

Woonzorgvisie Heusden 'tHuis in Heusden,
samen wonen, samen zorgen



Gemeente Heusden

16 september 2025

definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	16 september 2025
TITEL	Woonzorgvisie Heusden 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Heusden
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Annick Vrolijk
PROJECTNUMMER	797.103/G
STATUS	definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Totstandkoming woonzorgvisie	9
1.2	Leeswijzer	10
2	Visie op Heusden: werken aan balans in woningvraag en -aanbod	11
2.1	Onze ambities	11
2.2	De opgave: het verhaal van Heusden	12
2.3	Effectieve sturing en regie	15
3	Thema 1: Voldoende betaalbare en passende woningen	18
3.1	Speerpunt 1: Groei woningvoorraad in een gezonde mix	18
3.2	Speerpunt 2: Beter benutten bestaande voorraad	21
3.3	Speerpunt 3: Langdurige betaalbare woningen voor koopstarters	22
3.4	Speerpunt 4: Sociale huur in zo veel mogelijk kernen	23
3.5	Speerpunt 5: Geschikt aanbod voor ouderen	23
3.6	Speerpunt 6: geschikt aanbod voor jongeren	25
4	Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken	26
4.1	Speerpunt 1: Krachtige gemeenschap als basis	26
4.2	Speerpunt 2: Woonservicezones met geclusterde concepten	26
4.3	Speerpunt 3: Klaar voor de toekomst in eigen gemeente	28
4.4	Speerpunt 4: Lokale vertaling van de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant	29
5	Thema 3: Duurzame en leefbare kernen	32
5.1	Speerpunt 1: Goede mix en balans van doelgroepen	32
5.2	Speerpunt 2: Duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken	32
	Bijlage 1: Achtergrondinformatie wonen in Heusden	34
	Bestaande woningvoorraad Heusden	34
	Kwantitatieve woningbehoefte	34
	Verschillende doelgroepen in Heusden	35
	Wonen en zorg	39
	Bijlage 2: Voor- en nadelen potentiële instrumentarium	42
	Bijlage 3: Begrippenlijst	44

Gezamenlijk commitment: samen werken aan Heusdense woonzorgvisie

Vitale dorpsgemeenschappen

- waar aandacht is voor een goede mix van doelgroepen en type woningen in de wijken.
- waar jong en oud samen wonen; maar ook kunnen **blijven** wonen in onze gemeente.
- waar mensen zo lang mogelijk regie kunnen houden op hun leven; in de eigen woning.
- met betaalbaar aanbod dat aansluit op de behoefte van inwoners.
- met woonvormen die ontmoeting en onderlinge hulp stimuleren.
- waar kwaliteit van de woning centraal staat.
- waar we gebruik maken van de kracht van de samenleving en het sterke sociale netwerk wat er ligt.

Boodschap uit participatie:

"Luisteren naar de inwoners"

"Koepel denken, geen hokjes denken"

"Denken in mogelijkheden"

"Lef tonen en proberen"

"Verder kijken dan alleen wonen"



Het verhaal van Heusden

- Tekort aan woningen voor verschillende doelgroepen (ouderen, starters, mediore huishoudens).
- Tussenstap vrij wonen en kleinere woning te groot.
- (Langdurige) betaalbaarheid in de knel.
- Zorg steeds vaker in eigen woning, met minder middelen beschikbaar.
- Doorstroming én bewustwording onder ouderen beperkt.
- Druk op specifieke wijken; komst van meer kwetsbare doelgroepen.
- Woningen toevoegen maar **ook** oog houden voor leefbaarheid en dorps karakter.

Wat we daarvoor moeten aanpakken

1. Voldoende betaalbare en passende woningen

- *Speerpunt 1: Groei woningvoorraad in een gezonde mix*
- *Speerpunt 2: Beter benutten bestaande voorraad*
- *Speerpunt 3: Langdurige betaalbare woningen voor koopstarters*
- *Speerpunt 4: Sociale huur in zo veel mogelijk kernen*
- *Speerpunt 5: Geschikt aanbod voor ouderen*
- *Speerpunt 6: Geschikt aanbod voor jongeren*

2. Welzijn en zorg in de wijken

- *Speerpunt 1: Krachtige gemeenschap als basis*
- *Speerpunt 2: Woonservicezones met geclusterde concepten*
- *Speerpunt 3: Klaar voor de toekomst in eigen gemeente*
- *Speerpunt 4: Lokale vertaling van de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant*

3. Duurzame en leefbare kernen

- *Speerpunt 1: Goede mix en balans van doelgroepen*
- *Speerpunt 2: Duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken*

1 Inleiding

Een actuele woonzorgvisie gemeente Heusden

Heusden is een fijne plek om te wonen. De inwoners waarderen de ruimte en het dorps karakter van de verschillende kernen en de gezelligheid. De kleinere dorps kernen Doeveren, Elshout, Haarsteeg, Hedikhuizen, Heesbeen, Herpt en Nieuwkuijk bieden rust en ruimte, terwijl de grotere kernen Heusden, Oudheusden, Vlijmen en Drunen voorzieningen bieden en levendiger zijn.

Niet iedereen vindt in Heusden op dit moment de woning die past bij zijn levensfase. Het woningtekort is een serieus probleem. Starters vinden moeilijk een geschikte en betaalbare woning. Ouderen en mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker zelfstandig en zijn daarbij afhankelijk van zorg en ondersteuning in de nabijheid. Gemeente Heusden telt relatief veel duurdere koopwoningen. Deze zijn vooral in trek bij gezinnen met kinderen. Daarnaast is groeit de groep aandachtsgroepen¹ die een betaalbare huurwoning zoeken, bijvoorbeeld om uit te kunnen stromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdzorg met verblijf. De sociale huurvoorraad in de gemeente is gemiddeld vergeleken met de rest van regio Noordoost Brabant en regio Hart van Brabant, maar concentreert zich in specifieke kernen zoals Oudheusden, Vlijmen en Drunen.

Inspelen op het woningtekort heeft ook invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen in de gemeente Heusden. Het kan zorgen voor veranderingen in het voorzieningenniveau en in het dorps karakter.

De gemeente wil bij aankomende woningbouwprojecten op een goede manier in kunnen spelen op deze ontwikkelingen. Dit vraagt sturing en inzet van middelen, maar ook het maken van keuzes; ruimte is immers beperkt en verschillende groepen op de woningmarkt ervaren schaarste. In deze woonvisie die tevens woonzorgvisie is, geven we de gekozen richtingen aan en bieden handvatten voor de inzet van effectief instrumentarium om de positie van de Heusdense woningzoekende te versterken. De woonzorgvisie is ook het kader voor de prestatieafspraken met de corporatie.

