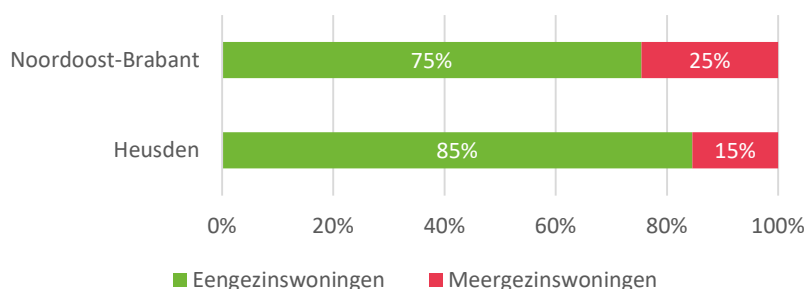


Bijlage 1: Achtergrondinformatie wonen in Heusden

Bestaande woningvoorraad Heusden

- 19.760 woningen in gemeente Heusden (2023)
- Meeste woningen in Drunen (41%) en Vlijmen (35%)
- Gemiddelde koopsom 2024: € 466.574

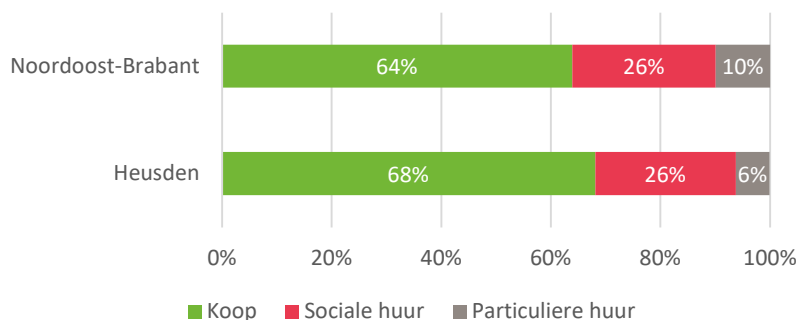
Figuur 1: Soort woningen gemeente Heusden en woondeal regio Noordoost Brabant



Bron: Heusden in Cijfers (2024).

De gemeente Heusden bestaat voor meer dan drie kwart uit eengezinswoningen. Dit aandeel ligt 10% hoger dan het gemiddelde in Noordoost Brabant.

Figuur 2: Type woningen naar segment gemeente Heusden en woondeal regio Noordoost Brabant



Bron: Heusden in Cijfers (2024).

Het grootste deel zijn koopwoningen. Dit aandeel ligt iets hoger dan het gemiddelde in Noordoost Brabant. Heusden heeft minder particuliere huur en de sociale huurvoorraad is te vergelijken met de rest van de regio Noordoost Brabant.

Kwantitatieve woningbehoefte

De grote vraag naar woningen is niet uniek voor deze gemeente, maar speelt in het hele land. De Rijksoverheid heeft daarom een Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht met een plan van aanpak om tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen. Aan regio's is gevraagd wat zij kunnen bijdragen om

dit landelijke woningtekort op te lossen. Gemeente Heusden heeft zich aangesloten bij de [Regionale Woondeal Noordoost Brabant \(2023\)](#).

Belangrijkste woondealafspraken voor de gemeente Heusden:

- + 2.435 te realiseren woningen tot en met 2030;
- waarvan 30% sociale huurwoningen (= 730 woningen);
- verhogen aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij de nadruk ligt op sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Deze afspraken zijn eind 2023 opgenomen in de [geactualiseerde woonvisie 2020 - 2025](#).

Na het ondertekenen van de Woondeal Noordoost Brabant is de provinciale prognose aangepast, wat voor de gemeente Heusden een aanvullende woningbouwopgave betekent (bovenop de al geplande + 2.435 woningen tot 2030).

In 2023 heeft de gemeente Heusden door Companen laten onderzoeken wat de (wettelijke) mogelijkheden zijn op het gebied van: woningbouw, het behouden van woningen voor specifieke doelgroepen, het tegengaan van speculatie met nieuwbouwwoningen en woningtoewijzing. Om de kwantitatieve groei van woningen in de gemeente te waarborgen, zijn er diverse sturingsmogelijkheden voor het woonbeleid. De gemeente Heusden past al enkele van deze mogelijkheden toe (aangegeven met vinkjes), terwijl andere opties toekomstige sturingsmogelijkheden kunnen zijn.

