkope middeldure koopwoningen (tot € 250.000): 20% van het woningbouwprogramma. | Gerealiseerde koopwoningen tot € 250.000,--: 268 woningen (24%) | De bestaande voorraad en de mogelijkheid tot transformatie daarvan is leidend. Nieuwbouw is aanvullend. Starters en jonge gezinnen blijven prioritaire doelgroep, waarbij op basis van o.a. woonbehoeftenonderzoek nadere invulling plaatsvindt (huur, koop). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 |
|---------------------------------|--|---|--|
| A2 | Verkoop van huurwoningen onder Koopgarant. Na verkoopproject met Bergopwaarts@BOW evalueren en indien gewenst zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden. | Bergopwaarts heeft bijna 450 huurwoningen verkocht onder Koopgarant, waarvan een groot deel in Deurne. Het aantal Koopgarantwoningen is nu circa 10% van bezit van Bergopwaarts. Dit aantal wordt binnen 10 jaar teruggebracht naar circa de helft, omdat: <ol style="list-style-type: none"> 1. de terugkoop van alle woningen in 1 keer verplicht op de balans moet staan en dat is een belemmering voor investeringen, en; 2. de prijzen op de woningmarkt zodanig gedaald zijn dat deze woningen ook zonder Koopgarant betaalbaar zijn. | Inzet van de woningbouwcorporatie moet in eerste instantie gericht zijn op de kerntaak: voldoende sociale huurwoningen. |
| A3 | Invoering en monitoring van nieuw aanbodsysteem huurwoningen (loting). | Het lotingssysteem is door Bergopwaarts ingevoerd en functioneert naar tevredenheid van Bergopwaarts, gemeente en Huurdersbelangenorganisatie De Peel(HBO). | Handhaven huidig systeem. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat ingrijpende wijzigingen vooraf besproken worden met gemeente en HBO. |
| A4 | Inzet van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) voor starters, waar mogelijk met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). | In Sint Jozefparochie is 1 project gerealiseerd door Bergopwaarts waarin een combinatie van MGE (in de vorm van Koopgarant) en CPO werd aangeboden. In de praktijk bleek dit geen goede combinatie. De keuzevrijheid waarvoor CPO staat werd sterk ingeperkt. Gemeente en Bergopwaarts hebben daarop gezamenlijk besloten deze combinatie niet meer toe te passen. Daarnaast zijn diverse nieuwbouwprojecten met Koopgarant en Slimmer Koop opgeleverd (De Rijtse Vennen, Helenaveen) | Inzet van de woningbouwcorporatie moet in eerste instantie gericht zijn op de kerntaak: voldoende sociale huurwoningen. Aanvulling voorraad goedkope koopwoningen door beperkte verkoop huurwoningen (onderdeel transformatie bestaande voorraad) en realisatie kleinere woningen op kleinere kavels. |
| Gezinnen en doorstromers | | | |
| B1 | Passende nieuwbouw realiseren. Aandacht voor goedkope segment en differentiatie in het middeldure segment. In | De behoeften van gezinnen en doorstromers is zeer gevarieerd qua prijsklasse en huur/koop. De nieuwbouwrealisatie was ook zeer gedifferentieerd. | De bestaande voorraad en de mogelijkheid tot transformatie daarvan is leidend. Nieuwbouw is aanvullend. Prioriteit starters en jonge gezinnen, en senioren waarbij op basis van o.a. |

| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 |
|-----------------|--|--|--|
| | totaal 30% van nieuwbouwprogramma | | woonbehoefteonderzoek nadere invulling plaatsvindt (huur, koop). |
| B2 | Uitgifte van kavels om in maatwerk te voorzien en aanpassing van het uitgiftesysteem (loting), met mogelijkheden voor CPO. | Het uitgiftesysteem voor kavels is aangepast naar een lotingssysteem met mogelijkheid om voorrang te verlenen aan o.a. CPO-projecten. In de praktijk is de behoefte aan kavels zodanig laag dat loting niet meer nodig is. | Handhaven huidig systeem. |
| Senioren | | | |
| C1 | Nieuwbouw van nultreden-woningen in huursector. Levensloopbestendig bouwen in koopsector. Hiervoor 50% van het woningbouwprogramma inzetten. | 48% van de nieuwbouw is geschikt voor senioren gerealiseerd | Minimaal 50% nieuwbouw rolstoelgeschikt. |
| C2 | Samen met Bergopwaarts@BOW zoeken naar mogelijke herstructureringslocaties. | De realisatie van woningbouw door Bergopwaarts heeft met name op herstructureringslocaties plaatsgevonden (de woonservicezones St. Jozef en Liessel, Bakkersland, Zeilbergsestraat, etc.). | In de Vaststellingsovereenkomst (ondertekend december 2014) en de prestatieafspraken 2015 e.v. zijn en worden de locaties voor woningbouwrealisatie vastgelegd. Dit zijn nagenoeg allemaal herstructureringslocaties zoals Europastraat, Kruisstraat en Haspelweg. |
| C3 | Samen met Bergopwaarts@BOW bieden van aanvullende faciliteiten: bv. onderhoudscontracten en bijzondere koopvormen. | Hier is geen invulling aan gegeven. | Geen onderdeel woonvisie. |
| C4 | Zo mogelijk opplussen van de bestaande huurvoorraad en | Aan het opplussen van huurwoningen heeft Bergopwaarts invulling gegeven door het aanbieden van een opluspakket (beschikbaar voor alle huurders). | Aandachtspunt voor zowel Woonvisie als prestatieafspraken 2015 e.v. |

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 |
| | stimuleren van opplussen koopvoorraad (door voorlichting). | Door het opleiden van ouderenadviseurs voor het uitbrengen van adviezen voor aanpassing van de eigen woning is getracht het opplussen in de koopvoorraad te stimuleren. Dit heeft niet / nauwelijks geleid tot (preventieve) aanpassingen. | |
| C5 | Maatwerk bij nieuwbouw voor senioren d.m.v. CPO of een andere vorm van consumentgericht bouwen stimuleren. | Het eerste specifieke CPO-project voor senioren is in ontwikkeling. | Op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag realisatie van CPO-projecten voor zowel starters als senioren ondersteunen / mogelijk maken. |
| Lage inkomens | | | |
| D1 | Samen met Bergopwaarts@BOW de berekende minimale omvang van de kernvoorraad in stand houden en vastleggen in prestatieafspraken. | In de prestatieafspraken met Bergopwaarts zijn de afspraken over de kernvoorraad vastgelegd en deze afspraken zijn gerealiseerd. | Actualiseren afspraken over kernvoorraad in de prestatieafspraken 2015 e.v.. daarnaast aandachtspunt voor Woonvisie (zijn afspraken met Bergopwaarts voldoende of is er aanvullende behoefte). |
| D2 | Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens): geschikte woningen, voornamelijk in de nieuwbouw. | De door Bergopwaarts gerealiseerde nieuwbouw in de sociale huursector was voor het overgrote deel geschikt voor senioren (de 2 woonservicezones, zorgwoningen Helenaveen, e.d.) | Aandachtspunt voor zowel Woonvisie als prestatieafspraken 2015 e.v. |
| D3 | Inzetten op doorstroming van senioren en faciliteren van secundaire doelgroep om hiermee ruimte te | Doorstroming van zowel de secundaire doelgroep als senioren is nauwelijks tot stand gekomen. Met name senioren zijn nauwelijks verhuisgeneigd (tenzij het vanuit zorg / welzijn echt noodzakelijk is). | In het woningbouwprogramma rekening houden met de realiteit dat senioren over het algemeen zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen / doorstroming |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|---|
| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 |
| | bieden aan de primaire doelgroep in de huursector. | | beperkt is. |
| D4 | Nadere afspraken vastleggen met Bergopwaarts@BOW over verkoop al dan niet onder Koopgarant en inzetten van de opbrengsten voor de kwaliteitsslag in de nieuwbouw en bovenstaande acties. | Verkoopafspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met Bergopwaarts, evenals afspraken over nieuwbouw en kwaliteit. | Actualiseren afspraken in prestatieafspraken 2015 e.v. en aandachtspunt voor woonvisie. |
| Bijzondere doelgroepen | | | |
| E1 | Samen met Bergopwaarts@BOW en werkgevers meewerken aan structurele huisvesting voor buitenlandse (tijdelijke) werknemers. Zowel via groeps- als reguliere huisvesting. | Gemeente is faciliterend. In de prestatieafspraken met Bergopwaarts is vastgelegd dat realisatie van woonvormen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers plaatsvindt passend binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders op basis van concrete verzoeken van ondernemers. De gemeente is verantwoordelijk voor de noodzakelijke planologische procedures, de woningbouwvereniging investeert, beheert en exploiteert het gebouw, mits kostendekkend, en onder voorwaarde dat de ondernemers afnamecontracten aan gaan met de woningbouwvereniging. | Handhaven huidige lijn. |
| Aanvullend | | | |
| F1 | Uitwerken en realiseren geplande woonservicezones Sint Jozefparochie, Liessel en Zeilberg. | De woonservicezones Sint Jozefparochie en Liessel zijn gerealiseerd (projecten afgerond). Realisatie meer woonservicezones is niet aan de orde. In Zeilberg is wel de realisatie van 4 PG-units voor dementerenden in voorbereiding. | Faciliteren initiatieven voor wonen-zorg, andere woonvormen. |