Voortbouwen op wat er ligt

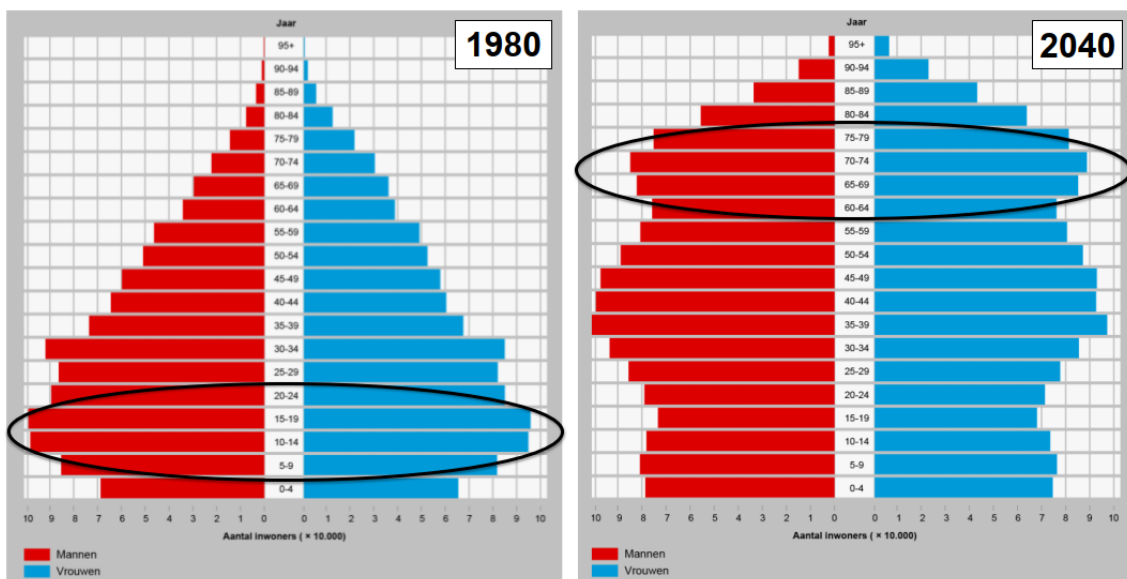
De gemeente sluit met deze woonzorgvisie aan op de ingezette koers van de woonvisie tHuis in Heusden 2020 – 2025, waarin we het belangrijk vinden dat onze inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. We houden daarbij rekening met demografische ontwikkelingen. Bovendien sorteert de gemeente voor op nieuwe wetgeving, waarin een lokaal volkshuisvestingsprogramma verplicht wordt. We nemen de volgende plannen als uitgangspunt.

Demografische ontwikkelingen

Brabant-breed is er sprake van een wijziging in de bevolkingssamenstelling. Dit heeft met name betrekking op de leeftijdssamenstelling. Er sprake van een steeds groter wordende groep oudere ouderen (de zgn dubbele vergrijzing, zie figuur 1). Deze ontwikkeling doet zich ook voor in Heusden. De verwachting is dat in 2040 ruim 40% van de Heusdense bevolking 65 jaar of ouder is (waarvan 14% 75+). Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2024, toen 22,1% van de Heusdense bevolking binnen deze leeftijdscategorie viel.

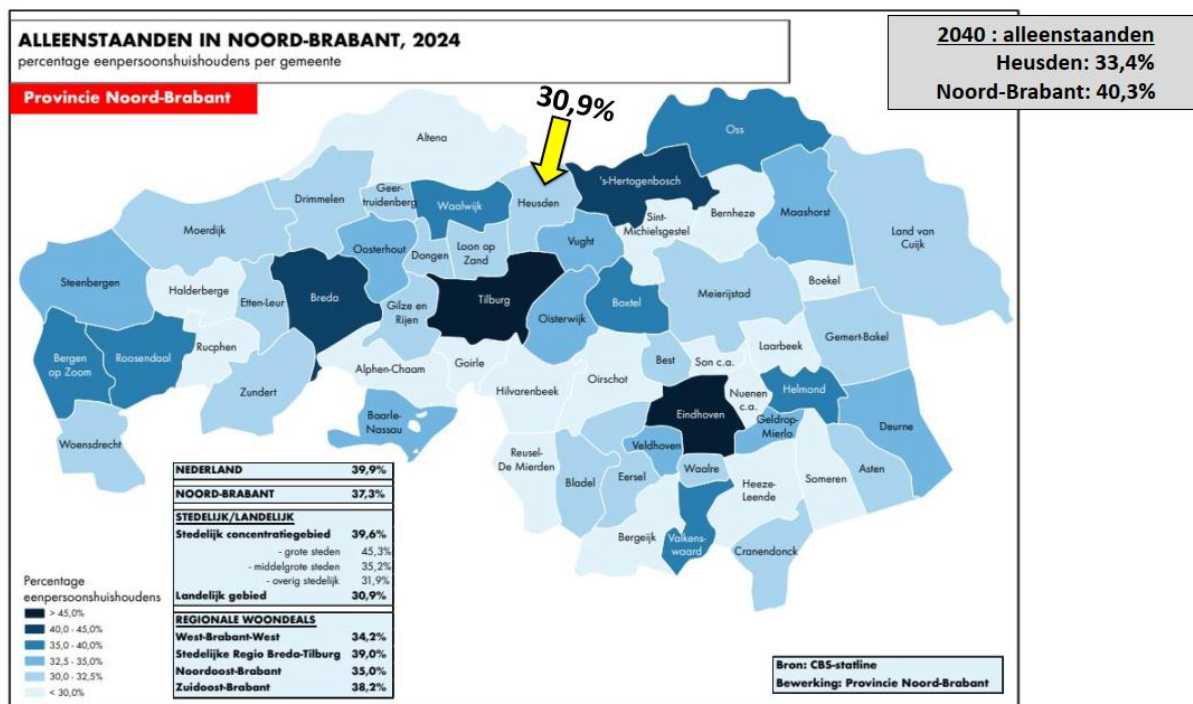
¹ Groepen mensen die minder kans hebben bij het vinden van een passende woonruimte. In het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' worden zij aandachtsgroepen genoemd.

Figuur 1: Leeftijdsofbouw Brabantse bevolking 1980 en 2040



Naast de verandering in leeftijdssamenstelling, is ook de huishoudensamenstelling aan verandering onderhevig. Naar verwachting is het aandeel alleenstaanden binnen Heusden in 2040 ruim 33%.

Figuur 2: aandeel alleenstaanden in Heusden 2024 en verwacht in 2024



Omgevingsvisie Heusden

De Omgevingsvisie Heusden is een strategische visie over de fysieke leefomgeving. Het gaat in op de samenhang tussen gezond en levendig wonen, perspectief voor goed ondernemerschap, waardevolle natuur en boerenlandschap en klimaatdoelstellingen. Het bouwen van woningen heeft ook in deze visie hoge prioriteit. Eén van de speerpunten in de omgevingsvisie is ‘verbreding en diversificatie van de

woningvoorraad', waarbij de focus wordt gelegd op kleinere (gestapelde) wooneenheden voor de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en/of diverse doelgroepen die nu nog weinig aanbod in Heusden vinden. Dit geldt voor de gehele gemeente, dus ook de kleinere kernen. Zo kunnen jongeren en ouderen zich ook vestigen in de kleinere kernen.

Beleidsvisie Sociale Basis Heusden

De beleidsvisie Sociale Basis is een van de acties in het kader van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Onder de sociale basis verstaan we alle informele en formele contacten en omgangsvormen tussen mensen, netwerken en organisaties in de samenleving (in de straat, buurt, dorp, gemeente, regio en in nog groter verband). De visie Sociale Basis gaat in op omzien naar elkaar, ontmoeting, community-building en een wijkgerichte aanpak. Het sluit daarbij goed aan op deze woonzorgvisie (thema 2 en 3).

