

## REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2018

**Doel:** door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

**Actualisatie:** de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

### INHOUDSOPGAVE

<b>Doelgroepen</b>		<b>Duurzaamheid</b>	
- Doelgroepen	4	- Energieneutraal / CO <sub>2</sub> -neutraal / klimaatneutraal e.d.	5
o Doelgroep van beleid	4	- GPR Gebouw	5
o Primaire doelgroep	4		
o Secundaire doelgroep	4	<b>Wonen en zorg</b>	
o Middeninkomens	4	- Levensloopbestendige woning	6
o Bijzondere doelgroep	4	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	6
- Doorstromer	4	- Wonen met zorg en welzijn	10
- Internationale werknemer	3	o Beschermde wonen	10
o Internationale kennismigrant	3	o Beschut wonen	10
o Arbeidsmigrant	3	o Verzorgd wonen	10
o EU-arbeidsmigrant	3	o Geschikt wonen	10
- Starter	8	- Zorgplaats	10
- Woningverlater	8		
		<b>Overige begrippen</b>	
<b>Wet- en regelgeving</b>		- Corporatie	3
- BAG	2	- Scheefwonen	8
o Pand	2	- Woning	8
o Verblijfsobject	2	- Woonmilieu	9
o Standplaats	2		
o Ligplaats	2		
- Kernvoorraad	6		
o Kernvoorraad	6		
o Sociale sector	6		
o Vrije sector	6		
- Prijsgrenzen	7		
o Prijsgrenzen huur	7		
o Prijsgrenzen koop	7		
- Ruimte voor Ruimte woningen	8		
- Woningwet 2015	8		
o Daeb	9		
o Passend toewijzen	9		
o Woningmarktregio	9		

### **BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen**

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

#### **Pand**

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **Verblijfsobject**

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Er is een categorisering van de gebruiksdoelen van het betreffende verblijfsobject. Dat is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012:

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.
- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

#### *Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie*

Naar aanleiding van de invoering van de BAG is het Regionaal Woningbouwprogramma omgezet naar BAG-eenheden. In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma gaat het dan specifiek om het realiseren van 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

#### **Standplaats**

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

#### **Ligplaats**

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

*Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen*

**(Economisch actieve) internationale werknemer**

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

*Bron: ministerie EZ*

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

**Internationale kennismigrant**

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.324 voor kennismigranten van 30 jaar of oudere en € 3.170 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar.

*Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst*

**Arbeidsmigrant**

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennismigrant' valt.

*Bron: ministerie EZ*

**EU-arbeidsmigrant**

Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

*Bron: ministerie BZK*

**Corporatie**

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

*Bron: Ministerie BZK*

## Doelgroepen

### Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 41.056. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2018

### Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2018 tot 01/01/2019 gelden de volgende inkomensgrenzen:

tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.400
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 22.375
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.400

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2018

### Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798 (tot en met 2020: € 41.056) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

### Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 36.798 (tot en met 2020: € 41.056) tot € 45.357.

### 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. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

### Doorstromer

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

Bron: Ministerie BZK

**Energieneutraal / CO<sub>2</sub>-neutraal / klimaatneutraal e.d.**

**Energieneutraal**

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

**CO<sub>2</sub>-neutraal**

Alle uitstoot van CO<sub>2</sub> door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

**Klimaatneutraal**

Geen netto uitstoot van CO<sub>2</sub> 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.

**BENG**

Bijna EnergieNeutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m<sup>2</sup>/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m<sup>2</sup>/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup>/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

**NOM**

Nul-op-de-meterwoning: het netto energiegebruik van de woning wordt tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen.

**EPC**

De EPC (Energie Prestatie Coëfficient) geeft aan hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning is. Het is een waarde die berekend wordt aan de hand van bouwkundige en installatietechnische gegevens. Hoe lager de waarde, des te beter is de energieprestatie. In de EPC berekening wordt het gebouwgebonden energieverbruik bepaald. Daarbij gaat men uit van een standaard bewoner of gezin. Verwarmen, koelen, warm water, ventileren en verlichting zijn onderdeel van de EPC berekening. Huishoudelijk gebruik hoort er niet bij. De toegestane EPC bij nieuwbouw wordt wettelijk steeds verder aangescherpt.

*Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland*

**GPR Gebouw®**

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. 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.

## Kernvoorraad

### Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

tabel 2: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	kernvoorraad		
koop			

### Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle sociale huurwoningen + goedkope koopwoningen + betaalbare koopwoningen [zie ook prijsgrenzen]

### Vrije sector

Alle middenhuur woningen + dure huurwoningen + middeldure koopwoningen + dure koopwoningen.  
[zie ook prijsgrenzen]

tabel 3: sociale sector en vrije sector

	Sociale sector	Vrije sector
huur	Goedkope huur + Betaalbare huur	Middenhuur + Dure huur
koop	Goedkope koop + Betaalbare koop	Middeldure koop + Dure koop

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

## Levensloopbestendige woning

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](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

## Mantelzorg en mantelzorgwoning

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.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Bron: Ministerie VWS

## Prijsgrenzen

### Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2018 tot 01/01/2019 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	huur tot € 417,34
1 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens	huur tot € 597,30
2 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens	huur tot € 640,14
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	€ 710,68

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

tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Goedkope huur	Huur tot € 417,34
Betaalbare huur	Huur van € 417,34 tot € 710,68
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 710,68
Middenhuur	Huur vanaf € 710,68 tot € 900/ € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 900/ € 1.000

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.

### Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks 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. De prijsgrens voor een middeldure en dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor middeldure en dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2018 tot 01/01/2019 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 165.000
Betaalbare koop	Koop van € 165.000 tot € 200.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop tot € 200.000
Middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

Vanaf 1-1-2019 wordt de volgende berekeningswijze gehanteerd:

Op basis van de sneltoets van NHG, invullen met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd lening 30 jaar.

#### Voorwaarden

- Een goedkope en betaalbare 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.
- 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.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 200.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

*Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2018; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven*

### **Ruimte voor Ruimtelijke Woningen**

Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

### **Scheefwonen**

Met scheefwonen 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]

*Bron: Ministerie BZK*

### **Starter**

- *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 zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. [zie ook BAG]

*Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen*

### **Woningverlater**

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

*Bron: Ministerie BZK*

### **Woningwet 2015**

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.



Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

#### **Daeb**

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

#### **Passend toewijzen**

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.798. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2018: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog.

Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 597,30 voor meerpersoonshuishoudens € 640,14.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.798. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

#### **Woningmarktregio**

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. In deze zitten 21 gemeenten en 13 woningcorporaties.

Het betreft de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waale.

En de corporaties Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningbouwvereniging Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen en Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

Bron: Ministerie BZK – [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)

#### **Woonmilieu**

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

### **Wonen met zorg en welzijn**

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

#### **Beschermd wonen**

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

#### **Beschut wonen**

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

#### **Geschikt wonen**

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Geclusterde ouderenwoningen  
Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- Aangepaste (ouderen)woningen  
Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen  
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

#### **Mobiliteitsbeperkingen**

Deze typering is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Mobiliteitsklasse 0 (geen)  
Huishoudens met geen of slechts zeer lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Mobiliteitsklasse A (licht)  
Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse B (matig)
  - huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken.
  - huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner een ernstige mobiliteitsbeperking heeft en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse C (zwaar)  
Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator.

*Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant.*

**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. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

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.