Gronduitgiftebeleid



Anterieure overeenkomst



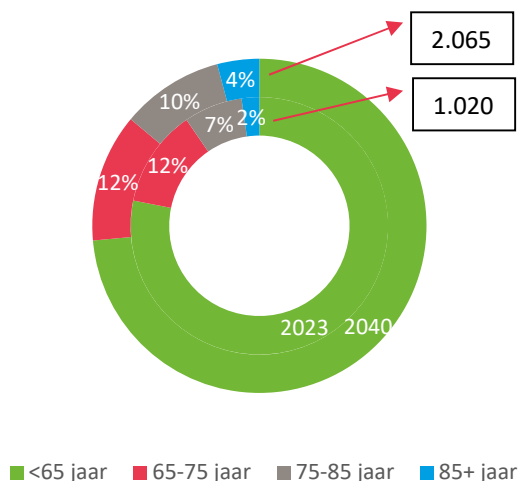
Vergunningstelsel particuliere verhuurders

Verschillende doelgroepen in Heusden

Ouderen

Er wonen 45.830 (2023) mensen in de gemeente Heusden. Dit aantal zal stijgen naar 51.000 inwoners in 2040 (+11%). Op dit moment is 21% van de inwoners 65 jaar of ouder. Het aantal 65-plussers in de gemeente Heusden zal oplopen tot 26%. Er is met name een grote stijging te zien in het aantal 85-plussers. Dit noemen we ook wel dubbele vergrijzing.

Figuur 3: Bevolkingssamenstelling gemeente Heusden, 2023 en 2040



Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2023).

- De huidige bevolking in Heusden wordt ouder. Daarnaast zijn er 3.800 huishoudens van 55 tot 65 jaar. Een grote groep die ook ouder gaat worden in de gemeente.
- Ook stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens in de toekomst. Dit komt met name door de vergrijzing en ouderen die steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen.
- De meeste 65-plussers wonen in de buurten:
 - Centrum-Drunen (56%)
 - Braken-west (29%)
 - Heusden (29%)
 - Vlijmen-dorp (27%)
 - Hedikhuizen (25%)

De gemeente Heusden neemt elke vier jaar deel aan een woonwensenonderzoek onder haar inwoners. In dit onderzoek maken zij onderscheid tussen thuiswonende jongeren 18 tot en met 30 jaar, zelfstandig wonende huishoudens < 65 jaar en zelfstandig wonende huishoudens > 65 jaar. Degene met een verhuishwens zijn starters (jongeren) en doorstromers (zelfstandig wonende). Omdat gemeente Heusden een grote opgave heeft voor de vergrijzende bevolking én jongeren uit eigen gemeente graag een plek wil bieden, is het goed om hun wensen inzichtelijk te krijgen.

Doorstromers > 65 jaar:

- **Verhuishwens:** 11% wil zeker, 27% wil mogelijk verhuizen
- **Verhuismotieven:** gezondheid/behoefte aan zorg, de woning
- **Type segment:** 49% wil huren, 29% wil kopen
- **Prijsklasse koop:** 45% wil kopen vanaf € 405.000
- **Prijsklasse huur:** 39% wil huren tot € 647 per maand
- **Gewenst woningtype:** 36% grondgebonden, 21% gestapeld
- **Bijstellen wensen:** 70% is bereid woonwensen aan te passen

Starters

In de gemeente Heusden wonen 3.300 thuiswonende jongeren, waarvan 900 ouder zijn dan 23 jaar. 85% van de thuiswonende jongeren heeft een (mogelijke) verhuismotie. Dit komt neer op 2.800 potentiële starters. Starters willen voor een groot deel in de eigen gemeente blijven wonen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt het volgende:

Starters:

- **Verhuismotie:** 54% wil zeker, 31% mogelijk verhuizen
- **Verhuismotieven:** zelfstandig wonen of samenwonen
- **Type segment:** 38% wil kopen, 32% wil huren
- **Prijsklasse koop:** 92% wil kopen in segment tot € 355.000
- **Prijsklasse huur:** 33% wilt huren tot € 647 per maand
- **Gewenst woningtype:** 47% wil grondgebonden
- **Bijstellen wensen:** 87% is bereid woonwensen aan te passen

Gezinnen met kinderen

De grootste doelgroep in de gemeente bestaat uit gezinnen met kinderen. Zij wonen vaak in een duurdere koopwoning. De afgelopen jaren ziet de gemeente ook een verschuiving van jonge gezinnen van buiten Heusden die zich in de kernen gaan vestigen. Zij worden aangetrokken door de ruimte, het groen en de ruime kavels. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 15% van zelfstandig wonende huishoudens onder de 65 jaar zeker wil verhuizen. 27% geeft aan dat zij mogelijk willen verhuizen. Dit komt met name vanwege de woning of de buurt. Het gewenste woningtype is voornamelijk een grondgebonden vrijstaande koopwoning. Het type gezinswoning dat in veel omliggende steden niet meer betaalbaar is, waren de afgelopen jaren in Heusden nog te vinden. Inmiddels zijn ook de prijzen in Heusden snel gestegen en daarvoor voor een steeds grotere groep onbereikbaar geworden.