Coalitieprogramma 2022 - 2026

Het programma 'Heusden nu en Straks' is de kapstok voor de bestuursperiode 2022 - 2026. Het gaat in op de volgende vier thema's: Goed wonen en thuis voelen, iedereen doet mee, ondernemend Heusden en Blik op de toekomst. Bouwen en wonen is een belangrijk thema binnen dit programma. Daarbij staan de onderwerpen: versnelling van de woningbouw, het bevorderen van doorstroming en behoud van de eigen identiteit en leefbaarheid in de dorpen en kernen centraal.

Rekenkameronderzoek

In het vooronderzoek naar (volks)huisvesting en wonen in Heusden heeft de rekenkamer de ontwikkelingen op het terrein van volkshuisvesting en wonen in de periode 2018 - 2024 in beeld gebracht. Een aandachtspunt dat voortkomt uit het vooronderzoek is de ontwikkeling van een eenduidig monitorings-systeem, bij voorkeur in aansluiting op aanzetten daartoe op landelijk of regionaal niveau. Deze woonzorgvisie geeft hier invulling aan.

Landelijke en regionale ontwikkelingen

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden er nu meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk beleid zich moet bewegen. Dit gebeurt via de voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan hierbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van (urgente) aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3 van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop < € 405.000²).
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit (zoals Heusden) moet minimaal 30% van het nieuwe (bruto) woningbouwprogramma uit sociale huur bestaan.
- Gemeenten benoemen in hun woonzorgvisie de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente verplicht een regionale urgentieverordening op (uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de aangepaste Huisvestingswet), waarbij in ieder geval de landelijke verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen. Bij de verplichte urgentiegroepen wordt regionale samenwerking verwacht.

² Deze prijsgrenzen (prijsspeil 2025) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

Regeerprogramma (2024)

De nieuwe regeringscoalitie is voornemens om de meeste uitgangspunten van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting voort te zetten. Deze wet is op 1 juli 2025 door De Tweede Kamer aangenomen. De verwachting is dat deze op 1 juli 2026 in werking treedt. Maar er zijn ook enkele koerswijzingen:

- Meer ruimte voor gebiedsgerichte differentiatie om 30% sociale huur binnen de nieuwbouw te realiseren.
- Streven naar een beperking van de instroom van vluchtelingen en arbeidsmigranten.
- Mogelijkheden voor herbestemming bestaande gebouwen verruimen (herbestemming kantoor- en bedrijfspanden, optoppen en splitsen, woningdelen, gedogen van permanente bewoning recreatie-woningen).
- Zorgen voor meer beschikbaarheid van woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk.

De exacte uitwerking en effecten voor gemeenten moeten nog duidelijk worden. De gemeente Heusden blijft deze ontwikkelingen volgen en zal zo nodig haar beleid aanpassen als nieuwe wetgeving daartoe aanleiding geeft.

Regionale Woondeal Noordoost Brabant

Gemeente Heusden is aangesloten bij de regionale Woondeal Noordoost Brabant. Dit is een bestuurs-akkoord tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties gericht op het realiseren van meer woningen en meer betaalbare woningen. De belangrijkste woondeal-afspraken voor de gemeente Heusden zijn:

- het realiseren van +2.435 woningen van 2022 tot en met 2030;
- waarvan 30% sociale huurwoningen (= 730 woningen);
- verhogen aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67%, waarbij de nadruk ligt op sociale huurwoningen en betaalbare koop.

Gemeente Heusden streeft ernaar om deze aantallen te realiseren in 2030.

Op korte termijn volgt er een update van de woondeal. Deze bestaat uit een monitor van de huidige afspraken en aanvullende afspraken. Iedere gemeente zorgt voor de realisatie van haar deel op basis van de bevolkingsprognose (op basis van de eind 2023 geactualiseerde prognose). Voor Heusden betekent dit een groei van de woningvoorraad met 2.850 woningen tot en met 2033.

Regionale woonzorgvisie Hart van Brabant

In 2024 is de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant vastgesteld. Gemeente Heusden is hierbij aangesloten. In de regionale woonzorgvisie worden richtinggevende kaders uitgewerkt en beschreven. Wij onderschrijven de uitgangspunten uit de regionale visie. Daarin is afgesproken dat elke gemeente haar bijdrage levert aan de huisvesting van aandachtsgroepen, zodat mensen kunnen (gaan) wonen in de gemeente waar zij vandaan komen. Door middel van de Matchingtafel Hart van Brabant zorgen we voor passende huisvesting voor mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. In regionaal verband maken we aanvullende afspraken over de toewijzing van woningen aan mensen die behoren tot een aandachtsgroep. Ook benadrukt het de regionale samenwerking in de regio en de start voor het uitwerken van de uitgangspunten in samenwerkingsafspraken, convenanten en/of prestatieafspraken.

Regioplan Midden-Brabant

Het Regioplan Midden-Brabant is een uitwerking van het Integraal Zorgakkoord (IZA) en biedt kaders om de zorg in de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. De basis hiervan ligt in intensievere samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen op regionaal en gemeentelijk niveau. Ook is er steeds meer

aandacht voor welzijn, preventie en een positieve gezondheidsbenadering; hierover gaan de regionale nota publieke gezondheid en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Het GALA is lokaal vertaald naar een integraal plan van aanpak.

Regionale samenhang

De gemeente Heusden behoort tot twee regio's. Ze doet mee aan de Woondeal Noordoost Brabant en aan de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant. Woonveste, als partner voor sociale huur in de gemeente Heusden, maakt deel uit van de woningmarktregio Noordoost Brabant; met het woonruimte-verdeelsysteem van Thuispoort. Een deel van de gemeente is meer georiënteerd op 's-Hertogenbosch, een ander deel meer op Waalwijk. Er is dus ook niet één regio waar zij het meest bij thuis hoort. De gemeente kiest vanuit de samenhang met beide regio's voor een pragmatische hybride benadering, waarbij zij aansluiting houdt bij de huidige lijnen en afspraken maakt met zowel Noordoost Brabant als Hart van Brabant. De afspraken uit de woondeal Noordoost Brabant en de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant zijn dan ook een belangrijk vertrekpunt voor deze woonzorgvisie.

1.1 Totstandkoming woonzorgvisie

De gemeente hecht belang aan een gedegen en gedragen proces bij het opstellen van de woonzorgvisie. Daarom hebben we onze partners serieus betrokken bij de uitwerking. Dit is extra van belang, omdat we de uitvoering van beleid vaak samen moeten doen. In verschillende bijeenkomsten hebben partners hun inbreng kunnen leveren:

