

Bijlage 1: Uitvoeringsplan 2009-2013

In het uitvoeringsplan staan opgaven (maatregelen en acties) die voortkomen uit de visie. Voor een deel valt dit al binnen de werkzaamheden van afdelingen, maar voor een deel gaat het om nieuwe activiteiten.

Concrete uitwerking in uitvoeringsplan

De uitvoering van het beleid moet geborgd zijn. De gemeente wil via concrete doelgroep- en gebiedsgerichte acties en maatregelen zorgen voor deze borging bij gemeentebestuur, politiek en ambtelijke organisatie. Zo'n programma geeft aan welke woningen en flankerende maatregelen wanneer en waar worden gerealiseerd en wie daarbij de relevante partijen zijn. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- Het effectief inrichten van de gemeentelijke organisatie afgestemd op de noodzakelijke uitvoering van het programma en / of projecten.
- Monitoring van de activiteiten van betrokken actoren om zodoende zicht te houden op gemaakte afspraken en de wijze waarop die worden nagekomen.

In het uitvoeringsplan is ook de prioriteit aangegeven. Verder is in het schema weergegeven welke partijen bij de verschillende producten, diensten en acties een rol spelen.

G = Gemeente Bladel

C = Corporatie(s)

B = woonconsumenten(organisaties)

W = welzijnsaanbieders

Z = zorginstellingen

M = marktpartijen, projectontwikkelaars

Opgave	Maatregelen en acties	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
0.	Gemeente en partners gaan -na vaststelling van de kaders uit deze visie door de gemeenteraad- samen aan de slag om dit uitvoeringsprogramma af te stemmen en verder in te vullen. Gemeente en corporaties actualiseren hun prestatieafspraken vervolgens. Overigens kunnen ook afspraken gemaakt worden tussen gemeenten en overige uitvoerende partners.				G, C, W, Z, M, B		
Starters							
1.	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt stimuleren.				G, C, M		
2.	Rechtstreeks nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters. Waar nodig stelt het college aanvullende specificaties op.				G, C, M		
3.	Inzet op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Betrokkenheid corporatie is zeer gewenst om de woningen voor starters op langere termijn bereikbaar en beschikbaar te houden. Dit door continuering van de toepassing van de KoopGarantregeling.				G, C, M		

Opgave		Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
	Maatregelen en acties						
4.	Actualisering van de prestatieafspraken over KoopGarant met de woningstichting De Zaligheden.				G, C		
5.	Onder voorwaarde dat de kernvoorraad op peil blijft, is verkoop van huurwoningen mogelijk. Verkoop van huurwoningen kan bijdragen aan startersvraagstuk, met name omdat een goedkoop koopsegment op de markt komt. Elke te verkopen sociale huurwoning moet dus worden gecompenseerd. Afspraken met corporatie(s) maken over de te verkopen woningen en toepassen van Koopgarantregeling waardoor te verkopen woning op den duur ook bereikbaar blijft voor doelgroep met een lager inkomen.				G, C		
Doorstromers tot 55 jaar							
6.	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.				G, C, M		
7.	Gedifferentieerde nieuwbouw naar prijs en kwaliteit.				G, C, M		
8.	Meer mogelijkheden creëren voor nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap en CPO.				G, C, M		
Ouderen							
9.	De gemeente informeert eigenaar bewoners om woningen preventief aan te passen.				G		
10.	Samen met de woningcorporatie(s) zoeken naar geschikte mogelijkheden om nieuwbouw huurwoningen voor 55 plussers te realiseren in de vijf kernen.				G, C		
11.	Samen met de woningcorporatie(s) zoeken naar mogelijke locaties voor het opplussen van bestaande woningen.				G, C		
12.	Bij nieuwbouw inzetten op een gedifferentieerd aanbod van nultredenwoningen die voldoen aan Woonkeur.				G, C, M		
13.	Vrijstelling regelen via bestemmingsplan voor tijdelijke mantelzorgrelaties en bijbehorende tijdelijke woonvoorzieningen.				G		
Doelgroep en kernvoorraad							
14.	De corporaties houden de minimale omvang van de kernvoorraad zoals nu aanwezig (1.050 woningen) in stand.				C		
15.	Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad door aansluiting te zoeken bij de woonwensen van ouderen met een laag inkomen en hiervoor betaalbare nieuwbouw creëren.				C		
16.	Gemeente en corporaties zetten woonlastenbepaling op de agenda als opvolger van sec de huurprijsbepaling voor het bepalen van de kernvoorraad.				G, C		
17.	De corporaties en gemeente maken afspraken over eventuele verkoop van huurwoningen (al dan niet onder regelingen) en wijzen complexen aan waar een terugkoopplicht aan de orde is. Dit om herstructurering op langere termijn goed te kunnen regisseren.				G, C		

Opgave		Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
Maatregelen en acties							
Statushouders en arbeidsmigranten							
18.	De woningcorporaties voeren de taakstelling huisvesting statushouders en GP'ers uit. Om verdringing te voorkomen wordt rekening gehouden met de bouw van 30 extra huurwoningen (woningen die tot de kernvoorraad gaan behoren) die direct of indirect aan deze doelgroep ten goede komen.				G, C		
19.	Enkele tientallen extra sociale huurwoningen uit de surplus plancapaciteit in directe of indirecte zin bouwen voor de huisvesting van ongeveer 60 statushouders.				G, C		
20.	In samenwerking met corporaties en werkgevers meewerken aan de realisatie van structurele huisvesting voor arbeidsmigranten door extra bouw van 30 woningen.				G, C		
21.	Ongeveer 60 extra sociale huurwoningen uit de surplus plancapaciteit in directe of indirecte zin bouwen voor de huisvesting van ongeveer 60 arbeidsmigrant-huishoudens.				G, C		
Wonen-welzijn-zorg							
22.	Gemeente neemt het initiatief tot nader onderzoek/overleg in het kader van verdere uitkristallisering van gewenste ontwikkelingen wonen- welzijn en zorg per kern, op maat.				G, Z, C, B		
23.	Komen tot een nauwere samenwerking en afspraken tussen zorg- en welzijnaanbieders, waardoor garanties gaan ontstaan op 24-uurs planbare en onplanbare zorg voor zelfstandig wonende burgers in de gemeente Bladel. Gemeente kan hierin de regisseursrol vervullen.				G, Z		
Kwaliteit nieuwbouw en bestaande voorraad							
24.	Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over duurzaamheid in nieuwbouw en bestaande voorraad (onderdeel van prestatieafspraken).				G, C		
25.	Gemeente maakt een plan van aanpak op welke wijze zij participanten in de bouwkolom en ook burgers met nieuwbouwiniciatieven bewust wil maken over de inzet van energetische en duurzame toepassingen.				G, C, M		
26.	Gemeente neemt actief deel aan de SRE-pilot GPR en beziet in hoeverre deze als algemeen kwaliteitsinstrument is in te zetten in de nieuwbouw en bestaande voorraad.				G		
Woonruimteverdeling nieuwbouw koopsector							
27.	Aanpassen en vaststellen uitgiftesysteem zoals in paragraaf 7.5 beschreven door het college.				G		
Organisatie							
28.	De gemeente Bladel gaat haar prestatieafspraken met de corporaties actualiseren/opstellen.				G, C		
29.	De gemeente streeft naar het realiseren van meerpartijen afspraken om de integraliteit van wonen-welzijn-zorg te waarborgen voor projecten waarin wonen-welzijn-zorg elkaar ontmoeten.				G, C, Z, W		

Opgave	Maatregelen en acties	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
30.	De gemeente gaat vanaf 2009 actief invulling geven aan communicatie rondom haar woningbouw en verbeteractiviteiten. Daarin wordt een leidende rol verwacht van de ontwikkelende marktpartijen en een faciliterende rol van de gemeente.				G, C, M		
31.	De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt tweejaarlijks monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit en om de vier jaar uitgebreider onderzoeken. De gemeente zoekt naar afstemming tussen de verschillende onderzoeken onder de burgers van de gemeente. Denk aan afstemming of vervlechting van onderzoek naar leefbaarheid, veiligheid en wonen.				G, C, M		
32.	Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.				G, C, W, Z, M, B		

