



tHuis in Heusden

Woonvisie 2020-2025

Speerpunten	Wat willen we bereiken	Waar meten we succes aan af (normering opgenomen in Woonvisie 2014)	Evaluatie
Bewoners maken Heusden	Vergroten variatie aan woningtypen	Bouwers geven te kennen ruimte te hebben voor nieuwe woonvormen	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woonvormen met zorg (De Herbergier, Thomashuis, Rejoice, Gastenhuis, Leermakers Zorggroep en Amare Zorg. In ontwikkeling zijn initiatieven van onder meer Chapeau Woonkringen, Amare Zorg en Vivent het andere wonen) Kamergewijze verhuur Patiowoningen Mantelzorgwoningen Centrumwonen Vanaf 2014 zijn er 653 woningen opgeleverd waarvan: 109 appartementen, 42 patiowoningen, 219 rij- en hoekwoningen, 112 2-onder-1-kapwoningen en 171 vrijstaande woningen Van deze 653 woningen zijn er 139 in de huur opgeleverd (21%)
	Sterke positie van de consument in de bestaande woningvoorraad	Tevredenheid consument met ruimte, MogelijkMakers en kavelwinkel	<ul style="list-style-type: none"> Bewoners gaven in de bewonersenquête aan hun eigen woning een hoger rapportcijfer (7,9) dan aan de woningen in de buurt (7,6). In geen enkele wijk zijn deze cijfers sinds 2013 significant veranderd. In het woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant (2018) waarden inwoners de tevredenheid over de woning en woonomgeving met een 7,8. De aanbeveling om in de gemeente Heusden te komen wonen, wordt gewaardeerd met een 7,6.
	Sterke positie woonconsument bij nieuwbouw	Bewoners aan de start van een project aan het woord	<ul style="list-style-type: none"> De Grassen is van meet af aan met potentiële bewoners vormgegeven Vanuit de Kavelwinkel wordt maatwerk geboden door het bieden van flexibiliteit in omvang en afmetingen van de kavel Actieve betrokkenheid van (toekomstige)bewoners en omwonenden bij Geerpark en Burg. van Houtplein/Nassaulaan
		Meer (C)PO	<ul style="list-style-type: none"> 2014: 9 starterswoningen Herpt 2016: 8 starters- en 7 seniorenwoningen Frans Halslaan Drunen 2019: 8 starters- en 8 seniorenwoningen De Grassen in Vlijmen is van meet af aan door potentiële bewoners ontwikkeld
		Tenminste 2 projecten waar woningen en omgeving collectief door bewoners ontwikkeld worden in komende 4 jaar	
Invloed van bewoners op inrichting en beheer van de woonomgeving	Ontwikkelen van een menukaart met mogelijke vormen van invloed door bewoners	<ul style="list-style-type: none"> Ondanks dat er geen menukaart ontwikkeld is het beoogde doel bereikt 10 Van de 18 'wijken' in Heusden kennen inmiddels hun eigen Buurt Bestuurt 11 Bewonerscommissies, actieve huurders en Huurdersvereniging Heusden oefenen via Woonveste hun invloed uit Verder hebben inwoners mede aan de wieg gestaan bij de ontwikkeling van het park in Geerpark Herinrichting Van Greunsvenpark Centrumplan Vlijmen Waterplan Vlijmen-Noord 	
	Over 4 jaar zijn er tenminste 2 gebieden waar de regie over het beheer van de woonomgeving bij de bewoners ligt	<ul style="list-style-type: none"> Voor het beheer van het volkstuintencomplex in Oudheusden hebben bewoners de huur van een kleine 100 leden van de gemeente overgenomen Verder is in Hedikhuizen door bewoners gewerkt aan een Plan de campagne voor het beheer van de kern en is een burgerbegroting voor Hedikhuizen opgesteld. Geconcludeerd is dat in deze casus de bestedingsruimte voor inwoners te gering is om ook werkelijk de regie over de woonomgeving te kunnen voeren Onder de naam 'Heel Hedikhuizen duurzaam' is een energiecoöperatie opgericht 	

Speerpunten	Wat willen we bereiken	Waar meten we succes aan af (normering opgenomen in Woonvisie 2014)	Evaluatie																				