- In een eerste gesprek met de gemeenteraad hebben we afspraken gemaakt over het te volgen proces en zijn inhoudelijke vraagstukken verkend die in de visie terug moeten komen. Belangrijk hierbij was de vraag om de woonzorgvisie niet alleen kwantitatief uit te werken, maar ook te kijken naar de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen. Daarnaast is gevraagd in de woonzorgvisie ook het beschikbare instrumentarium in beeld te brengen (4 juli 2024).
- Met Woonveste zijn gesprekken gevoerd om hun input op te halen voor de woonzorgvisie. Belangrijk hierbij was de versnelling van de woningbouw, betere afstemming met zorg- en welzijnspartijen, en een goede balans tussen leefbare kernen en voldoende passende woningen.
- In een brede stakeholderbijeenkomst hebben bouwers, makelaars, zorg- en welzijnsinstellingen, belangenorganisaties en Woonveste meegedacht over de te volgen koers. Daarbij zijn de inhoudelijke vraagstukken doorgesproken en zijn ontwikkelperspectieven voor Heusden geschetst. Belangrijke aandachtspunten die in deze gesprekken terugkwamen waren onder andere het langdurig betaalbaar houden van koopwoningen, zorgen voor een goede doorstroming en de stapeling van eisen. Uitgangspunt daarbij was om zoveel mogelijk inwoners in Heusden passend te laten wonen (29 augustus 2024).
- Inwoners zijn tijdens een bijeenkomst met de gemeenteraad gevraagd hun inbreng te leveren. Thema's als betaalbare woningen voor starters, geschikt aanbod voor ouderen en het behoud van identiteit van de kernen kwamen hier veel terug tijdens gesprekken (19 september 2024).
- De concept woonzorgvisie is voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de Adviesraad Sociaal Domein (23 januari 2025).
- Na de behandeling van de woonzorgvisie in de informatievergadering op 16 april 2025 is de woonzorgvisie van de raadsagenda gehaald. Er zijn vervolgens drie bijeenkomsten met de raad geweest (11, 18 en 30 juni) om zaken te verduidelijken en aanvullende input op te halen.
- Vanuit dit proces is de woonzorgvisie uitgewerkt, zodat de ambities en speerpunten voor komende jaren zichtbaar zijn.

Figuur 3: Hoe zou u het wonen in Heusden in twee woorden omschrijven?
(mentimeter stelling, stakeholderbijeenkomst 29 augustus)



1.2 Leeswijzer

Deze woonzorgvisie geeft de gewenste ontwikkelrichting voor het wonen in de gemeente Heusden. Hierbij nemen we speerpunten uit de Woonvisie 2020 - 2025 'tHuis in Heusden als uitgangspunt.

We geven in deze visie eerst een beeld van de vertreksituatie. Dit is beschreven in hoofdstuk 1. Welk beleid ligt er al? Wat zijn keuzes die het rijk heeft gemaakt? Na hoofdstuk 1 geven we in hoofdstuk 2 de visie van de gemeente op de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Heusden. Daarbij gaan we in op de koers, maar ook op de rol die de gemeente neemt bij de woonzorgvisie. Ook beschrijven we de belangrijkste opgaven die hierbij horen. Vervolgens verdiepen we de ontwikkelrichtingen thematisch. Per thema geven we aan welke ambitie de gemeente heeft en welke onderwerpen om nadere uitwerking vragen. Bij elk speerpunt is in een groen kader aangegeven welke potentiële instrumenten kunnen worden ingezet om de ambities te realiseren. In hoofdstuk 3 tot en met 5 is dit uitgewerkt voor de volgende drie thema's:

Thema 1: Voldoende betaalbare en passende woningen

Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken

Thema 3: Duurzame en leefbare kernen

De woonzorgvisie is een visiedocument en geeft daarmee de kaders voor de uitvoering. Die uitvoering borgt het college in eerste instantie in een uitvoeringsagenda en op termijn in haar volkshuisvestingsprogramma dat zij opstelt op basis van de Omgevingswet. In paragraaf 2.3 is dit verder uitgewerkt.

2 Visie op Heusden: werken aan balans in woningvraag en -aanbod

Deze woonzorgvisie neemt het volgende ‘ideale streefbeeld’ voor Heusden als vertrekpunt. De komende jaren streeft Heusden naar:

“Vitale dorpsgemeenschappen, waar jong en oud samenwonen en kunnen blijven wonen binnen de gemeente. Er is een goede mix van doelgroepen en type woningen in de wijken. We ondersteunen bewoners om zo lang mogelijk zelfstandig en met regie op hun eigen leven in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Daarbij bieden we betaalbare woningen die aansluiten op wensen van inwoners. De prijs-kwaliteitverhouding van de woning blijft daarbij belangrijk. Woonvormen bevorderen onderlinge ontmoeting en hulp, waardoor een sterk sociaal netwerk ontstaat. Inwoners ervaren Heusden als prettig woonmilieu en een gemeente waar de leefbaarheid goed is.”

2.1 Onze ambities

Continueren centrale ambities woonvisie tHuis in Heusden 2020 - 2025:

In de woonvisie tHuis in Heusden (actualisatie 2023) formuleerden we een aantal centrale ambities voor de periode 2020 - 2025. We bouwen voort op deze ambities en scherpen deze aan naar de situatie van 2025. Dit doen we door onze prioriteiten aan te geven en de uitgangspunten die we hierbij in acht nemen. Hieronder kort de centrale ambities uit de woonvisie 2020-2025:

- Eerste prioriteit is dat alle inwoners in Heusden een passende woning zouden moeten kunnen vinden. Dit betekent dat we eerst werken aan het op orde brengen van de woningbouw aantallen en zorg voor voldoende betaalbare woningen in de gemeente.
- Tweede prioriteit is dat we werken aan afstemming en samenwerking op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg, waarbij vanuit de woonzorgvisie ingezet wordt op voldoende nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Met aandacht voor community-building in de verschillende kernen en wijken.
- Derde prioriteit is dat we bouwen aan leefbare dorpen.

Overige uitgangspunten die we hierbij in acht nemen zijn:

- Onze inwoners bepalen zo veel mogelijk hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd.
- Vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige behoefte zich vooral richt op 1- en 2-persoonshuishoudens voor starters en ouderen.
- (Toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leef-omgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument.
- Bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, nultreden, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam'.
- Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming.

- Hoewel we de intenties van ‘Dromen. Doen. Heusden.’³ blijven onderschrijven, vraagt de huidige woningmarkt op onderdelen om sturing op woonkwaliteit zodat naar de toekomst toe een duurzaam en divers woningaanbod gegarandeerd kan worden.
- Naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijgt herstructurering en transformatie een prominentere plek. Onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak.

2.2 De opgave: het verhaal van Heusden⁴

Om deze ambities te bereiken, liggen er diverse opgaven waar we met deze woonzorgvisie mee aan de slag moeten. De woonzorgopgave in Heusden vraagt om een toekomstgerichte koers waarbij positie van de Heusdense woningzoekende centraal staat. Dit betekent dat bij de programmering, toewijzing en verdeling van woningen (waar wettelijk mogelijk) rekening wordt gehouden met de specifieke woon- en zorgbehoeften van onze inwoners.

Voldoende en passende woningen

In Heusden is de vraag naar woningen groot en divers. Momenteel bestaat 68% van de woningvoorraad uit koopwoningen en 26% van de voorraad uit sociale huurwoningen. De overige woningen zijn huurwoningen van particulieren (6%). De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen (85%), wat hoger ligt dan het gemiddelde in de regio Noordoost-Brabant (75%).