| Opgaven | Maatregel Woonvisie 2008 | Verantwoording | Inzet Woonvisie 2015 |
|---------|--|--|--|
| F2 | Ervaringen uit realisatie woonservicezones gebruiken en inzetten op andere kernen / wijken. | Zie F1 | Zie F1 |
| F3 | De gemeente Deurne biedt Woonvisie aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven aan (afstemmen surplus). | Aanbieding woonvisie heeft plaatsgevonden. Gemeente heeft uiteindelijk zelf afgezien van realisatie van het surplus, aangezien dit niet in een behoefte (lokaal of regionaal) voorziet. | Realisatie woningbouw conform eigen behoefte (basis prognose provincie 2014) / geen surplus. |
| F4 | Prestatieafspraken met Bergopwaarts@BOW jaarlijks actualiseren. | De actualisatie van de prestatieafspraken 2012-2015 met Bergopwaarts heeft niet jaarlijks plaatsgevonden door het overleg dat o.a. plaatsvond over de Vaststellingsovereenkomst en de voorbereiding van de algemene actualisatie in 2015. | Handhaven afspraak jaarlijkse actualisatie. |
| F5 | Streven naar meerpartijenafspraken om integraliteit in wonen-welzijn-zorg te waarborgen. | Op diverse manieren is getracht hieraan vorm te geven, met name in de woonservicezones. In het kader van de WMO, de wijkscans en de wijkteams wordt dit verder opgepakt. | Voldoende geschikte woningen en ruimte / flexibiliteit in woningbouwprogramma en beleid om specifieke woonvormen te faciliteren. |
| F6 | Jaarlijks monitoren van ontwikkelingen en woonbeleid hieraan toetsen | Dit gebeurt 2x per jaar via de Nota grondexploitaties en 2x per jaar via Raadsinformatiebrief. Daarnaast vindt regulier overleg over het wonen plaats met diverse partijen zoals Bergopwaarts, HBO, Peelgemeenten. Incidenteel overleg vindt plaats met makelaars, banken, ontwikkelaars en bouwers. | Handhaven jaarlijkse monitoring en toetsing. |

IV Begrippenlijst

Als basis voor de te hanteren begrippen wordt de Regionale begrippenlijst zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld door de Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) gehanteerd, met 1 aanvulling:

- Onder secundaire doelgroep wordt tijdelijk (voor zolang als de wettelijke maatregel van kracht is) ook de huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,-- en € 38.950,- - verstaan.