Bijlage 2: Bouwstenen voor de woonvisie

Kwantitatieve bouwstenen: huidige situatie en vooruitblik

Enkele kerncijfers van de gemeente Bladel in vogelvlucht

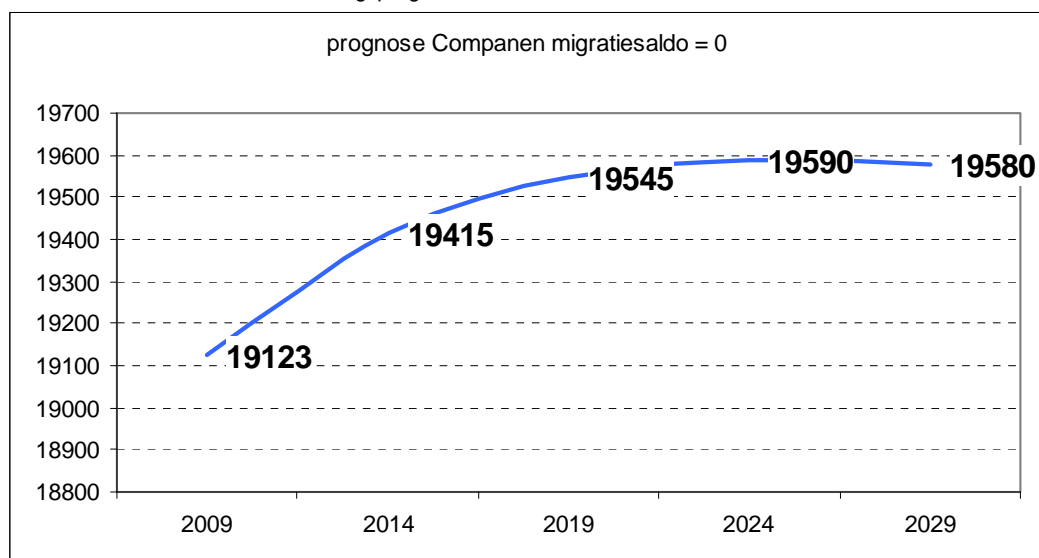
Op 1 januari 2009 telde de gemeente Bladel circa 19.100 inwoners, waarvan 31% jonger dan 25 jaar en 29% van 55 jaar en ouder. Het betreft bijna 7.600 huishoudens, waarvan 40% bestaat uit gezinnen, 23% uit huishoudens zonder kinderen tot 55 jaar en 37% uit één of meerpersoonshuishoudens zonder kinderen boven de 55 jaar.

Als we kijken naar de migratiestromen van en naar de gemeente Bladel dan is te zien dat er in de afgelopen 5 jaar sprake was van een vertrekoverschot. Met andere woorden, er zijn meer mensen uit de gemeente vertrokken dan dat er gevestigd zijn. Als we kijken naar de richting van de migratie, is er vooral een vertrekoverschot naar de grote gemeenten in Noord Brabant zoals Eindhoven en Veldhoven en naar het buitenland, België. Het zijn in het bijzonder de jongeren (tussen 15-24 jaar) die de gemeente verlaten.

Bevolkingsontwikkeling: lichte ontgroening en stevige vergrijzing

In 2008 heeft de Provincie Brabant haar prognoses geactualiseerd. Begin 2009 heeft de gemeente Bladel Companen gevraagd prognose op te stellen voor de verschillende kernen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid de prognose van Companen met die van de provincie Noord-Brabant te vergelijken. Beiden hebben op gemeentelijke schaal als uitgangspunt migratiesaldo = 0. De prognose van de provincie laat vanaf 2011 een daling van de omvang van de bevolking zien. Onderstaande figuur –het resultaat van de Companenprognose– laat zien dat de bevolking van Bladel de komende tien jaar nog groeit om vervolgens te gaan stabiliseren. Uitgaande van bijna dezelfde woningbouwproductie gaat de Provincie uit van spoedige krimp en blijft de bevolkingsomvang volgens Companen de komende pakweg 20 jaar op peil.

Grafiek 1: Gemeente Bladel. Bevolkingsprognose 2009 – 2029.



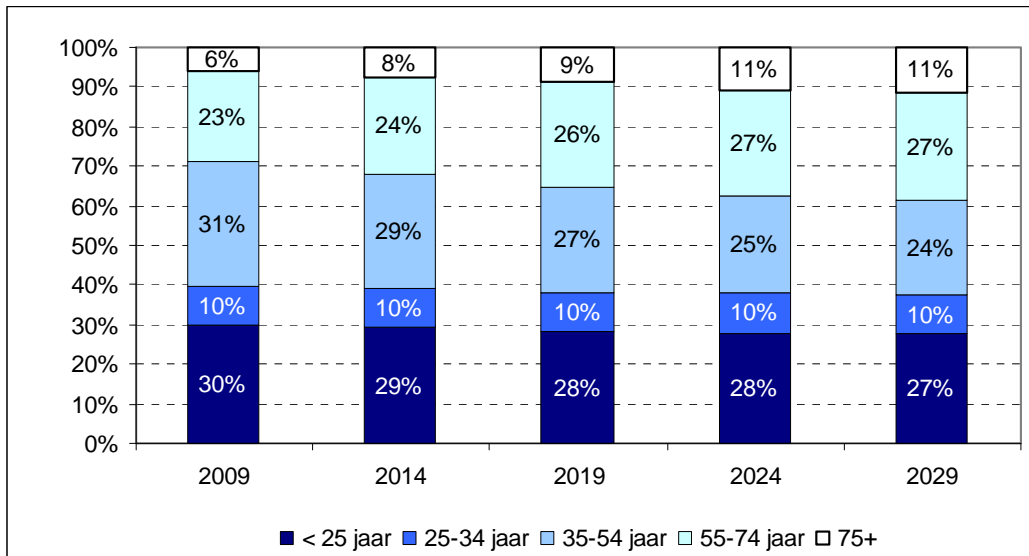
Bron: prognose Companen.

In geval Bladel de woningbouwambities waar kan maken –meer bouwen dan voor migratie = 0 nodig is, zal het inwonertal naar verwachting iets sterker en langer groei kennen.

In onderstaande tabel geven we de omvang van de bevolking weer op de verschillende prognostijdstoppen en in de verschillende kernen. Van 2009 tot 2019 neemt de bevolking in de gemeente Bladel toe met zo'n 420 personen. In de tien jaar daarna is deze toename aanzienlijk afgenomen. Van 2019 tot 2029 neemt de

Bladelse bevolking nog maar met 35 personen toe. Overigens zien we dat de top is bereikt in 2024, hierna daalt de bevolkingsomvang heel licht.

Grafiek 2. Gemeente Bladel. Bevolkingsprognose 2009-2029 naar leeftijdsgroep.

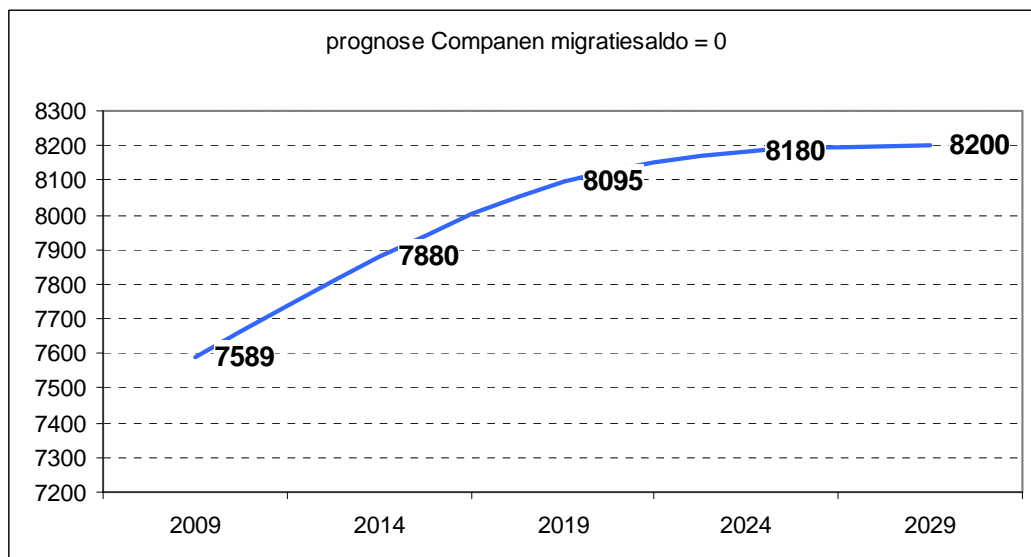


Bron: prognose Companen 2009.

Woningbehoefteontwikkeling

De woningbehoefteprognoses van Companen en de provincie Noord-Brabant laten vrijwel hetzelfde verloop zien. De Companenprognose gaat uit van een feitelijk aantal aanwezige woningen per 1 januari 2009. De provinciale prognose gaat uit 2008 als startpunt en telt logischerwijs dus een geringer aantal woningen bij de start van de prognose. De companenprognose laat in de volgende figuur een stijging tot 2024 zien. Na 2024 stabiliseert de benodigde omvang van de woningvoorraad zich.

Grafiek 3: Gemeente Bladel. Woningvoorraadprognose 2009 – 2029.