In de regionale Woondeal Noordoost-Brabant is afgesproken dat Heusden in de periode 2022 tot en met 2030 2.435 nieuwe woningen bouwt (gemiddeld 270 per jaar), waarvan 30% sociale huur moet zijn. Hiervan zijn inmiddels in de periode 2022-2024, 499 woningen gebouwd. Het bouwtempo moet omhoog om de afspraken uit de woondeal te kunnen realiseren. Het doel is om betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbaar koop⁵) te realiseren voor 67% van deze nieuwbouw. Deze inzet is belangrijk, want starters vinden door de hoge kooprijzen moeilijk toegang tot de woningmarkt.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de vergrijzing van de bevolking; er komen meer ouderen. Naar verwachting zal 26% van de bevolking in Heusden in 2040 65 jaar of ouder zijn. Nu is dat 21%. Er is met name een grote stijging te zien in het aantal 85-plussers. Dit noemen we ook wel dubbele vergrijzing (meer oudere ouderen). Ouderen wonen steeds langer zelfstandig, deels door beleid en deels door eigen voorkeur. Veel van deze ouderen wonen momenteel in een grote eengezinswoning. Soms zelfs alleen. Dit werkt eenzaamheid in de hand én een grote woning brengt daarnaast het nodige onderhoud met zich mee. Deze woningen zijn vaak niet geschikt voor ouderen als het fysiek niet meer gaat. Slechts 10% van de huidige woningen is geschikt voor ouderen met een functiebeperking⁶. 80% van de woningen is aanpasbaar, bijvoorbeeld met een traplift. De vraag is of het wenselijk is dat deze woningen aangepast worden, waardoor zij nog steeds in de grote woning blijven wonen. Als ouderen naar een beter passende woning zouden verhuizen, zou dat de doorstroming bevorderen. Hierdoor komen grote woningen vrij voor gezinnen met kinderen en starters krijgen de kans om in te trekken in de kleinere en goedkopere woningen die door gezinnen worden achtergelaten.

³ Merkbefoorte gemeente Heusden: Mooie DROMEN, samen DOEN, tHuis in HEUSDEN.

⁴ Zie ook bijlage voor meer achtergrondinformatie over de Heusdense woningmarkt.

⁵ Prijspeil 2025: € 405.000.

⁶ Bron: Woonzorganalyse Hart van Brabant, 2022.

Heusden heeft voor een dorpse gemeente een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen. Maar uitdagingen blijven. De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. Woningzoekenden moeten steeds langer wachten op een passende woning. De meeste sociale huurwoningen zijn aanwezig in de kernen Drunen, Vlijmen en Oudheusden, waardoor de druk op de leefbaarheid daar toeneemt.

De gemiddelde koopsom van de gehele woningvoorraad van € 466.574 in 2024 is voor veel huishoudens, vooral starters, onbetaalbaar. Tweepersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van € 52.600 (de maximale inkomensgrens voor sociale huur), kunnen een maximale hypotheek krijgen van € 232.000. In dit prijssegment is nagenoeg geen aanbod beschikbaar in de gemeente Heusden. Uit het woonwensen-onderzoek blijkt dat 85% van de thuiswonende jongeren een (mogelijke) verhuishwens heeft. Dit komt neer op 2.800 potentiële starters. 92% daarvan wil een koopwoning in het betaalbare segment. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat onder druk.

Dit kunnen we niet alleen oplossen in de bestaande stedelijke omgeving. Uitbreiding van nieuwbouw is daarbij nodig. Ook het beter benutten van de bestaande voorraad biedt mogelijkheden. Woningsplitsing en verkamering⁷ kunnen helpen om grotere woningen te verkleinen en aantrekkelijk te maken voor kleine huishoudens. Wel is het belangrijk om de leefbaarheid in de wijk te behouden. Daarnaast biedt de regeling voor mantelwonen (met familie op één perceel wonen) mogelijkheden om meer passende woningen te realiseren.

Welzijn en zorg in de wijken

Zoals eerder geschetst, groeit het aantal ouderen in de gemeente Heusden. Hoewel veel ouderen gelukkig steeds langer vitaal en zelfstandig blijven, neemt door de vergrijzing de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Tegelijkertijd staan we voor grote uitdagingen in de zorg. De roep om zorgpersoneel is groot. Het tekort aan personeel zal op termijn alleen maar groeien. Dat vraagt om anders nadenken over zorg in de toekomst. Het langer en meer zelfstandig wonen van ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag staat centraal. Er komen door landelijke wetgeving geen nieuwe verpleeghuisplekken bij. De zorg of ondersteuning thuis ontvangen, betekent niet alleen iets voor de woning en het sociale netwerk, maar ook voor de kernen in Heusden. Het vraagt om beschikbaarheid van de zorg en van voorzieningen dichtbij; een huisarts, apotheek of supermarkt op loopafstand, of goede bereikbaarheid van deze diensten. Voor mensen die in de kleine kernen oud willen worden, zijn deze voorzieningen minder nabij. Zij zijn afhankelijker van hun sociale netwerk en een goede mobiliteitsverbinding.

Naast een goede voorzieningenstructuur zijn ook geschikte woningen nodig. Voor een deel van de mensen is de bestaande woning aanpasbaar voor de oude dag. Daarnaast is het belangrijk om voldoende levensloopbestendige nultredenwoningen te hebben. Een deel van deze woningen zijn bij voorkeur geclusterd, zodat mensen gemeenschap ervaren, elkaar kunnen helpen, en er een ontmoetingsplek nabij is. Voor een kleinere groep ouderen zijn zorggeschikte woningen nodig; woningen waar de plattegrond en de nabijheid van zorg, intensieve zorglevering mogelijk maakt.

Het Rijk hanteert de volgende definities voor woonvormen voor ouderen

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken

⁷ **Woningsplitsing:** één woning wordt opgedeeld in meerdere zelfstandige woningen. **Verkamering:** omzetten van een woning naar meerdere onzelfstandige woonruimtes.

is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk).

- **Geclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaakt van een complex of groep woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Zelfs als voldoende geclusterde woningen gerealiseerd worden, zal de zorg niet (altijd) meer geleverd kunnen worden zoals we dat nu gewend zijn. Dit betekent dat er in de toekomst een groter beroep zal worden gedaan op mantelzorgers. Het mantelzorgpotentieel, de index voor het aantal mensen dat mantelzorg kan verlenen, daalt van 10 personen nu naar 4,4 personen in 2040. En ook aan een beroep doen op mantelzorg zitten grenzen. Goede ondersteuning daarbij is belangrijk.

Naast dat ouderen meer zorg en ondersteuning ontvangen in een zelfstandige woonsituatie, geldt dit ook voor een aantal andere (zorg-)aandachtsgroepen. Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt van gemeenten verwacht zich in te spannen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Een aantal van deze aandachtsgroepen hebben een extra zorg of ondersteuningsvraag (zoals uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg met verblijf). Om mensen meer huisvestingskansen te bieden buiten de centrumgemeente, ook in gemeenten waar mensen hun roots hebben, staan ook kleinere gemeenten als Heusden hiervoor aan de lat. Hierdoor ligt er een groeiende huisvestingsopgave voor deze aandachtsgroepen in Heusden. In Heusden wordt de toewijzing voor deze mensen geregeld via de regionale Matchingtafel Weer Thuis.

Veel van de aandachtsgroepen zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het goedkoopste deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woning met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024). Naast de druk op de sociale huurmarkt door reguliere woningzoekenden, zorgt ook de vraag van aandachtsgroepen zeker in dit zeer betaalbare segment voor extra druk op de vrijkomende woningen.

Leefbaarheid in de kernen

De omgeving waarin je huis staat, doet iets met de ervaren woonkwaliteit: de voorzieningen, het groen, de infrastructuur en de mensen om je heen. De meeste Heusdenaren vinden het fijn wonen in onze gemeente. De rust, ruimte, groen en gezelligheid zijn woorden die passen bij wonen in Heusden. Toch zijn er ook zorgen. Zorgen richten zich met name op een afnemende veerkracht in wijken en het verdwijnen van voorzieningen in de kleine kernen.