Aandachtsgroepen

In de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* zijn aandachtsgroepen benoemd die in de woonzorgvisie terug moeten komen, omdat zij een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Ouderen zijn een belangrijke doelgroep als het gaat om de toekomst van wonen en zorg, maar er zijn ook andere groepen die extra aandacht behoeven. Als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt vastgesteld dan dient de gemeente een lokaal volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.

Een deel van de aandachtsgroepen heeft ook een zorg/ondersteuningsvraag, maar ook een aantal groepen niet. Zij zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. In de Regio Hart van Brabant werken we samen om de aandachtsgroepen goed te huisvesten. Daarnaast zien we lokaal in Heusden een grote groep bewoners die voor werk uit andere delen van Europa naar de gemeente komen. Voorheen kwamen zij alleen voor het plukseizoen, maar nu hebben zij het hele jaar door werk bij diverse bedrijven in de gemeente en regio. Ook deze groep doet een beroep op de reguliere woningmarkt.

Onderstaand is een overzicht weergegeven met aandachtsgroepen en urgentiegroepen waarbij het voorstel is om deze in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting op te nemen:

Aandachtsgroepen uit programma 'een thuis voor iedereen'	Aandachtsgroep voor woonruimte in Heusden	Aandachtsgroepen die urgentie krijgen bij toewijzing sociale huur
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	√	√
Medisch en sociaal urgenten	√	√
(Dreigend) dakloze mensen inclusief uitstroom Maatschappelijke Opvang	√	√ (deels)
Uitstromers uit Beschermd wonen	√	√
Uitstromers uit klinische GGZ	√	√
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	√	√
Uitstromers Jeugdhulp met Verblijf	√	√
Uitstromers (jeugd) detentie en forensische zorg	√	√
Uitstappende sekswerkers		√
Arbeidsmigranten		
Studenten		
Woonwagenbewoners	√	
Ouderen	√	
Statushouders	√	Geen urgentie wel voorrang

Betaalbaar wonen

Al deze doelgroepen hebben behoefte aan verschillende typen woningen. De huidige woningvoorraad in Heusden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Door de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, met name door (alleenstaande) starters en ouderen, ontstaat er een groeiende vraag naar andere woningtypes. Voornamelijk in het betaalbare segment. Starters zoeken bijvoorbeeld een betaalbare koopwoning, aandachtsgroepen een sociale huurwoning en ouderen een nultredenwoning. In de regio Hart van Brabant is gekeken naar de verdeling van de behoefte aan koopwoningen per prijssegment.

Tabel 1: Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in de regio Hart van Brabant (inclusief Heusden)

	2022 t/m 2030	2030 t/m 2040
Tot € 225.000	10%	9%
€ 225.000 - € 355.000	44%	37%
€ 355.000 - € 450.000	17%	17%
€ 450.000 - € 550.000	14%	15%
Meer dan € 550.000	16%	23%

Bron: Woningmarktonderzoek Hart van Brabant (2024).

De grootste vraag naar koopwoningen ligt in het segment van € 225.000 tot € 355.000. Dit geldt voor de hele regio Hart van Brabant. Hoewel verwacht wordt dat de behoefte aan woningen in dit segment na 2030 enigszins zal afnemen, blijft het de grootste groep.

Om de betaalbaarheid van wonen te waarborgen, zijn er verschillende wettelijke instrumenten en sturingsmogelijkheden beschikbaar in de gemeente Heusden. De gemeente past al enkele van deze mogelijkheden toe (aangegeven met vinkjes). Zo is in Heusden het instrument Prestatieafspraken gebruikt door met Woonveste af te spreken om in te zetten op de realisatie van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Een mogelijke toekomstige optie is de huisvestingsverordening, die diverse instrumenten omvat:

Huisvestingsverordening: bijvoorbeeld woonruimteverdeling, urgenties, woningvoorraadsamenstelling (splitsing, onttrekking), opkoopbescherming, toewijzen (nieuwbouw) koop