Bron: prognose Companen

De woningvoorraad groeit sterker dan de bevolking. Dit is een gevolg van de afnemende gemiddelde woningbezetting. Het aantal woningen in de gemeente Bladel neemt in 10 jaar tijd toe met ruim 500, oftewel 7%. In de tien jaar daarna, van 2019 tot 2029, bedraagt de toename nog maar 100 woningen. Veruit de grootste relatieve groei zien we in Hoogeloon. Hier groeit de woningvoorraad met 14% in 20 jaar.

Tabel 1: Gemeente Bladel. Woningvoorraadprognose 2009-2029 migratiesaldo = 0.

	2009	2014	2019	2024	2029	2009-2019	2019-2029
kern Bladel	4.054	4.195	4.290	4.340	4.335	6%	1%
Casteren	367	385	390	390	395	6%	1%
Hapert	2.130	2.215	2.285	2.305	2.300	7%	1%
Hoogeloon	751	790	825	840	855	10%	4%
Netersel	287	295	305	305	315	6%	3%
gemeente Bladel	7.589	7.880	8.095	8.180	8.200	7%	1%

Bron: prognose Companen 2009.

Ontwikkeling bevolking en huishoudens door inzet pilotambities

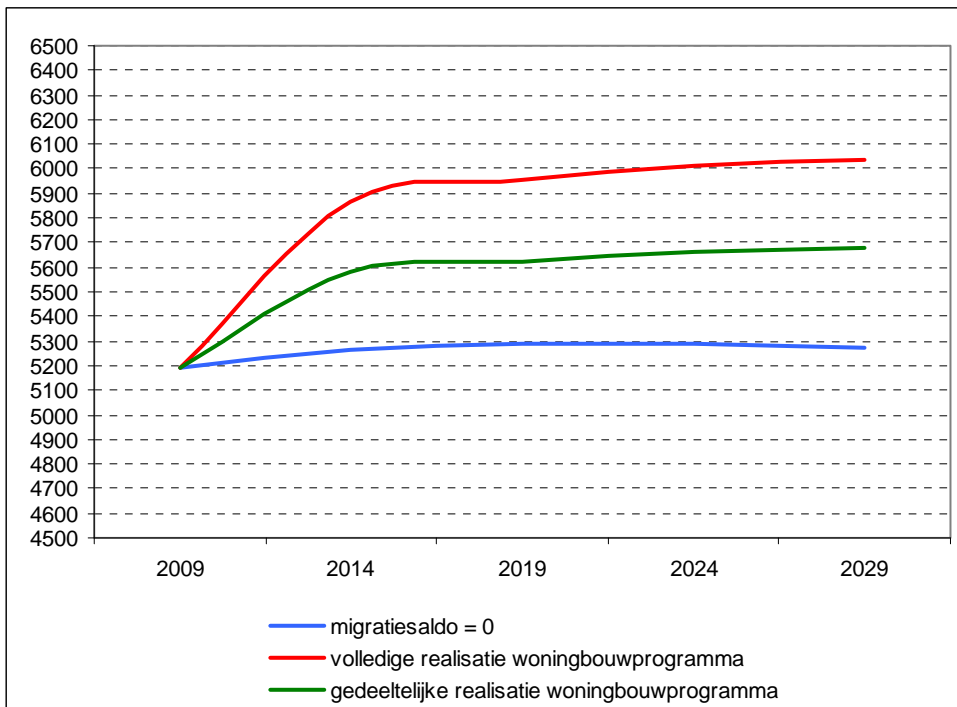
In geval Bladel de woningbouwambities waar kan maken –meer bouwen dan voor migratie = 0 nodig is- zal het inwonertal naar verwachting iets sterker en langer groei kennen. De pilot geeft voldoende mogelijkheden daarvoor. Het ‘surplus’ aan woningbouwplannen ligt vooral in de kernen Bladel en Hapert. De volgende figuren geven weer hoe de bevolking en de woningvoorraad zich ontwikkeld in deze kernen, uitgaande van een drietal varianten:

1. migratie = 0
2. volledige realisatie woningbouwcapaciteit
3. gedeeltelijke realisatie woningbouwcapaciteit (ligt tussen variant 1 en 2)

De volgende figuren geven de resultaten van de varianten weer per kern in woningvoorraadontwikkeling en bevolking.

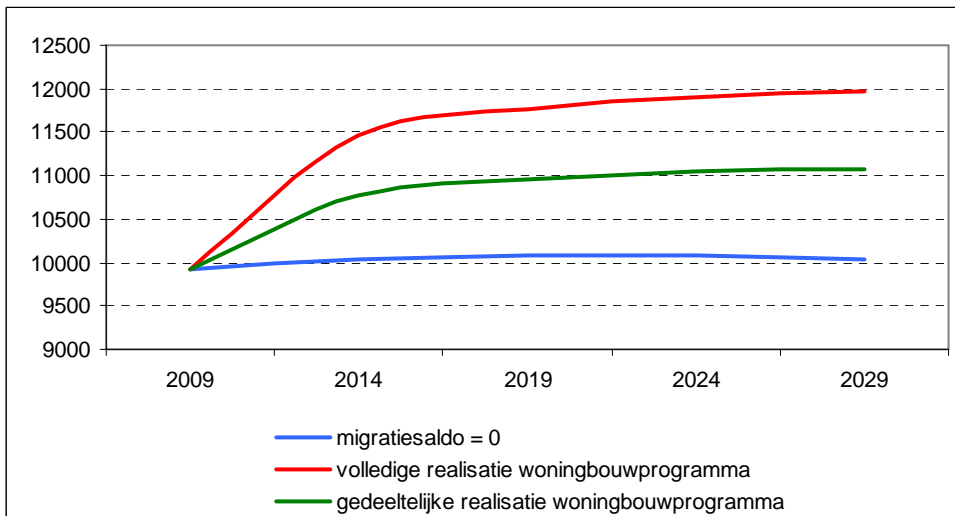
Kern Bladel

Prognose woningvoorraadontwikkeling 2009-2029, drie varianten



Bron: prognose Companen 2009.

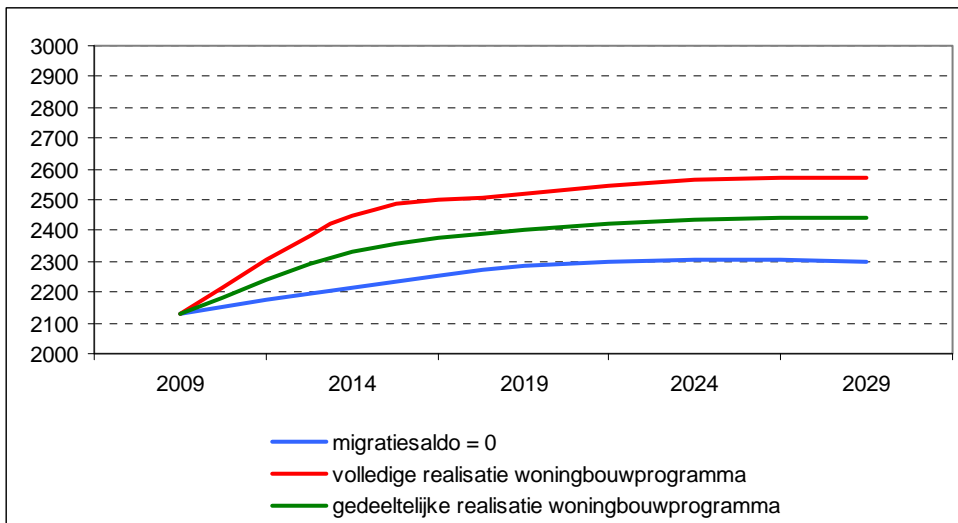
Prognose bevolkingsontwikkeling 2009-2029, drie varianten



Bron: prognose Companen 2009.

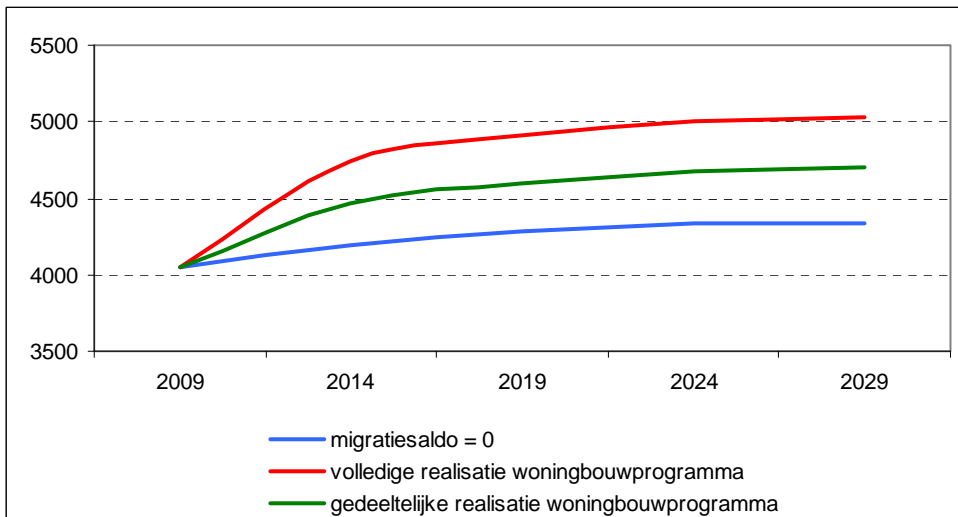
Kern Hapert

Prognose woningvoorraadontwikkeling 2009-2029, drie varianten



Bron: prognose Companen 2009.