Betaalbaarheid gewaarborgd	Vergroten beschikbaarheid sociale huur / verbeteren slaagkansen doelgroep sociale huur	Consolidatie omvang sociale huurvoorraad; accentverschuiving van sociale naar middeldure segment	<ul style="list-style-type: none"> De omvang van sociale huurwoningen is nagenoeg gelijk gebleven <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>o Betaalbaar tot 2e aftoppingsgrens</td> <td>3414</td> <td>3432</td> <td>3424</td> <td>3366</td> </tr> <tr> <td>o Duurder</td> <td>891</td> <td>892</td> <td>846</td> <td>1023</td> </tr> <tr> <td>o Geliberaliseerd</td> <td>340</td> <td>325</td> <td>374</td> <td>271</td> </tr> </tbody> </table> In het Portefeuilleplan 2018-2027 streeft Woonveste op termijn naar 87% sociale woningen (Daeb) en 13% geliberaliseerd (Niet-daeb) Middels nieuwbouw worden betaalbare huurwoningen toegevoegd en hiermee komt de sociale woningvoorraad op termijn op circa 4300 woningen. Woonveste stuurt op prijssegmenten binnen de huidige huurwoningvoorraad en het bouwen van betaalbare sociale woningen (300 woningen tot 2022) 10% Vrijkomende woningen is gereserveerd voor bemiddeling bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, urgenties, cliënten met zorg- en/of woonbegeleiding) 		2018	2017	2016	2015	o Betaalbaar tot 2e aftoppingsgrens	3414	3432	3424	3366	o Duurder	891	892	846	1023	o Geliberaliseerd	340	325	374	271
		2018	2017	2016	2015																		
	o Betaalbaar tot 2e aftoppingsgrens	3414	3432	3424	3366																		
	o Duurder	891	892	846	1023																		
o Geliberaliseerd	340	325	374	271																			
	Zicht op betaalbaarheidsproblemen huurders en inzet tot vermindering		<ul style="list-style-type: none"> Het aantal ontruiming als gevolg van huurschuld is teruggedrongen door een verbeterde afstemming op dit gebied met Woonveste, Kredietbank en Farent. Ook wordt budgetbegeleiding ingezet. De afgelopen jaren laten het volgende beeld zien. <p>2018: 11 ontruiming (1 garage) waarvan 10 huurschuld en 1 hennep</p> <p>2017: 14 ontruiming waarvan 13 huurschuld en 1 hennep</p> <p>2016: 16 ontruiming waarvan 14 huurschuld en 2 overlast</p> <p>2015: 8 ontruiming waarvan 7 huurschuld en 1 hennep</p> 																				
	Veranderen samenstelling sociale huur (conform vraagontwikkeling)	Groeiend aandeel aanpasbaar of nultreden	<ul style="list-style-type: none"> Levensloopbestendige woningen in Geerpark Appartementen in Centrum Vlijmen Appartementen aan Burg. Van Houtplein (voormalige kerk Vliedberg) Appartementen aan de Wolput Daarnaast zijn woningen aan gewijzigde behoeften aangepast op basis van de Wmo en worden vrije kavels steeds vaker ingevuld met gelijkvloerse patiowoningen Het aantal woonvoorzieningen op grond van de Wmo was de eerste jaren van deze periode redelijk stabiel. De laatste twee jaren is er sprake van een behoorlijke stijging. Het aantal voorzieningen op jaarbasis is als volgt verdeeld: <p>2014: 153 voorzieningen</p> <p>2015: 157 voorzieningen</p> <p>2016: 155 voorzieningen</p> <p>2017: 231 voorzieningen</p> <p>2018: 193 voorzieningen</p> 																				
	Versterken positie middeninkomens	Vergroten aantal middeldure huurwoningen m.n. via liberalisatie van bestaande huur	<ul style="list-style-type: none"> Middeldure huurwoningen hebben een huurprijs van €700-€900 Sinds 2013 biedt Woonveste woningen aan, aansluitend op de huurtoeslaggrens. Dit aanbod groeit op basis van mutatie. Woonveste vervult hierin een voortrekkersrol Binnen de huidige woningvoorraad zijn 340 woningen beschikbaar voor geliberaliseerde verhuur (o.a voor verruimde inkomensgrens) Woonveste streeft op termijn conform portefeuilleplan naar circa 600 geliberaliseerde huurwoningen Actief woningzoekenden zijn relatief gezien het meest gestegen in het segment duurder en geliberaliseerd Beleggershuurwoningen in De Grassen en Geerpark met een huurprijs boven €900 																				
		Vergroten aanbod goedkope koopwoningen door verkoop van bestaande huur en via nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Minder verkoop ivm behoud voldoende sociale woningen Nieuwbouw vooral in het betaalbare segment De bestaande voorraad voorziet deels in de groeiende vraag in het middensegment door verkoop, liberalisatie van huurwoningen en nieuwbouw ongeveer 400 woningen in de komende 10 jaar 																				