Antispeculatiebeding



Zelfbewoningsplicht



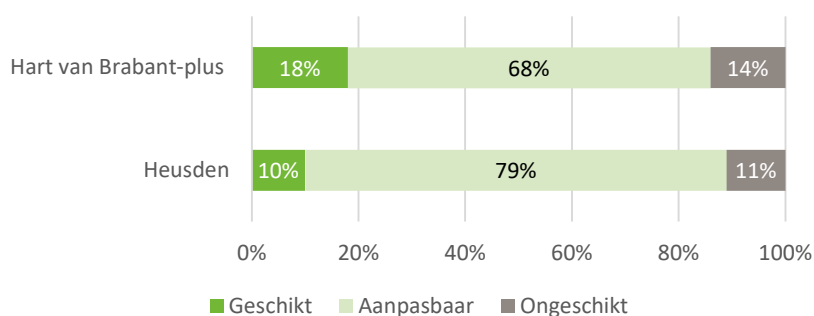
Wonen en zorg

Ouderen

In de gemeente Heusden wonen nu al relatief veel ouderen. Dat aandeel gaat de komende jaren verder toenemen. Maar ouderen blijven ook steeds langer vitaal en kunnen daardoor langer in een reguliere woning blijven wonen. Een deel van de ouderen krijgt te maken met een zorgvraag, waardoor soms een andere woonvorm nodig is.

De gemeente Heusden heeft nog weinig geschikte woningen voor ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag. Wel is er veel potentie in het aanpasbaar maken van woningen. Op dit moment is het aandeel 65-plussers dat in een **ongeschikte** woning woont in Heusden 6%. In vergelijking met de regio Hart van Brabant is dit 10%.

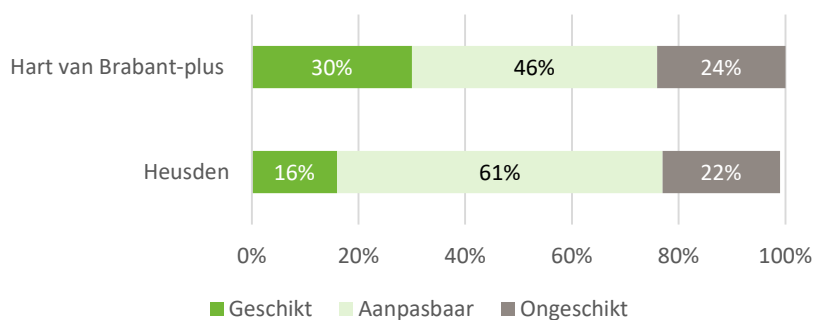
Figuur 4: Geschiktheid totale woningvoorraad Heusden en Hart van Brabant-plus



Bron: Woonzorganalyse Hart van Brabant, 2022.

Van de totale woningvoorraad is 79% aanpasbaar (bijvoorbeeld met een traplift, of drempels weghalen) in de gemeente Heusden. Hier ligt dus veel potentie.

Figuur 5: Geschiktheid corporatiewoningen Heusden en Hart van Brabant-plus



Bron: Woonzorganalyse Hart van Brabant, 2022.

In vergelijking met de regio Hart van Brabant zijn er nog weinig corporatiewoningen geschikt voor ouderen. Wel is meer dan 60% aanpasbaar.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant voor iedere gemeente een opgave voor geschikte reguliere woningen voor ouderen op basis van de ontwikkeling van vraag geformuleerd. Dit laat voor de gemeente Heusden het volgende beeld zien:

Tabel 2: Behoefte aan geschikte reguliere woningen voor ouderen, gemeente Heusden

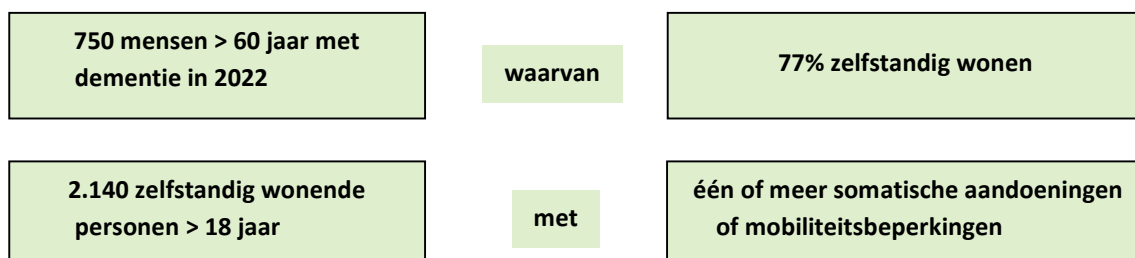
	2023 - 2040	2040 - 2050	Totaal
Gecusterde woonvormen ouderen*	+ 205	+ 55	+ 260
Geschikte woning voor ouderen	+ 1.140	+ 330	+ 1.470
Totaal	+ 1.345	+ 385	+ 1.730