Prognose bevolkingsontwikkeling 2009-2029, drie varianten



Bron: prognose Companen 2009.

Bijlage 3: Resultaten woningmarktonderzoek 2008

Kwalitatieve bouwstenen

In de 2^e helft van 2008 heeft de gemeente Bladel een brede consumentenenquête uitgezet in haar vijf kernen. Dit in het kader van de Toekomstvisie 'Leven in Bladel'. In deze enquête zijn een aantal vragen opgenomen om en beter inzicht te verkrijgen in de woonwensen van de burgers uit de kernen. Deze bijlage geeft de resultaten uit de enquête per kern weer wat betreft de dynamiek en fricties op de woningmarkt. Voor de overige vraagstellingen en inzichten verwijzen we naar de separate rapportage 'Onderzoek Toekomstvisie Gemeente Bladel'.

Responsverklaring

In totaal zijn 3.700 geslaagde schriftelijke enquêtes uitgevoerd onder de bevolking van de gemeente Bladel. De geslaagde enquêtes zijn als volgt over de gemeente verdeeld.

Tabel 3.1: Gemeente Bladel. Respons

	Totaal geslaagde enquêtes	Waarvan verhuisgeneigd	Starters
Bladel	1.900	245	282
Hapert	918	130	136
Casteren	290	46	45
Hoogeloon	470	56	85
Netersel	148	16	23
Totaal	3.726	493	571

Bron: Onderzoek Toekomstvisie Gemeente Bladel, SRE Milieudienst 2008.

Van bijna 500 verhuisgeneigde huishoudens zijn gegevens beschikbaar over zaken als de huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie. Door middel van weging hebben we het aantal respondenten (zowel verhuisgeneigden als niet-verhuisgeneigden) opgehoogd naar de totale huishoudensomvang. De weging is zodanig uitgevoerd dat het gewogen enquêtebestand overeenkomt met de feitelijke huishoudensaantallen en huurkoopverhouding binnen de gemeente Bladel.

Introductie dynamiek en fricties op de woningmarkt

In dit hoofdstuk worden voor de afzonderlijke kernen van de gemeente Bladel de fricties binnen de woningvoorraad in beeld gebracht. De vraag-aanbodbalans en daaruit voortvloeiende fricties worden opgesteld door de woonwensen van groepen vragers (starters, doorstromers, vertrekkers, vestigers en finishers), zoals geuit in de enquête, met elkaar te confronteren. Het gaat om potentiële tekorten en overschotten op basis van resultaten uit het woonwensenonderzoek, maatgevend voor een periode van 5 jaar.

In het geval van een potentieel 'woningtekort' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel 'woningoverschot' is sprake als het vrijkomende aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit zijn de woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt. Voor het bepalen van potentiële tekorten en overschotten hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Uit het onderzoek valt een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende *verhuisgeneigde* huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de *verhuisgeneigde* huishoudentypen in beeld gebracht. De huidige en gewenste woonsituatie van de *verhuisgeneigde* huishoudens zijn omgezet naar profielen die we voor de komende 5 jaar stabiel ver-

- De vraag van 55-plus huishoudens is in de analyse *gedeeltelijk* meegeteld. De ervaring leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuisgeneigd te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen, of besluiten om uiteindelijk toch in de eigen woning te blijven wonen. Dit noemen we het generatie-effect. De vraag van 55-plussers is voor een derde deel meegenomen; dit percentage is bepaald op basis van de werkelijke verhuisgeneigdheid van senioren in de afgelopen vijf jaar.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten:

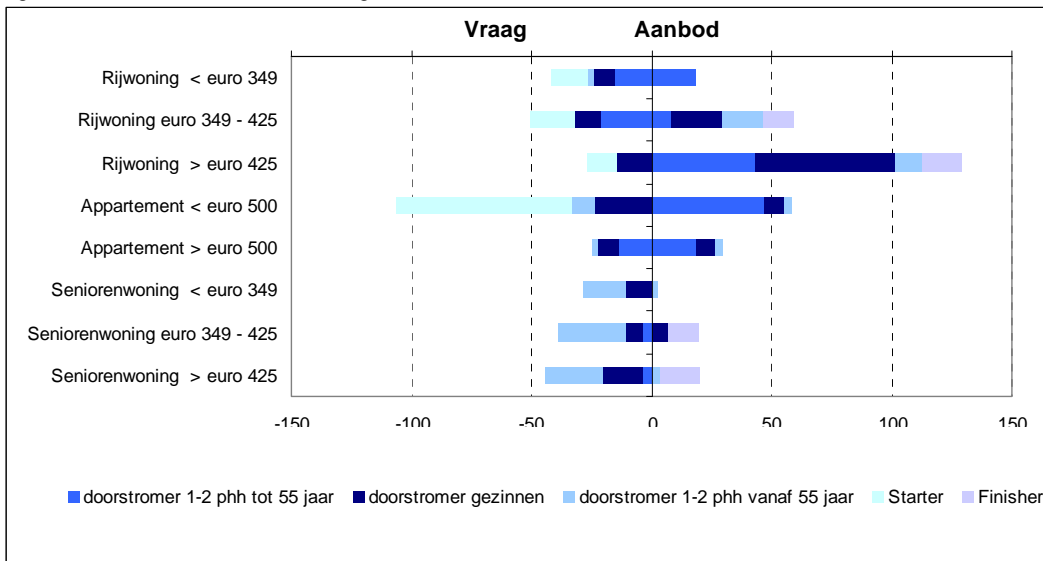
- De in de figuren weergegeven saldi dienen te worden gezien als theoretische woningtekorten en -overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel een risico-segment gesignaleerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de *geuite woonwensen*. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit *niet altijd mogelijk* en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen, die de fricties het best tot uitdrukking brengen.

Per kern wordt weergegeven:

In de volgende figuren geven we per kern de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscens ook daadwerkelijk kunnen verwezenlijken. Links van de y-as staat de vraag weergegeven, inclusief die van de starters zoals in de enquête is geuit. Rechts het potentieel van beschikbaar vrijkomend aanbod bij verhuizing, eveneens rekening houdend met finishers (vrijkomende woningen als gevolg van sterfte). Er is onderscheid gemaakt in de huur- en de koop-sector. De derde figuur per kern geeft de fricties weer, waar inzicht ontstaat in de potentiële tekorten en 'overschotten' op de lokale woningmarkten.

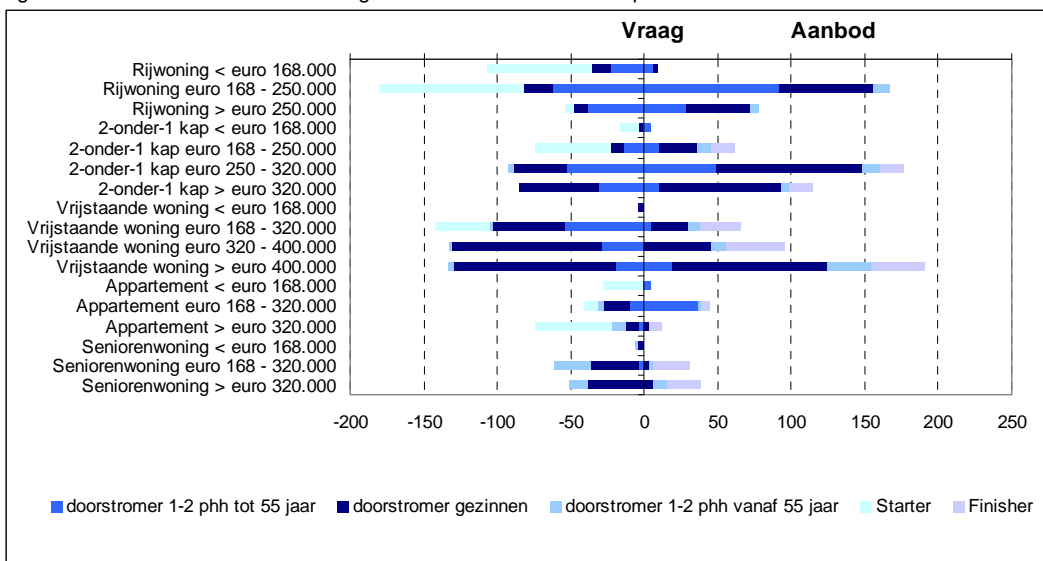
BLADEL

Figuur 1 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de huursector in Bladel