Het aandeel kwetsbare doelgroepen in Heusden neemt toe. Deze komen met name terecht in de sociale huursector. Woonveste ervaart dat dit in toenemende mate een druk geeft op de leefbaarheid in wijken. In sommige gevallen ervaren inwoners overlast, of voelen kwetsbare groepen zich niet thuis in de wijk. Daarnaast is er in heel Nederland, ook in Heusden, een toenemende individualisering. Vooral in de kleine kernen, waar weinig voorzieningen en sociale ontmoetingsplekken zijn, kan dit het gevoel van

eenzaamheid versterken. Uit de gezondheidsmonitor van het RIVM blijkt dat in 2020 44% van de Heusdenaren zich wel eens eenzaam voelt.

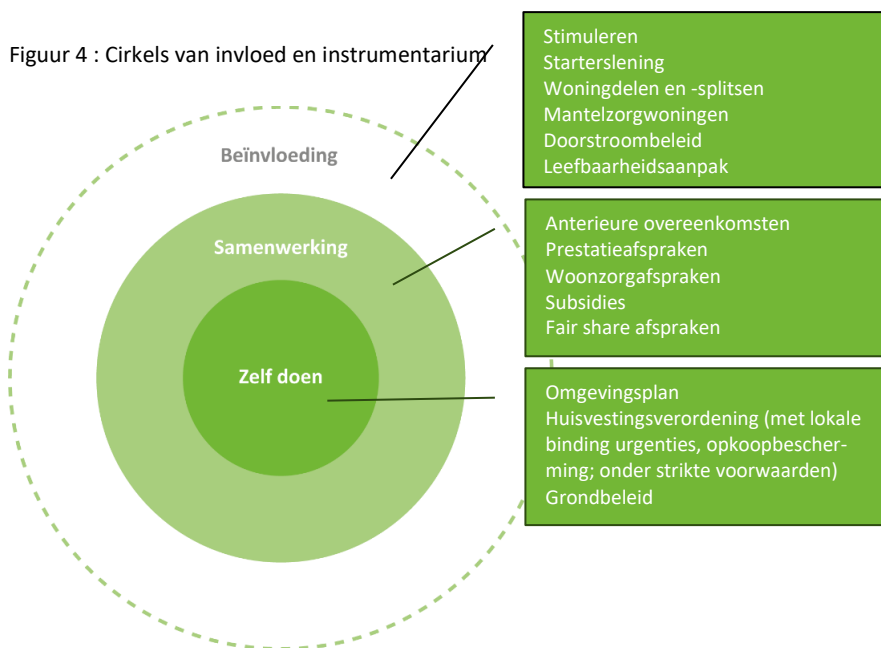
De aanwezigheid van voorzieningen, groen, variatie van inwoners naar inkomen en leeftijd, en de bereikbaarheid van een kern zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Maar er kan ook druk op staan - nu of richting de toekomst. Bijvoorbeeld: meer ouderen betekent meer vraag naar een toegankelijke omgeving en zorgvoorzieningen.

2.3 Effectieve sturing en regie

Deze woonzorgvisie zet de lijnen uit voor een toekomstbestendig woonbeleid. De gemeente kiest voor een effectieve sturing: dit betekent sturing op die onderdelen waar je als gemeente daadwerkelijk invloed kan en wil uitoefenen. Bij de uitwerking van het woonzorgbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, Adviesraad Sociaal Domein, bouwbedrijven, makelaars, en ontwikkelaars. Zij zijn primair de investeerders in een goed woonzorgklimaat. De gemeente faciliteert waar nodig. Ook vormt de woonzorgvisie de basis waarop we met corporaties prestatieafspraken maken. We sturen via toetsing van woningbouwplannen op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Vanuit onze regisserende rol kijken we goed naar onze invloedssfeer; soms zijn we zelf aan zet en hebben we grip op de uitvoering van het beleid. Vaak zijn we als gemeente vooral beïnvloedend. We onderscheiden drie niveaus van invloed: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

Figuur 4 : Cirkels van invloed en instrumentarium

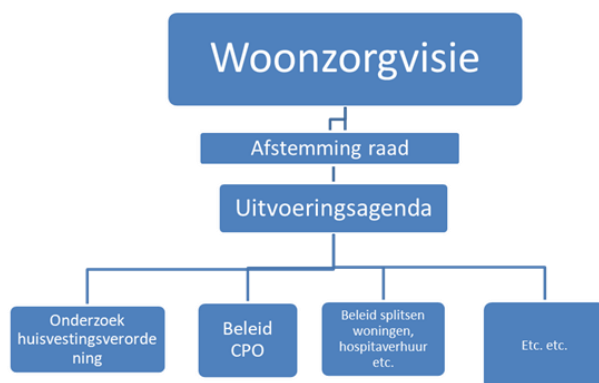


Verschillende instrumenten zijn beschikbaar. In opdracht van de gemeenteraad is in 2023 inzichtelijk gemaakt welke sturingsmogelijkheden de gemeente heeft voor haar woonbeleid. Dit inzicht biedt een belangrijk vertrekpunt voor de gemeentelijke inzet in de woonzorgvisie. Daarbij is het belangrijk om de effectiviteit goed in te schatten. In tabel 1 zijn de belangrijkste wettelijke instrumenten benoemd. In de bijlage zijn de voor- en nadelen van de verschillende instrumenten op een rij gezet.

Tabel 1: Belangrijkste wettelijke instrumenten

Instrument	Wettelijke basis	Doelen gemeente Heusden conform de motie					Heeft Heusden al?
		Bouwen van woningen	Behouden voor specifieke groepen	Tegengaan speculatie	Toewijzing van woningen	Relatie met corporatie	
Omgevingsvisie	Omgevingswet	✓	-	-	-	✓	✓
Omgevingsplan	Omgevingswet	✓	✓	✓	-	✓	-
Omgevingsvergunning	Omgevingswet	✓	-	-	-	✓	✓
Volkshuisvestingsprogramma (breed)	Omgevingswet Wvrv	✓	✓	-	✓	✓	-
Prestatieafspraken	Privaatrecht Wvrv	✓	✓	-	✓	✓	✓
Huisvestingsverordening	Huisvestingswet	-	✓	-	✓	✓	-
Urgentieverordening	Huisvestingswet Wvrv	-	✓	-	✓	✓	-
Vergunningenstelsel particuliere verhuurders	Wet Goed Verhuurderschap	-	✓	-	✓	-	-
Opkoopbescherming	Huisvestingswet	-	✓	✓	-	-	-
Zelfbewoningsplicht	Privaatrecht/ publiekrecht ⁸	-	✓	✓	-	-	✓
Anti-speculatie-beding/kettingbeding	Privaatrecht	-	✓	✓	-	-	✓
Gronduitgifte-beleid	Privaatrecht	✓	✓	-	-	✓	✓
Anterieure overeenkomst	Privaatrecht	✓	✓	-	-	✓	✓