	Verbeteren betaalbaarheid o.a. door beperken energielasten	Verbeterde energielabels	<ul style="list-style-type: none"> Via Energiek Heusden zijn vanuit 'Heel Heusden bespaart' 400 woningen verduurzaamd Via Energiek Heusden kunnen huurders advies inwinnen over energiebesparing in huis Verbeterde energie labels woningen Woonveste <table border="1"> <thead> <tr> <th>Label</th> <th>A</th> <th>A+</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>348</td> <td>21</td> <td>991</td> <td>1840</td> <td>512</td> <td>458</td> <td>284</td> <td>110</td> <td>4564</td> </tr> </tbody> </table> 	Label	A	A+	B	C	D	E	F	G	Totaal		348	21	991	1840	512	458	284	110	4564
Label	A	A+	B	C	D	E	F	G	Totaal														
	348	21	991	1840	512	458	284	110	4564														

Speerpunten	Wat willen we bereiken	Waar meten we succes aan af (normering opgenomen in Woonvisie 2014)	Evaluatie
Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg	Verbeteren van de afstemming van wonen, welzijn en zorg	Goede samenwerking tussen aanbieders wonen, zorg en welzijn	<ul style="list-style-type: none"> In de afgelopen periode is het Platform Wonen, Welzijn en Zorg opgeheven. Er bestond te veel overlap tussen het platform en Bijeen (met name op casusniveau) Woonveste onderhoudt goede relaties met verschillende zorginstellingen en kan daardoor goed inspelen op initiatieven die wonen en zorg combineren. Dit is met name zichtbaar in het aantal gerealiseerde en op de rol staande initiatieven op het gebied van wonen in combinatie met zorg en/of welzijn Diverse eengezinswoningen zijn door Woonveste beschikbaar gesteld voor kleinschalige woon-zorgvormen Aansluiten regiovisie Hart van Brabant(beschermd wonen) en experiment visitatie Woonveste Actualisering van WMO samenwerking en hierin aandacht voor langer zelfstandig wonen
	Vergroten mogelijkheden zo lang mogelijk in een reguliere woning te blijven wonen	Verruimen aanbod geschikte woningen in reguliere woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> Het behoud van een reguliere kernvoorraad is van belang Er zijn levensloopbestendige appartementen/woningen op het Burg. Van Houtplein, in centrumplan Vlijmen en Geerpark gerealiseerd. Zie ook onder betaalbaarheid gewaarborgd
		Nieuwe woningen standaard aanpasbaar (conform bouwbesluit)	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente geeft advies en informatie. Wie het niet meer alleen redt, kan dit aangeven bij de gemeente. De gemeente bespreekt dan wat iemand nog wel zelf kan en welke rol mantelzorgers (familie, vrienden of burens) kunnen spelen. Het is belangrijk dat ouderen contacten met de omgeving houden om eenzaamheid en isolement te voorkomen. Opstellen van 'Programma van eisen Aanpasbaar Bouwen' Monitoren van voldoende beschikbaarheid van geschikte woningen in kader van langer zelfstandig thuis wonen. Draagvlak voor introduceren Wonen met gemak in Onderzoeken Langstraat. Er is onderzocht of de Langstraatgemeenten, in samenwerking met SRGH en de ouderenorganisaties, de ontwerphulp kunnen inbedden in de woonscan van het oudereninitiatief Wonen met gemak
	Vergroten aanbod kleinschalige woonvormen met zorg	In zones nabij voorzieningen extra aandacht voor aanpasbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> In de nabijheid van woonservicezones zijn door Woonveste 25 appartementen aan de Wolput, 14 appartementen in centrumplan Vlijmen en 50 appartementen op het Burg. van Houtplein gerealiseerd
		Aanbod loopt in de pas met de vraagontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Gerealiseerde voorzieningen op dit gebied zijn: De Herbergier (2014; 19 bewoners) Thomashuis (2014; 9 bewoners) Rejoice (2017; 4 bewoners) Gastenhuis (De Grassen 2018; 20 bewoners) Leermakers Zorggroep (2018; met name dagbesteding) Kamers met kansen 2Live (2018) Amare Zorg (Tibetlaan 2019; 4 bewoners) In ontwikkeling is initiatief van: Chapeau Woonkringen (voormalige kerk Vliedberg; 17 bewoners)
Vergroten zelfredzaamheid en inzet informele zorg	Faciliteren mantelzorg door wonen in elkaars nabijheid	<ul style="list-style-type: none"> In de bestemmingsplannen zijn inmiddels standaardvoorschriften opgenomen die realisatie van mantelzorgwoningen mogelijk maken Vanaf 2015 tot en met 2018 is voor 9 mantelzorgwoningen vergunning verleend. Dit staat los van eventueel vergunningsvrij gerealiseerde mantelzorgwoningen 	