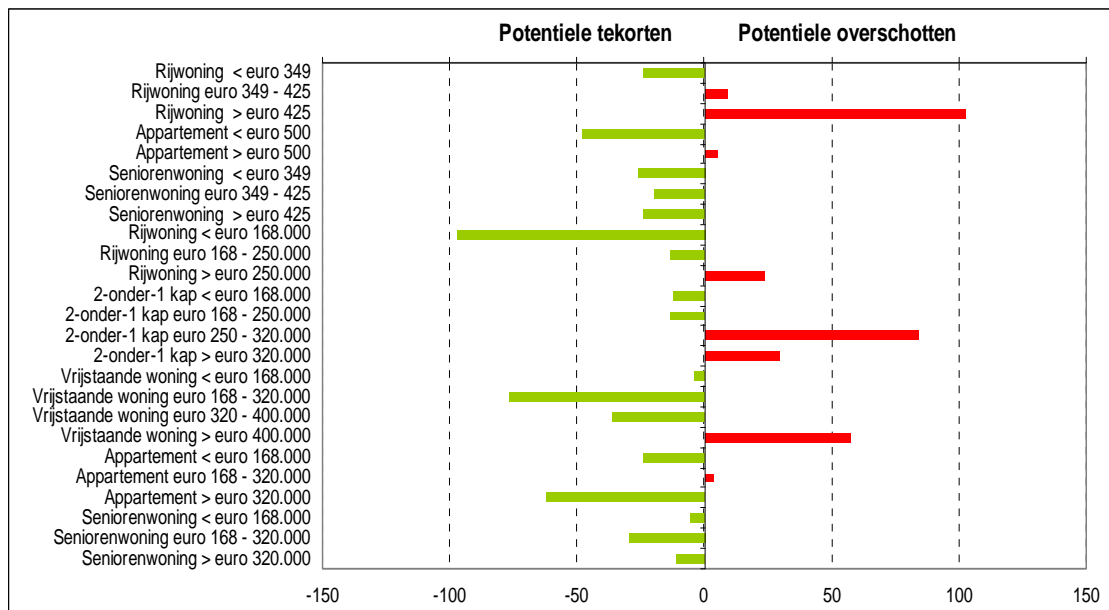
Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 2 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de koopsector in Bladel



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

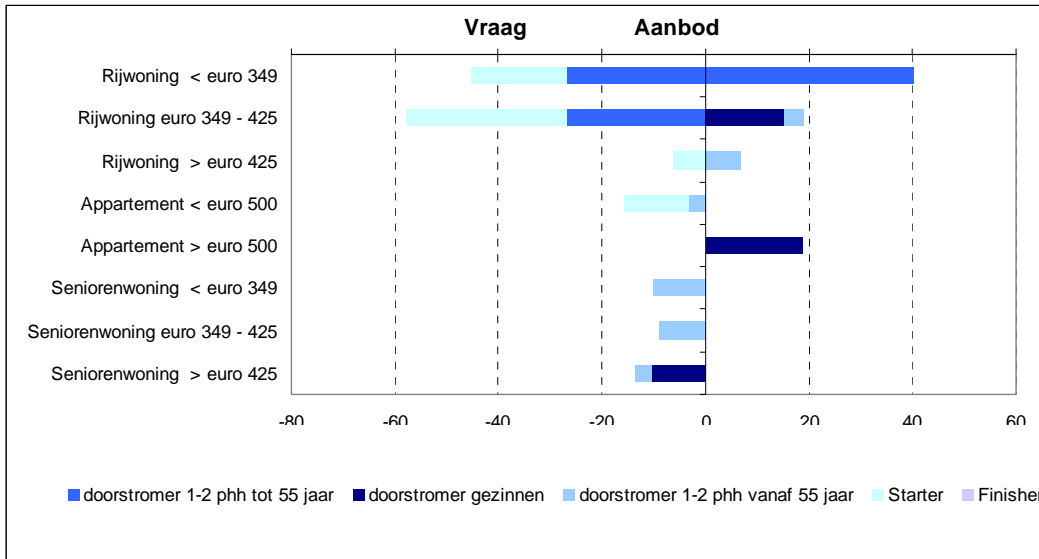
Figuur 3 Gemeente Bladel: Fricities op de koop- en huurmarkt in Bladel



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

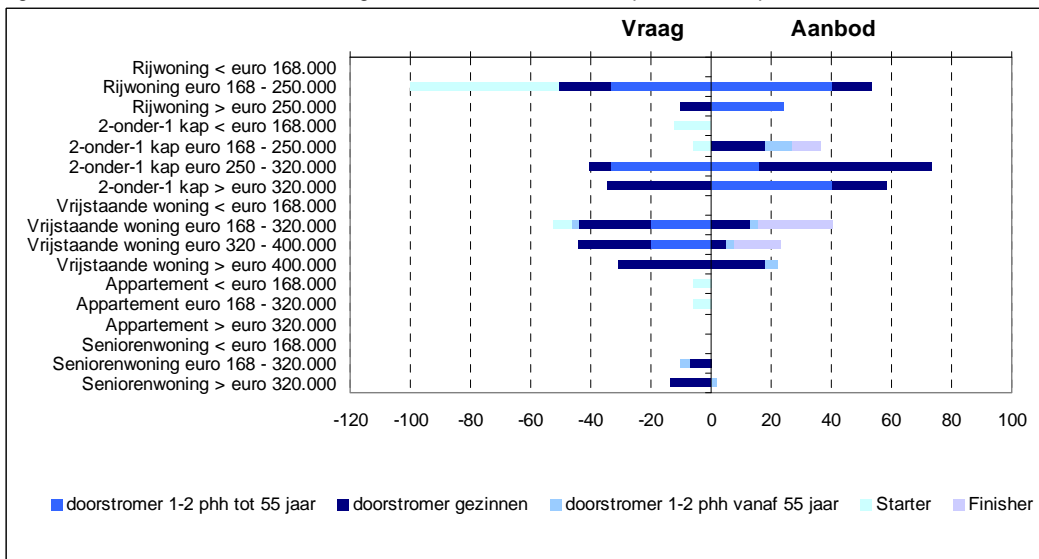
HAPERT

Figuur 4 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de huursector in Hapert



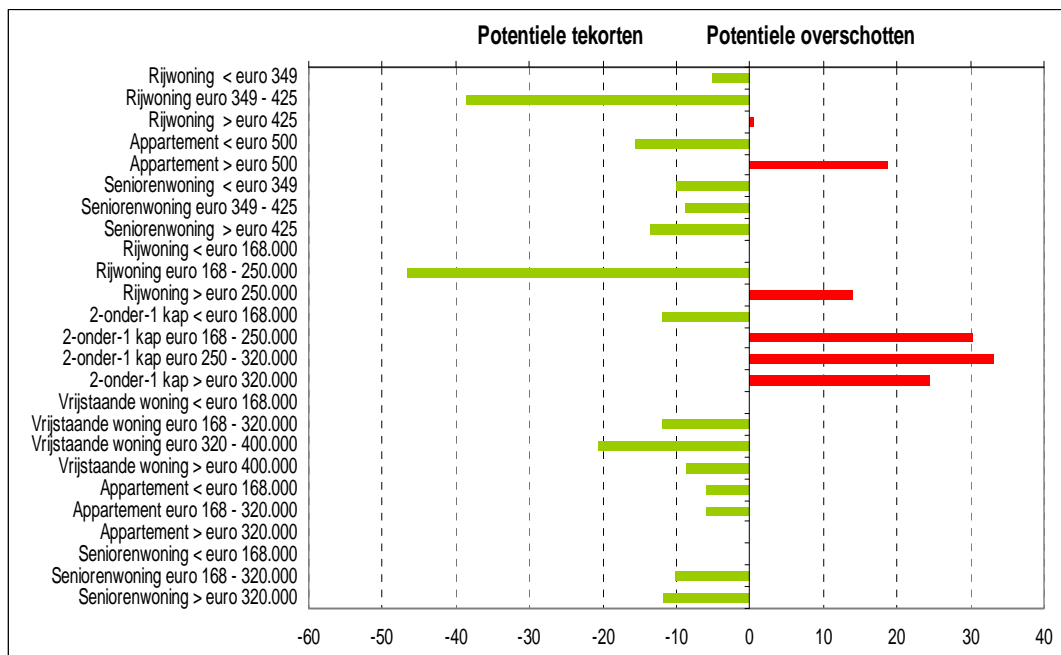
Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 5 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de koopsector in Hapert