* Woningen die deel uitmaken van een complex of groep woningen, speciaal bestemd voor ouderen. In de meeste gevallen is er een ontmoetingsruimte of zorgsteunpunt aanwezig.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

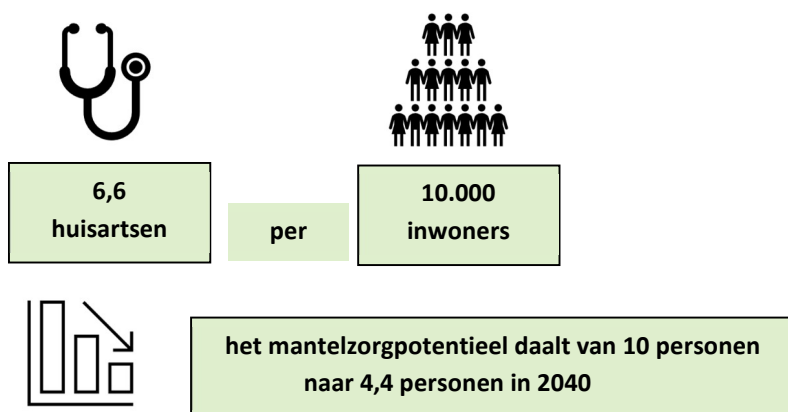
De gemeente Heusden hanteert momenteel een regeling waarbij in nieuwbouwprojecten een bepaald percentage van de te realiseren woningen wordt gereserveerd voor nultredenwoningen. Ze streven er daarbij naar om deze woningen te laten bouwen volgens de richtlijnen van de ontwerpwijzer levensloopbestendig (ofwel nultreden) bouwen.

Ouderen die steeds langer zelfstandig wonen, krijgen ook vaker te maken met gezondheidsproblemen in hun eigen woning. Het aantal mensen met dementie of een somatische aandoening gaat de komende jaren toenemen. [De Woonzorgwijzer 4.0](#) van de provincie Noord-Brabant laat het volgende beeld zien:



Toch is de meerderheid van de ouderen in Heusden veerkrachtig, waardoor gezondheidsproblemen (langer) uitblijven. Wel staat de arbeidsmarkt van de zorg onder druk door een tekort aan personeel en

een toenemende groep ouderen. Dit brengt extra druk op bijvoorbeeld huisartsen en het informele netwerk (zoals mantelzorgers).



Bron: Woonzorgwijzer 4.0 provincie Noord-Brabant.

Het zelfstandig wonen van ouderen in reguliere woningen stelt eisen aan de woonomgeving in termen van toegankelijkheid en de spreiding van (zorg)voorzieningen. Het gaat hierbij om voldoende ontmoetingsplekken, een toegankelijke openbare ruimte en de beschikbaarheid van voorzieningen nabij. Heusden bestaat uit 11 kernen, waarvan ook een aantal kleine kernen met weinig/minder voorzieningen. Dit brengt extra uitdagingen met zich mee.

Aandachtsgroepen

Vanuit het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Een aantal aandachtsgroepen hebben ook een extra zorg of ondersteuningsvraag (zoals uitstromers uit BW, MO en Jeugdzorg met verblijf).

Vanouds gaan veel aandachtsgroepen naar de centrumgemeente (Tilburg). Vanuit decentralisatie in de zorg (en het woonplaatsbeginsel) ligt er een groeiende huisvestingsopgave in Heusden. Naast ouderen als aandachtsgroep, richt de recente regionale woonzorgvisie Hart van Brabant zich ook op deze aandachtsgroepen. Deze visie beschrijft hoe we verschillende doelgroepen het beste kunnen ondersteunen met zorg en welzijn en een fijne woonplek kunnen bieden. Volgens de afspraken van de Matchingtafel Weer Thuis (regionaal) verwacht Heusden in 2024 15 uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg met verblijf. Deze personen zullen voornamelijk behoefte hebben aan een goedkope sociale huurwoning.

Na de inwerkingtreding van het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting is de gemeente Heusden verplicht een urgentieverordening op te stellen voor bepaalde aandachtsgroepen. Deze groepen komen dan met voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Dit is een sturingsmogelijkheid die de gemeente Heusden kan gebruiken om dit proces goed te regelen:

Urgentieverordening