Regionale begrippenlijst wonen 2015

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven, op 8 december 2014

Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2016

Doel: de Regionale Begrippenlijst hoort bij het Regionaal woningbouwprogramma. In het Regionaal woningbouwprogramma staan de afspraken die gemaakt zijn over het aantal nieuw te bouwen woningen per gemeente. In de Regionale Begrippenlijst staan de begrippen, die zijn vastgesteld om de afspraken in het Regionaal woningbouwprogramma precies af te bakenen en/of toe te lichten. Ook de Regionale Woonvisie en het bestuursakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven bevatten afspraken die verwijzen naar de Regionale Begrippenlijst.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt geactualiseerd als daartoe noodzaak is, bijvoorbeeld als het Regionaal woningbouwprogramma wordt aangepast of als het rijk de huurprijsgrenzen aanpast.

De Regioraad heeft op 13 december 2012 bepaald dat het Dagelijks Bestuur voortaan gemandateerd is om de Begrippenlijst te actualiseren, maar daarvoor wel eerst het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen moet raadplegen.

Leeswijzer: Achter sommige begrippen staat een cijfer bv [1]. Dit cijfer verwijst naar de bron voor de definitie. Zie hiervoor onderaan de lijst.

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 basis¹⁶.

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Per 1 juli 2009 is de wet BAG van kracht. Deze wet schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in een Basisregistratie: de BAG. De BAG bestaat in feite uit de twee registraties: Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basis Gebouwen Registratie (BGR).

De belangrijkste functie van een basisregistratie is het eenduidig benoemen van de te registeren objecten. De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten**

¹⁶ (Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002))

(zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG. Het is hun verantwoordelijkheid de brondocumenten met de basisgegevens over gebouwen en adressen voor hun gemeente bij te houden. Met deze gegevens voeden zij de Landelijke Voorziening BAG (BAG LV). Via de BAG LV worden de gemeentelijke gegevens centraal beschikbaar gesteld. Het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening BAG en stelt de gegevens beschikbaar aan diverse afnemers.

Gevolg van de BAG is dat we niet meer spreken over een “woning”, maar over een “verblijfsobject met een woonfunctie”. Op termijn zal deze begrippenlijst en het Regionaal woningbouwprogramma op deze nieuwe benaming moeten worden aangepast.

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.

Doelgroepen - bijzondere doelgroep
- primaire doelgroep
- secundaire doelgroep
- doelgroep van beleid
- middengroep

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld.

Primaire doelgroep [1]

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 gelden de volgende inkomensgrenzen:

| Huishouden | Maximaal inkomen |
|------------------------------|-------------------------|
| Eenpersoonshuishouden | € 21.950,- |
| Meerpersoonshuishouden | € 29.800,- |
| Eenpersoonsouderenhuishouden | € 21.950,- |

Zie voor een toelichting op deze inkomensgrenzen de MG 2014-02.

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 inkomensgrens voor de [primaire](#) doelgroep en € 34.911,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de [doelgroep van beleid](#).

Doelgroep van beleid

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 710,68) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum.

Vanaf 1 januari 2015 is die maximum inkomensgrens € 34.911,-.

De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.911 tot € 43.786. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvoorschriften en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, gelden voor hen de rijksmaatregelen voor huurders met een hoger inkomen in een gesubsidieerde huurwoning.

Huurders met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.786 in een betaalbare huurwoning kunnen een maximale huurverhoging krijgen van het basishuurverhogingspercentage + 0,5%. Huurders die meer dan € 43.786 verdienen en in een betaalbare huurwoning wonen, kunnen in 2015 een maximale huurverhoging krijgen van het basishuurverhogingspercentage + 2,5%.

Doorstromer [2]

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

Energie neutraal / 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:

- Energie neutraal = 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.
- 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 'hoofdbegrippen', worden er in relatie tot wonen nog meer energiegerelateerde termen gebruikt:

- **Energielabel woningen** = het energielabel voor woningen lijkt op het energielabel 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 EPC van maximaal 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. De energieprestatie van een nieuw gebouw wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC wordt steeds strenger om ons voor te bereiden op bijna energieneutraal bouwen vanaf eind 2020. Vanaf 2011 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,6 (was 0,8). Vanaf 2015 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,4 (was 0,6).
- **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 qua energiegebruik 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 warmte. De norm van het passiefhuisconcept is een jaarlijkse energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 15 kWh per m² vloer.