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

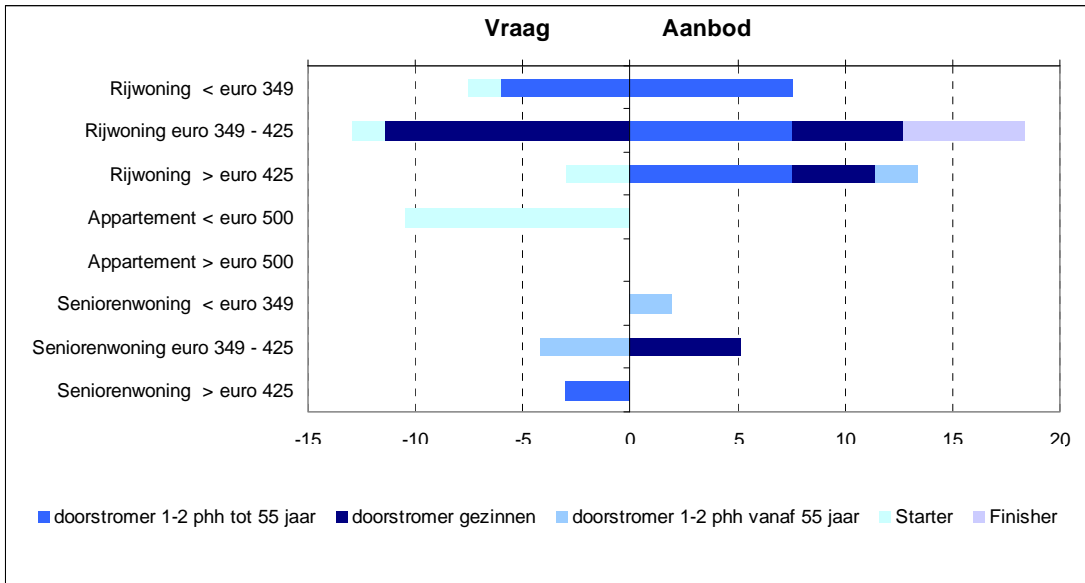
Figuur 6 Gemeente Bladel: Fricities op de koop- en huurmarkt in Hapert



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

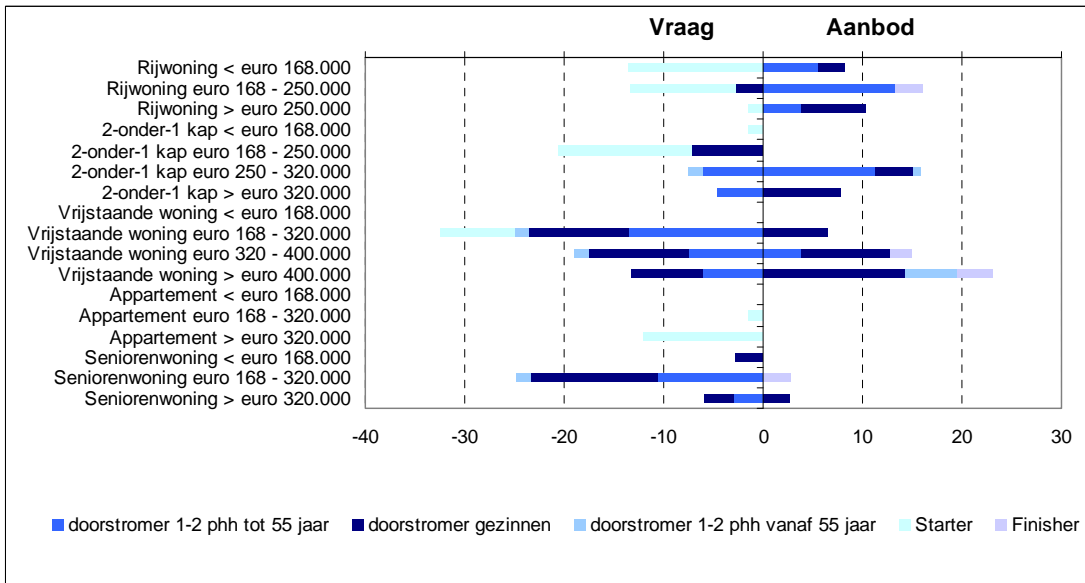
HOOGELOON

Figuur 7 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de huursector in Hoogeloon



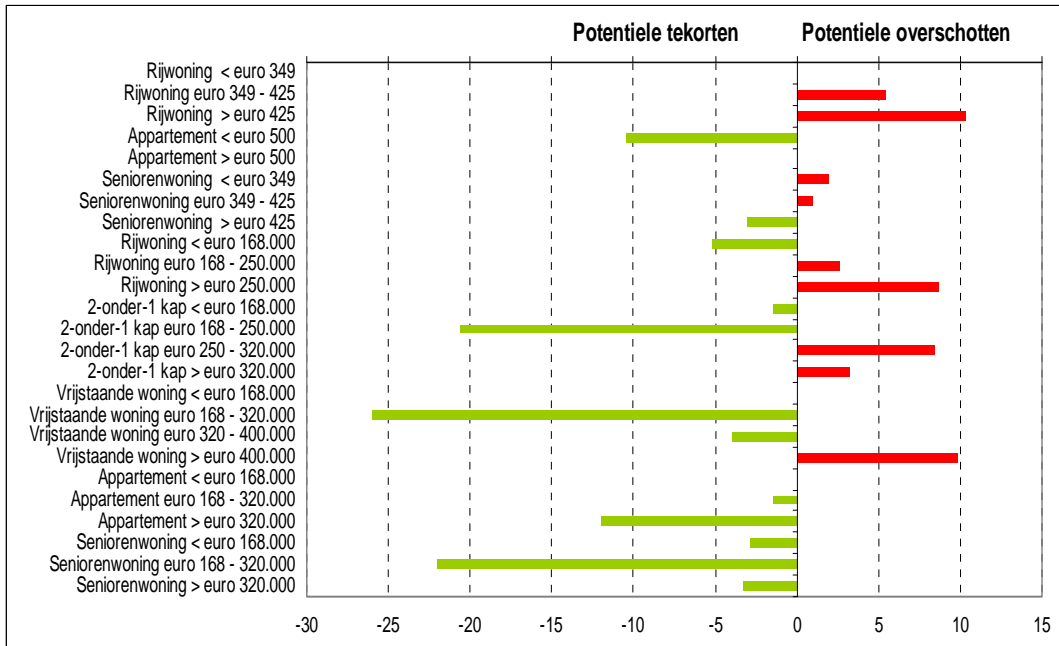
Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 8 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de koopsector in Hoogeloon



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

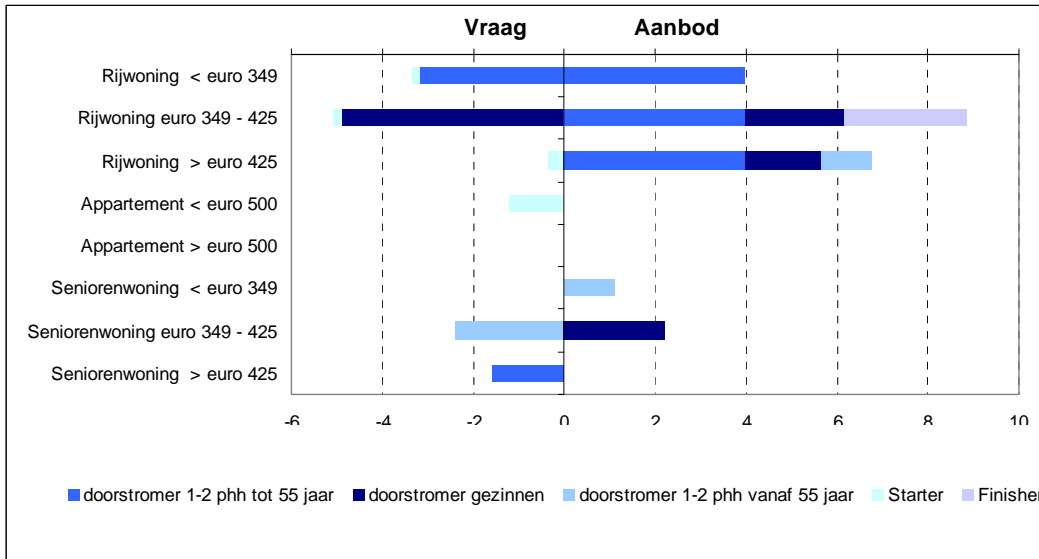
Figuur 9 Gemeente Bladel: Fricities op de koop- en huurmarkt in Hoogeloon