Uitvoeringsagenda



De woonzorgvisie werkt het college in eerste instantie uit in een jaarlijkse uitvoeringsagenda. Na inwerkingtreding van de Wet regie op de volkshuisvesting, vormt deze visie en de uitvoeringsagenda de basis voor een volkshuisvestingsprogramma. Daarin neemt het college de acties op die zij de komende jaren met voorrang oppakken om de visie te realiseren. Daarin wordt bijvoorbeeld een woningbouwprogrammering opgenomen (inclusief bijvoorbeeld aandacht voor de aanpak van de

⁸ Indien gemeente grondeigenaar is, mag zij zelfbewoningsplicht in beginsel gewoon opleggen; indien geen grondeigenaar, dan publiekrechtelijk in exploitatieplan of privaatrechtelijk in anterieure overeenkomst (bron: Hekkelman, advocaten, notarissen).

bestaande woningvoorraad/herstructurering). In een eenduidig monitoringssysteem (Juno) geven we jaarlijks een totaalbeeld van de voortgang van kwantitatieve beleidsvoornemens uit de woonzorgvisie en de voortgang in de uitvoering van actiepunten door de gemeente

De woonzorgvisie bevat uitgangspunten en doelen waar de komende jaren aan gewerkt wordt. Via een jaarcyclus met Plan (woonzorgvisie), Do (uitvoeringsagenda) Check (monitoring) en Act (uitvoeringsagenda) werken we doelgericht aan de speerpunten die in de woonzorgvisie staan. Door regelmatig terug te kijken en vooruit te kijken, is er ook voldoende ruimte om flexibel in te kunnen spelen als zich veranderingen voordoen in bijvoorbeeld opgaven of wetgeving.

Jaarlijks actualiseert de het college na overleg met de raad de uitvoeringsagenda

De gemeente heeft op diverse momenten contact en overleg met stakeholders. Zo staat de gemeente continu in verbinding met haar stakeholders. Hetzelfde geldt voor het betrekken van de gemeenteraad bij het woonbeleid. In zowel het voorjaar als najaar worden er themabijeenkomsten georganiseerd met de raad. In het voorjaar wordt teruggeblikt op het voorgaande jaar en staan zaken als de stand van zaken met betrekking tot woningbouw, woningzorgvisie en prestatieafspraken met Woonveste op de agenda. In het najaar bespreken we o.a. het bod van en de prestatieafspraken met Woonveste en de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie voor komend jaar.

Tabel 2: Jaarcyclus uitvoering woonzorgvisie

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Rib opgeleverde woningen + woningbouwplanning												
Monitor prestatieafspraken												
Rib evaluatie uitvoeringsagenda woonzorgvisie												
Monitor Thuispoort												
Thema avond voorjaar												
Rib met bod Woonveste												
Thema avond najaar												
Rib prestatieafspraken												
Rib uitvoeringsagenda woonzorgvisie komend jaar												

3 Thema 1: Voldoende betaalbare en passende woningen

“We gaan voor een toekomst waarin iedereen in Heusden toegang heeft tot een betaalbare en passende woning. Door woningen toe te voegen, het bestaande aanbod beter te benutten, en doorstroming te bevorderen. We willen ervoor zorgen dat alle doelgroepen - van starters, ouderen tot andere aandachtsgroepen - in een woning kunnen wonen die aansluit bij hun behoeften. Tegelijkertijd behouden we de leefbaarheid en het dorpse karakter van onze gemeente.”

Via de volgende zes speerpunten geven we invulling aan het thema voldoende betaalbare en passende woningen:

1. Groei woningvoorraad, in een gezonde mix
2. Beter benutten van de bestaande voorraad
3. Streven naar langdurige betaalbare woningen voor koopstarters
4. Sociale huur in zo veel mogelijk kernen
5. Geschikt aanbod voor ouderen
6. Geschikt aanbod voor jongeren

3.1 Speerpunt 1: Groei woningvoorraad in een gezonde mix

- Heusden heeft de Woondeal Noordoost Brabant ondertekend. In de periode 2022 tot en met 2030 realiseert Heusden 2.435 extra woningen. 30% daarvan zijn sociale huurwoningen. Het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave is 67%. We houden ons aan deze afspraken en zetten in op minimaal 130% lokale plancapaciteit. In de planningslijst streven we naar zoveel mogelijk (maar minimaal 70%) harde plannen.
- Onze prioriteit ligt bij het realiseren van meer zachte naar harde plannen in de gemeente. Dit willen we doen door een betere prioritering op welke plannen we voorrang geven.
- Versnellen van de woningbouwopgave is nodig om mensen een dak boven het hoofd te kunnen bieden. De realisatie van woningen is lastig; door hogere kwaliteitseisen, bouwkosten en betaalbaarheid in de huur- en koopsector. Realisatie van meer woningen lukt alleen als we hier stevig op inzetten, en in samenwerking met bouwende partners en corporatie.
 - In die samenwerking werken we naar methoden waarbij we met partijen nauwgezet kijken wat nodig is voor versnelling. Dit kan gaan over het versnellen van het bouwproces (bijvoorbeeld prefab). Maar we kijken ook naar maatwerk rond parkeernormering, verdichting in plannen (hoger percentage uitgeefbaar binnen plannen), voorkomen stapeling van eisen, etc.
 - Ook zetten we in op slimme participatie om risico van vertraging door bezwaar- en beroep-procedures te verkleinen. Dit kan bijvoorbeeld ook door de woningzoekende een stem te geven. Ook kijken we daarbij naar belemmeringen bij andere overheden, zoals vanuit de provincie (flora en fauna) of vanuit energienetwerken. Door vroegtijdig overleg hierover zorgen we voor het vlotter doorlopen van plannen. Tevens kijken we naar de mogelijkheden van parallelplannen. Het Rijksprogramma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) geeft hier invulling aan.

- We sturen op een woningbouwprogramma tot en met 2030 (conform Woondeal Noordoost Brabant). Daarbij gaat het om minimaal 2.435 extra woningen van 2022 tot en met 2030. Hiervan zijn inmiddels 499 gerealiseerd in de periode 2022-2024. Bij deze woningen sturen we actief op de realisatie van het volgende woningbouwprogramma:
 - We willen voldoende woningen voor starters die een eerste woning in de gemeente Heusden vinden. De meeste starters hebben de voorkeur voor een betaalbare koopwoning. Als definitie hiervoor geldt de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000, prijspeil 2025). We zien echter dat deze prijsgrens voor veel starters in Heusden niet haalbaar is. Daarom vinden we dat een deel van de woningbouwopgave gericht moet zijn op goedkope koopwoningen (conform elders in de regio: 70% van € 405.000, dit zijn woningen met een verkoopprijs tot € 280.000, prijspeil 2025). Minimaal 10% van onze gemeentelijke woningbouwopgave zal moeten bestaan uit deze goedkope koopwoningen. Goedkope koopwoningen zijn voor starters ook meer bereikbaar.
 - We willen voldoende woningen voor ouderen, zodat zij kunnen doorstromen óf uit een (sociale) huurwoning óf uit hun koopwoning. Hiermee komen woningen voor gezinnen in de bestaande woningvoorraad vrij. Met het toevoegen van woningen voor ouderen wordt de meeste doorstroming bereikt. 30% van de totale nieuwbouw zijn nultredenwoningen (gelijkvloerse woning gebouwd volgens de ontwerpwijzer/checklist levensloopbestendig bouwen⁹). We nemen dit mee in de Intaketafel en leggen dit vervolgens vast in anterieure overeenkomsten.
 - Voor gezinnen (middenleeftijd) zal voor een gezonde mix bij woningbouwplannen vrijesectorwoningen opgenomen worden.