Excellente gebieden

De ambitie van Nederland is om in 2020 energieneutraal te bouwen. In de aanloop hier naartoe wordt al steeds energiezuiniger gebouwd, onder meer in de Excellente Gebieden.

De [Excellente gebieden](#) zijn negentien innovatieve nieuwbouwprojecten in de woning- en utiliteitsbouw. Hier worden woningen en kantoren gebouwd met ten minste een 25% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft.

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 in 2009 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 de regio Eindhoven 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.

Kennismigrant:

Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2013) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 52.010 of € 38.141 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het looncriterium wordt jaarlijks aangepast.¹⁷

Het inkomenscriterium voor afgestudeerden, die tijdens hun zoekjaar als kennismigrant aan het werk gaan, is vastgesteld op EUR 27.336 per jaar.

Kernvoorraad [1] en sociale woningvoorraad

- Kernvoorraad
- Sociale sector
- Vrije sector

Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen

| | Goedkoop | Middelduur | Duur |
|------|--------------|------------|------|
| HUUR | Kernvoorraad | | |
| KOOP | | | |

Sociale en vrije sector]

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

| | Goedkoop | Middelduur | Duur |
|------|----------------|----------------|--------------|
| HUUR | Sociale sector | Sociale sector | Vrije sector |
| KOOP | Sociale sector | Vrije sector | Vrije sector |

Sociale voorraad. Dit begrip wordt gebruikt in het Bestuursconvenant van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Sociale voorraad is kernvoorraad + goedkope koopwoningen. Is dus hetzelfde als het begrip: "sociale sector".

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 eisen 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).

¹⁷ Definitie: Expatcenter Brabant

Mantelzorg (definitie)

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Mantelzorgwoning

Mantelzorg is onbetaalde zorg voor zieke of gehandicapte familieleden of vrienden. Het gaat bij mantelzorg om intensieve zorg voor langere tijd. Een mantelzorger zorgt langdurig en onbetaald voor iemand die chronisch ziek, gehandicapt of hulpbehoevende is. En met wie hij of zij een persoonlijke band heeft. Dat kan een familielid zijn, maar ook een vriend of kennis. Een mantelzorger is geen beroepskracht.

Een mantelzorgwoning mag alleen door een mantelzorgvrager (en eventueel diens partner) of een mantelzorgverlener bewoond worden. Het is niet de bedoeling dat anderen in de mantelzorgwoning gaan wonen.

Een mantelzorgwoning kan verschillende verschijningsvormen hebben. Vaak is het een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct naast een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorger) wordt geplaatst. De mobiele mantelzorgwoning is voorzien van een keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en domoticavoorzieningen. Het is een betrekkelijke nieuwe woonvorm waarbij de bewoner (een deel van de) zorg ontvangt van de mantelzorger(s).

Prijsgrenzen huur [1]

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

| | |
|--|-------------------|
| Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar | huur tot € 389,05 |
| Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens | huur tot € 576,87 |
| Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens | huur tot € 618,24 |
| Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar | € 710,68 |

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

| | |
|------------|--|
| Goedkoop | huur tot € 389,05 |
| Middelduur | huur van € 389,05 tot € 710,68 |
| Betaalbaar | <i>Goedkoop + Middelduur</i> : huur tot € 710,68 |
| Duur | huur vanaf € 710,68 |

Prijsgrenzen koop [4]

| | |
|------------|---|
| Goedkoop | Goedkope koop tot € 192.000, ¹⁸ – Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit. tot € 197.000,– |
| Middelduur | Koopprijs van € 192.000,– tot € 333.000,– |
| Duur | Koopprijs vanaf € 333.000,– |

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de [vrije sector](#).

¹⁸ Deze prijsgrens voor goedkope koopwoningen zal vanaf 1 januari 2015 jaarlijks worden gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal.