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

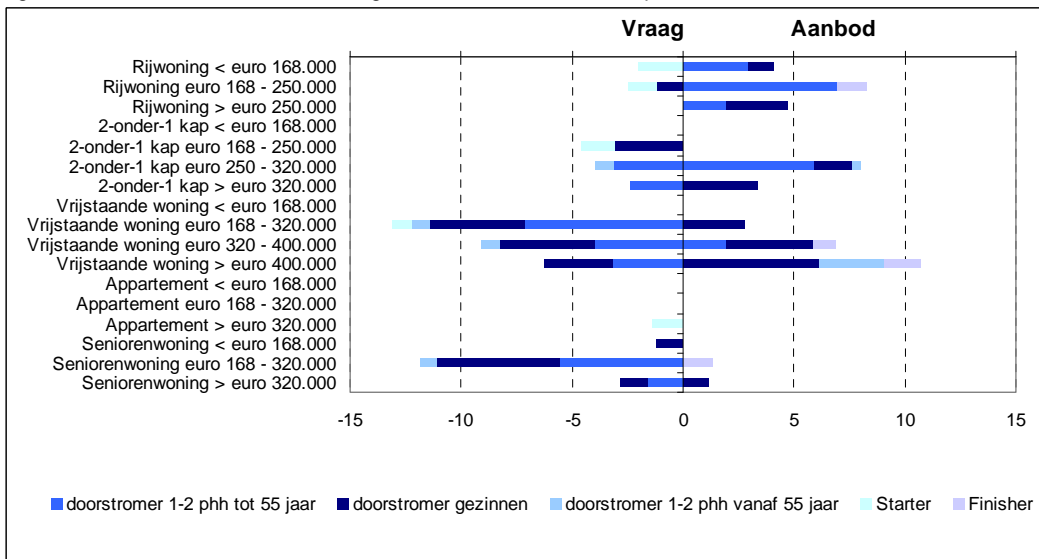
CASTEREN

Figuur 10 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de huursector in Casteren



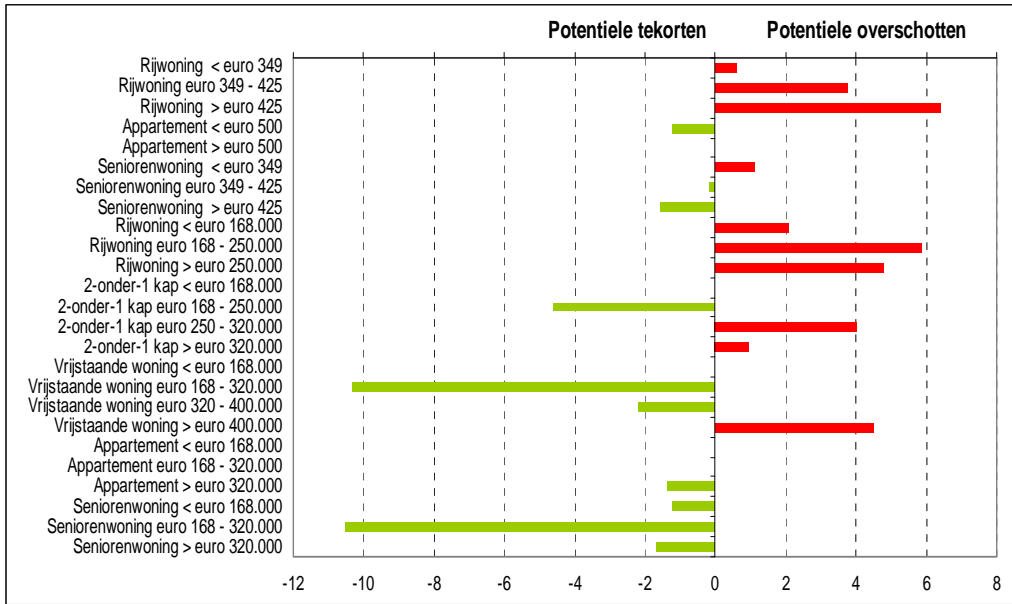
Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 11 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de koopsector in Casteren



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

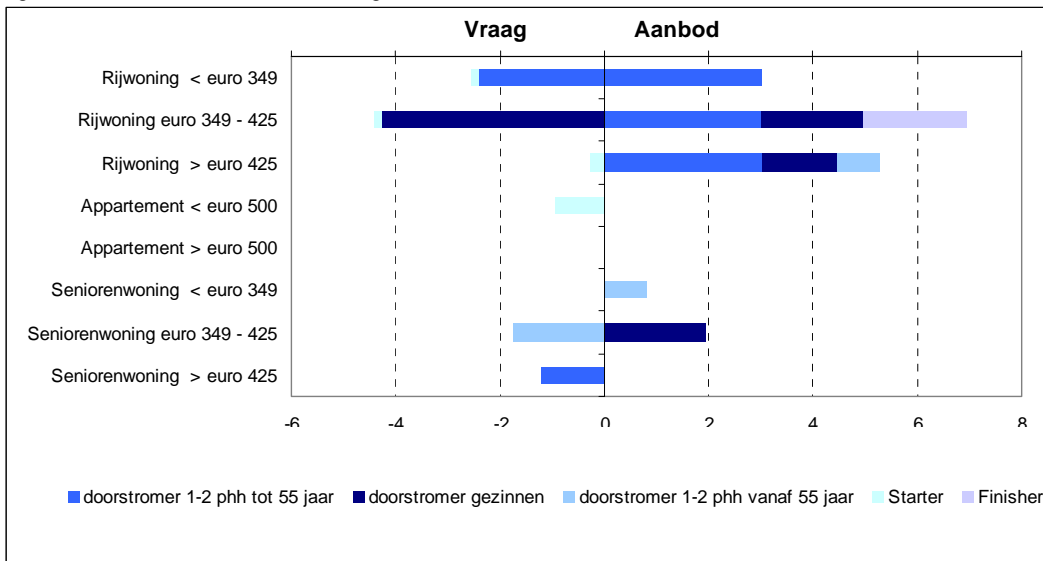
Figuur 12 Gemeente Bladel: Fricities op de koop- en huurmarkt in Casteren



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

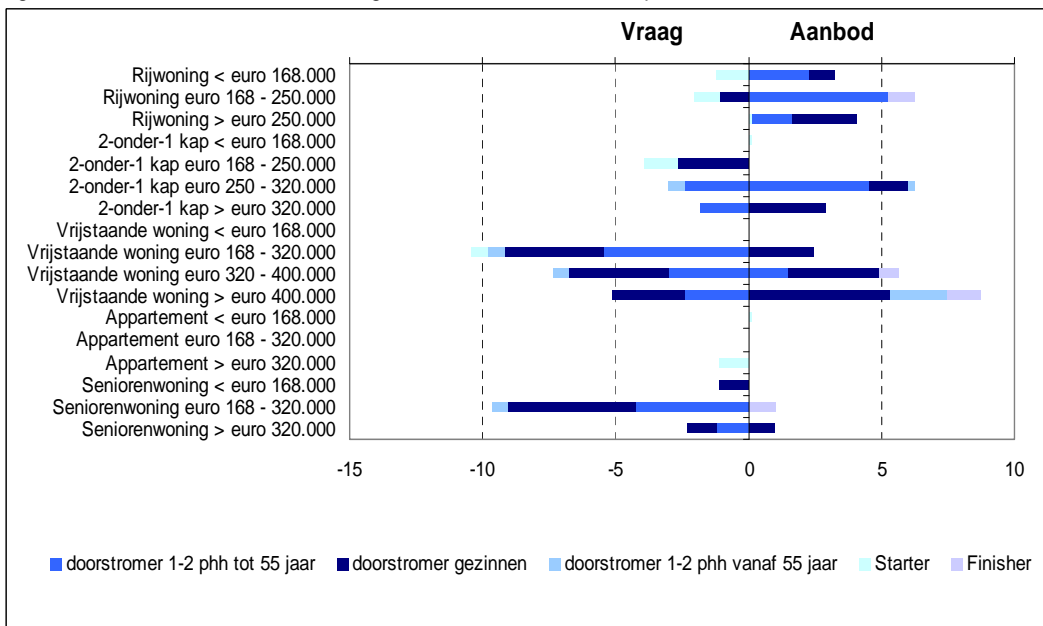
NETERSEL

Figuur 13 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de huursector in Netersel