Speerpunten	Wat willen we bereiken	Waar meten we succes aan af (normering opgenomen in Woonvisie 2014)	Evaluatie																																				
Nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners	Mensen kunnen in Heusden een wooncarrière doorlopen	Grotere variatie woonvormen (nultreden-, specifieke woon- en eigendomsvormen)	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn sociale huurappartementen gebouwd in Geerpark en in centrum Vlijmen sociale huur- en koopappartementen Op Burg. van Houtplein worden 50 betaalbare huurappartementen ontwikkeld Daarnaast zijn er levensloopbestendige woningen gebouwd in De Grassen en Geerpark Naast grondaankoop behoort ook erfpacht tot de mogelijkheden Van de 653 opgeleverde woningen zijn er 173 nultreden (26%) 																																				
		Tevredenheid bewoners met de eigen woning en wonen in het algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Uit de bewonersenquête 2016 is de waardering voor de wijk in het algemeen 7,4 De kwaliteit van de eigen woning wordt gewaardeerd op 7,9 Huurders daarentegen waarderen de buurt in het algemeen en de eigen huurwoning met 7,1 Braken West en Oudheusden scoren het laagst, gemiddeld 6,5 voor de woning en 6,6 voor de buurt 																																				
		Benutten kracht wonen in Heusden via o.a. groen, water, historie en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Via www.dekavelwinkel.nl worden de kavels in Heusden aangeboden. De kracht van Heusden is hierop als volgt verwoord: 'Wonen in de gemeente Heusden is kiezen voor ruimte. Voor een plek dicht bij stad, cultuur en natuur. Een plek om dromen werkelijkheid te laten worden.' Totaaloverzicht verkopen De Kavelwinkel 2014 - 2018 <table border="0"> <tr> <td>Herkomst gemeente Heusden</td> <td>69</td> <td>61%</td> </tr> <tr> <td>Herkomst Den Bosch, Rosmalen, Engelen en Waalwijk</td> <td>29</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Herkomst overig</td> <td>16</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>114</td> <td></td> </tr> </table> Vanaf 2016 zien we een toenemende interesse voor kavels vanuit Den Bosch, Rosmalen, Engelen en Waalwijk 	Herkomst gemeente Heusden	69	61%	Herkomst Den Bosch, Rosmalen, Engelen en Waalwijk	29	25%	Herkomst overig	16	14%		114																									
	Herkomst gemeente Heusden	69	61%																																				
	Herkomst Den Bosch, Rosmalen, Engelen en Waalwijk	29	25%																																				
	Herkomst overig	16	14%																																				
		114																																					
Mensen kunnen hun woondroom waarmaken	Alle projecten met raadpleging van potentiële bewoners vooraf	<ul style="list-style-type: none"> Via de Kavelwinkel De opzet van De Grassen is vanaf de basis samen met potentiële bewoners vormgegeven Het park/delen openbare ruimte van Geerpark zijn samen met bewoners vormgegeven 																																					
	Groei aantal projecten in cocreatie of (C)PO	<ul style="list-style-type: none"> Zie onder 'Bewoners maken Heusden' 																																					
Evenwichtige groei (bijdragen aan regionale opgaven)	Afspraken met de provincie	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken met de provincie over nieuwbouwplannen (prognoses) worden (sub) regionaal afgestemd in het RRO en vastgelegd in het Regionaal perspectief op bouwen en wonen Basis voor de woningaantallen zijn de provinciale prognoses en de jaarlijkse woningbouwplanning en -programmering (de zogenaamde matrix) Binnen de regionale prognose voldoet Heusden aan de woningbouwprogrammering 																																					