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 duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 192.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Uitzondering

In 2014 en de jaren daarvoor was de prijsgrens voor sociale koopwoningen € 194.000. Enkele gemeenten hebben met marktpartijen langlopende overeenkomsten over locaties gesloten en daarin een vaste (en geen geïndexeerde) prijs voor goedkope koopwoningen vastgelegd. Dit kan bij een lagere prijsgrens financiële problemen met deze partijen opleveren en wellicht zelfs schadeclaims. Daarom geldt een uitzondering: die locaties, waarbij een lagere prijsgrens tot schadeclaims kan leiden, komen op een limitatieve lijst van locaties. De vastgelegde prijs (maximaal € 194.000) blijft gelden (en wordt dus ook niet verhoogd door indexering of inflatiecorrectie). Het SRE dan wel de Metropoolregio Eindhoven zal deze limitatieve lijst bewaken.

In de praktijk betekent deze uitzondering dat als een woning wordt gerealiseerd op een locatie die op de limitatieve lijst voorkomt; dat deze woning als sociale sectorwoning meetelt, ook al is de koopprijs bij de notaris hoger dan de prijsgrens voor goedkope koopwoningen die op dat moment geldt conform deze begrippenlijst.

Een goedkope koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken (niet verplicht aanwezig: keukenapparatuur, vloerbedekking en meubilair, gordijnen en behang, deze zaken kunnen aan de bewoners zelf worden overgelaten).

- De keuken dient minimaal te bestaan uit een keukenblok met RVS-blad en spoelbak met kraan, afzuigkap (aangesloten) en 2 bovenkastjes etc. Aanwezig dient ook te zijn:
- Een betegelde toiletruimte met toiletpot en spoelinrichting etc.
- Een betegelde badruimte met wasbak en douche voorzien van benodigde kranen etc.

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.

Voor een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt de prijsgrens voor een goedkope koopwoning + € 5.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

Ruimte-voor-Ruimte woningen

Sinds 2000 is de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. De regeling Ruimte voor Ruimte heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling behelst(e) een subsidieregeling voor de beëindiging van intensieve veehouderijen binnen de reconstructiegebieden waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen werden gesaneerd en de milieurechten werden ingeleverd. De hiervoor benodigde subsidies zijn voorgefinancierd door de provincie. De bedoeling is om door middel van de ontwikkeling en uitgifte van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels deze subsidiegelden terug te verdienen. Voor dit doel is op initiatief van de provincie de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' (ORR) opgericht. De subsidieregeling is inmiddels beëindigd, de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels is echter nog in volle gang. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

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](#)]

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 bezien, 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.¹⁹

Woningverlater [2]

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

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:
 - de gebruikswaarde: voldoet het woonmilieu aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid en veiligheid?;
 - de belevingswaarde: levert het woonmilieu een goed gevoel op wat betreft identiteit, esthetiek, diversiteit en herkenbaarheid?;
 - 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 complexgewijs 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.

¹⁹ Definitie: CBS

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.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Bronnen:

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

Bronnen

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), oktober 2012

Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2011

Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

Centraal Bureau Statistiek (CBS) statline 2015

Convenant en prestatieafspraken 2015-2019 gemeente Deurne, Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel, 2015

De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant, conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, gemeente Helmond en Eindhoven in opdracht Metropoolregio Eindhoven, februari 2015

Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en gegevens afdeling Ruimte en Samenleving gemeente Deurne, 2015

Huisvestingswet 2014

Provinciale Verordening Ruimte, 2014

Regionaal Convenant GPR Gebouw, 2009

Regionaal onderzoek vraag en aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking, ABF research 2015, in opdracht Metropoolregio Eindhoven, 2015

Regionale woningbouwafspraken, december 2014

Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant, gemeente Helmond, in opdracht Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, november 2014

Vaststellingsovereenkomst gemeente Deurne- woningbouwvereniging Bergopwaarts, december 2014

Woningwet 2015

Woonbehoeften in Deurne, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, gemeente Helmond en Eindhoven in opdracht Metropoolregio Eindhoven, maart 2015

Woonvisie 2008 'keer het tij met ambitie' gemeente Deurne, mei 2008

WOZ-waarden, Belasting Samenwerking Oost Brabant (BSOB), 2014