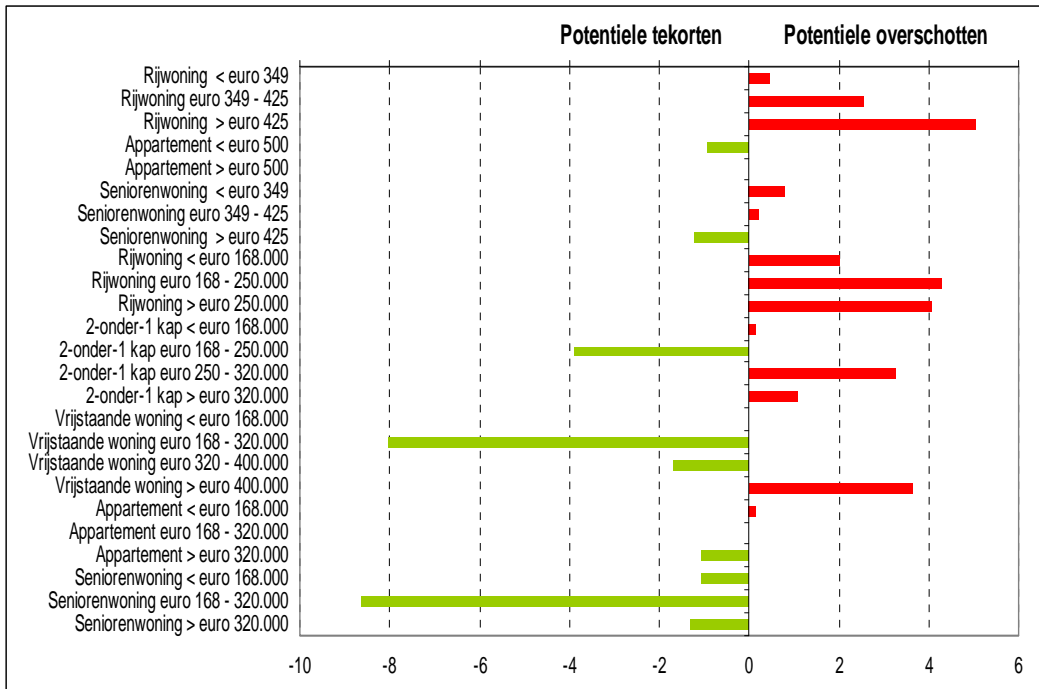
Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 14 Gemeente Bladel: saldo vraag en aanbodbalans in de koopsector in Netersel



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Figuur 15 Gemeente Bladel: Fricities op de koop- en huurmarkt in Netersel



Bron: Consumentenenquête toekomstvisie, bewerking Companen

Bijlage 4: Definitielijst

Aanleunwoning	Een woning die aanleunt aan een zorginstelling. De woningen zijn gelijkvloers en rolstoel-toegankelijk en -doorgankelijk en beschikken over een alarmeringssysteem met de zorg-instelling.								
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen huurtoeslag kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden)								
BBSH	<p>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 prestatievelden:</p> <ul style="list-style-type: none">· kwaliteit van de woningen;· verhuur van de woningen;· betrekken van bewoners bij beleid en beheer;· financiële continuïteit;· leefbaarheid en wonen;· zorg. <p>Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.</p>								
Beschermd wonen	Woon-en verblijfsvormen met 24-uurs nabij zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt bedoeld op de zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen, met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Het kan voorkomen dat er voorzieningen voor zelfstandig wonen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een keuken). Vaak ligt de nadruk op groepswonen. Plaatsen waar “beschermd wonen” wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld: verpleeghuizen, deel van de verzorgingshuizen en kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen).								
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkael met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winst-oogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteinde-lijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.								
Doelgroep van beleid	<p>Huishoudens met een inkomen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM. Voor de periode van 01/01/2008 tot en met 31/12/2008 gelden de volgende inkomensgrenzen: Huishouden Maximaal inkomen</p> <table><tr><td>Alleenstaand, jonger dan 65 jaar</td><td>€ 20.600</td></tr><tr><td>Meerpersoons, jonger dan 65 jaar</td><td>€ 27.950</td></tr><tr><td>Alleenstaand, vanaf 65 jaar</td><td>€ 18.332</td></tr><tr><td>Meerpersoons, vanaf 65 jaar</td><td>€ 24.267</td></tr></table>	Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 20.600	Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 27.950	Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 18.332	Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 24.267
Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 20.600								
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 27.950								
Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 18.332								
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 24.267								
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.								
Domotica	Technische aanpassingen in huis (zoals automatisch in- en uitschakelen van verwarming, verlichting of elektrische apparaten), maar ook mogelijkheden voor inbraakbeveiliging en alarmering, zodat oudere mensen of mensen met een handicap in hun eigen woning kunnen blijven wonen.								
Eengezinswoning (definitie WoON)	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.								
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.								
Energie neutraal / CO2-neutraal / klimaatneutraal	<p>Er worden verschillende definities gebruikt van de verschillende energieregelateerde begrip-pen. Hieronder volgt een aantal gangbare definities van de drie belangrijkste begrippen:</p> <p><i>Energie neutraal</i> = 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.</p> <p><i>CO2-neutraal</i> = alle uitstoot van CO2 door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door</p>								

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' CO₂emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die oeverheid CO₂ compenseert.

Klimaatneutraal = geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied

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

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 die weinig energie gebruikt. Dit is een onduidelijk begrip: het is daarom beter aan te sluiten bij het energielabel.

Nul-energiewoning = een woning die energieneutraal is.

EPN (Energie Prestatie Norm) = de genormeerde methode om de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te bepalen. De hoogte van de EPC is vastgelegd in het Bouwbesluit. Voor EPC-eisen in het Bouwbesluit: zie het infoblad "Energiebesparing in woningen en utiliteitsgebouwen".

EPB (Energie Prestatie Bestaande Bouw) = werktitel voor een berekeningsmethode die de energiezuinigheid uitdrukt van bestaande gebouwen, vergelijkbaar met de EPN voor nieuwbouw.

Lage-energiewoning = een lage-energiewoning gaat verder dan de wettelijke EPN vereist. De term slaat hoofdzakelijk op de energiehuishouding. Concreet betekent dit dat in deze woning alle courante maatregelen zijn genomen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden: dikke isolatie, een zuinige verwarming, een zuinige warmwaterproductie, een energiezuinige ventilatie etc. In een lage-energiewoning ligt het verbruik gemiddeld zo'n 50 à 60 % lager dan bij een klassieke woning.

Passiefhuis = Een passiefhuis gaat het verst. Het betekent dat je de woning zodanig gaat isoleren dat een klassieke verwarming niet meer nodig is. Het is een forse investering in maatregelen als driedubbele beglazing met speciaal schrijnwerk, een goede luchtdichtheid, een ventilatie die koude verse lucht van buiten voorverwarmt. De woning wordt uitsluitend opgewarmd door zonne-energie en de warmte die jijzelf, je activiteiten (koken bijvoorbeeld) en de apparaten in huis afgeven. Het resultaat is een huis dat qua verwarming maar 10 tot 15 % verbruikt in vergelijking met een klassieke woning.

Extramuralisering De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.

Geschikt wonen Heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap is te bereiken en waar drempels laag zijn of ontbreken. In deze woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep geleverd. Wel kan het zijn dat er aanpassingen aanwezig zijn of dat er zorg op afspraak wordt geleverd (zoals thuiszorg). Daarnaast kan het zijn dat er allerlei welzijnsdiensten worden aangeboden zoals personenalarmering, huishoudelijke hulp, maaltijdservice en een klussendienst. Bij de geschikte woningen horen:

- Nultredenwoningen (bijvoorbeeld flats, appartementen, patiowoningen, bungalows);
- Ingrijpend aangepaste woningen voor onder andere gehandicapten (dit hoeven niet per se nultredenwoningen te zijn).

Huurtoeslag Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.

Huurprijsgrenzen	Kwaliteitskortingsgrens	€ 357
(prijspeil per 01/07/09)	Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 512
	Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 548

Maximale huurprijsgrens huurtoeslag € 648

Inbreidingslocatie	(Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 548 (prijsspeil 1 juli 2009).
Kleinschalig beschermd wonen	be- Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
Koopgarant / terugkoopgarantie	Een variant van een MGW-constructie. Kenmerken: een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij.
Kooprijsgrenzen	Deze worden jaarlijks bepaald. De prijsgrenzen voor de periode van 01/07/2009 tot 01/07/2010 zijn hieronder vermeld: Goedkoop Sociale koop tot €194.000* Middelduur Koopprijs van €194.000* tot €333.000* Duur Koopprijs vanaf €333.000* *Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outputindex nieuwbouwwoningen (na herindexering van de CBS-prijnsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen). De prijsgrens van € 194.000 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwwoning die goedkoper is dan € 194.000, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning die duurder is, rekenen we bij de vrije sector. Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 194.000 wordt aangeboden, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden. Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van "extra's" bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen), deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
Koopstarter	Een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.
Levensloopbestendig	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 eisen aan een levensloopbestendige woning hebben betrekking op: <ul style="list-style-type: none">• 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).
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Migratiesaldo 0	Uit het streekplan Noord-Brabant van 2002: "Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd

Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Opplussen	Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor ouderen, zorgvragers of mensen met een handicap.
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning of geschikt wonen.
Statushouder	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
Starter	Huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.
Verzorgd wonen	Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramuraal verzorging, verpleging & begeleiding én hotel-en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in: Verzorgingshuizen, Woonzorgcomplexen, Aanleunwoningen en ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften). In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid met woonzorgzones).
Wmo	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Woonservicegebieden of woonservicezones	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.
Woonzorgcomplex	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.
Zorgwoning	Verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.