	Dynamiek op gang	<ul style="list-style-type: none"> Doorstroming van buiten de gemeente naar Heusden Saldo van personen naar vestiging en vertrek en interne doorstroming (2014-2017) Vestiging-vertrek <table border="0"> <tr> <td>'s-Hertogenbosch</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>Waalwijk</td> <td>-198</td> </tr> <tr> <td>Tilburg</td> <td>-95</td> </tr> <tr> <td>Utrecht</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Vught</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Maasdriel</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Loon op Zand</td> <td>-27</td> </tr> <tr> <td>Eindhoven</td> <td>-19</td> </tr> <tr> <td>Haaren</td> <td>-68</td> </tr> <tr> <td>Aalburg</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>Amsterdam</td> <td>-27</td> </tr> <tr> <td>Overig</td> <td>416</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>380</td> </tr> </table> Interne doorstroming <table border="0"> <tr> <td>Drunen</td> <td>-120</td> </tr> <tr> <td>Elshout</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Vlijmen</td> <td>402</td> </tr> <tr> <td>Nieuwkuijk</td> <td>-42</td> </tr> <tr> <td>Haarsteeg</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Heusden</td> <td>9</td> </tr> </table> 	's-Hertogenbosch	245	Waalwijk	-198	Tilburg	-95	Utrecht	22	Vught	5	Maasdriel	11	Loon op Zand	-27	Eindhoven	-19	Haaren	-68	Aalburg	-4	Amsterdam	-27	Overig	416	Totaal	380	Drunen	-120	Elshout	14	Vlijmen	402	Nieuwkuijk	-42	Haarsteeg	55	Heusden
's-Hertogenbosch	245																																						
Waalwijk	-198																																						
Tilburg	-95																																						
Utrecht	22																																						
Vught	5																																						
Maasdriel	11																																						
Loon op Zand	-27																																						
Eindhoven	-19																																						
Haaren	-68																																						
Aalburg	-4																																						
Amsterdam	-27																																						
Overig	416																																						
Totaal	380																																						
Drunen	-120																																						
Elshout	14																																						
Vlijmen	402																																						
Nieuwkuijk	-42																																						
Haarsteeg	55																																						
Heusden	9																																						

Speerpunten	Wat willen we bereiken	Waar meten we succes aan af (normering opgenomen in Woonvisie 2014)	Evaluatie
Benutten kracht bestaande wijken	Behouden en waar nodig versterken kwaliteit van bestaande woningaanbod (duurzaamheid)	Tevredenheid inwoners met de eigen woning en wonen in Heusden in het algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Wijkatlas geeft inzicht in de tevredenheid over wonen in Heusden • Zie onder 'Bewoners maken Heusden' en 'Nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners' • Geerpark is het toonbeeld van wijk waar duurzaamheid centraal staat • Kwaliteit bestaande woningvoorraad versterkt via 'Heel Heusden bespaart' <ul style="list-style-type: none"> ○ 2018: Geen bestaande huurwoningen gerenoveerd naar NOM-woning ○ 2017: In Heusden 28 bestaande huurwoningen gerenoveerd naar NOM-woning ○ 2016: In Heusden 4 bestaande huurwoningen gerenoveerd naar NOM-woning
		Energie: zie betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Woonveste heeft energiebesparende maatregelen doorgevoerd in de bestaande woningvoorraad/Nul-op-de-meter-woningen • Particulieren hebben hun woning voorzien van zonnepanelen
	Inwoners tevreden met de leefbaarheid	Oordeel inwoners (Wijkatlas)	<ul style="list-style-type: none"> • Per sociale huurwoning € 113,69 beschikbaar voor activiteiten leefbaarheid • 2015 – 2018 <ul style="list-style-type: none"> ○ Werkvloeroverleg en casuïstiek overleg in Drunen, Oudheusden en Vliedberg ○ Opstellen gezamenlijke wijkanalyses ○ Buurtbijeenkomsten met samenwerkingspartners in de wijk, Buurt bestuurt, veiligheidsmarkten, wijkbabbels en koffiegesprekken ○ Training met samenwerkingspartners over aanpak kwetsbare huurders en Burendag ○ Faciliteren buurtbemiddeling en wijkwinkels • Bewoners geven als rapportcijfer (Wijkatlas) voor hun buurt (leefbaarheid) in het algemeen gemiddeld een 7,4. Behalve in Oudheusden: 6,6. In 2013 was de waardering gemiddeld 7,0. Afgemeten naar de verschillende aspecten van tevredenheid over de eigen woonsituatie (onderhoud groen, parkeren, omgang met burens etc) is 77% van de inwoners is tevreden tot zeer tevreden. 11% Beoordeelt de situatie neutraal