Tabel 3: woningbouwprogramma

Segment	
Sociale huurwoningen	30%
Betaalbare huur en koopwoningen	
<i>goedkope koop tot 70% landelijke betaalbaarheidsgrens</i>	10%
<i>middeldure huur en betaalbare koop</i>	27%
Vrije programma	33%
Totaal	100%
Seniorenwoningen	30%

- Ieder initiatief dat in behandeling wordt genomen, wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:
 1. Kwaliteit van plannen: woningbouwinitiatieven worden beoordeeld op kwalitatief juiste plannen. Er wordt geen prioriteit gegeven aan inbreiding of uitbreiding. De focus ligt op de inhoudelijke kwaliteit van het plan; de programmatische invulling. ‘Onderaan de streep’ moet er voldoende in alle categorieën worden toegevoegd
 2. Seniorenwoningen/Nultredenwoningen: minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen moet een senioren/nultredenwoning zijn. In woonservicezones (A en B locaties) zijn seniorenwoningen geclusterd en / of zorggeschikt voor ouderen. De seniorenwoningen worden bij voorkeur levensloopbestendig gebouwd.
 3. Woningbouwprogramma: het vastgestelde woningbouwprogramma geldt in beginsel per project. Indien niet haalbaar, is maatwerk mogelijk. Waarbij de focus ligt op meer betaalbare en goedkope koop. Andere afwegingen kunnen een rol spelen om af te wijken (bijv. oplossen schandvlekken, oplossing leefbaarheidsvraagstukken).

⁹ De ontwerpwijzer/checklist levensloopbestendig bouwen gebruikt nog de definitie levensloopbestendig. In deze woonzorgvisie kiezen we voor één definitie, namelijk nultredenwoningen zoals het Rijk ook gebruikt.

4. Sociale huur: in alle kernen geldt als uitgangspunt dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur betreft, waarbij gestreefd wordt naar een passende differentiatie in het aanbod.
5. Betaalbare koopwoningen: goedkope koopwoningen moeten een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding hebben. Er moet daarmee borging zijn van betaalbaarheid voor toekomstige bewoners door regels rond doorverkoop of door middel van een systeem van toewijzing aan de beoogde doelgroep.
6. We maken gebruik van de Handreiking kwalitatief herprogrammeren om te komen tot een kwalitatief goed woningbouwprogramma.

Definities

- Sociale huurwoningen: met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.
- Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingssysteem-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- Betaalbare koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.
- Goedkope koopwoningen: met een verkoopprijs van € 280.000 v.o.n. (maximaal 70% van de betaalbare koopgrens, prijspeil 2025). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens.

De gemeente stuurt op dit programma door anterieure overeenkomsten en vervolgens door het programma waar mogelijk te verankeren in omgevingsplannen (categorieën opnemen in het omgevingsplan).

Met dit woningbouwprogramma helpen we verschillende doelgroepen die momenteel moeilijk aan een woning komen. Het is niet de bedoeling om woningen voor één doelgroep te bouwen. Wel geven we ter indicatie mee voor wie de woningen zeker passend moeten zijn:

Tabel 4: passende woningen per doelgroep

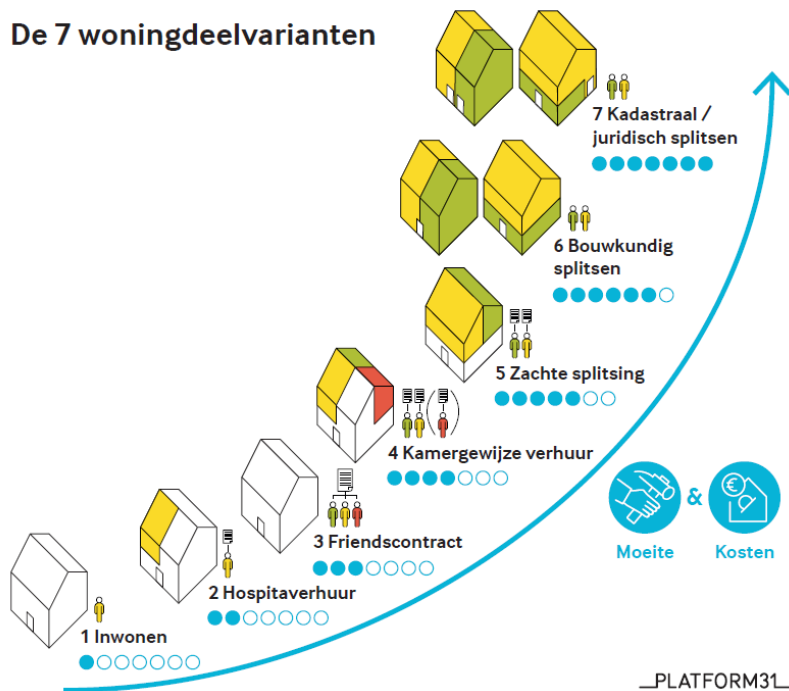
	Starters	Jongeren	Gezinnen	Kleine huishoudens	Ouderen
Sociale huur	++	++	+	++	++
Middenhuur	+	+	+	+	+
Betaalbare koop	++	+	+	+	
Goedkope koop	++	++	++	++	+
Vrij invulbaar			+++	+	+

- We ontwikkelen een monitoringssysteem (Juno) dat jaarlijks een totaalbeeld geeft van de voortgang van kwantitatieve beleidsvoornemens uit de woonzorgvisie met een toelichting op de oplossing van mogelijke knelpunten en de voortgang in de uitvoering van actiepunten door de gemeente. De ingrediënten zijn aanwezig, maar we gaan nu richting een systematisering van beschikbare gegevens afgestemd op de gewenste landelijke en regionale monitoring.

3.2 Speerpunt 2: Beter benutten bestaande voorraad

- Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningdelen en woningsplitsing (horizontaal en verticaal) als deze een bijdrage leveren aan het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben. We gaan de mogelijkheden van het op deze manier beter benutten van de bestaande woningvoorraad onderzoeken.

Figuur 5: De 7 woningdeelvarianten, Platform31



- We zien vooral mogelijkheden in de kleinere kernen voor het delen van woningen. Hierbij wordt gedacht aan het splitsen van boerderijen (of grote woningen). Het is wel belangrijk dat de gesplijste eenheden een zekere minimale grootte hebben.
- Ook in de bebouwde kom zien we kansen, maar vooral in kernen en wijken met een ruime opzet en voornamelijk grote, vrijstaande woningen. Zeker als deze woningen nu nog worden bewoond door oudere 1- of 2-persoonshuishoudens kan woningsplitsing van een grote woning helpen om 1) de bestaande voorraad beter te benutten en 2) een positief effect te hebben op het langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door het splitsen in beneden- en bovenwoningen waarbij het oudere huishouden op de begane grond blijft wonen en de bovenwoning door een jong huishouden/starter bewoond gaat worden. Dit is een vorm van generatiewonen waarbij een oudere in een geschikte, gelijkvloerse woning woont.
- Onzelfstandige huisvesting kan een middel zijn om betaalbare woonruimte te creëren, bijvoorbeeld voor startende eenpersoonshuishoudens. Of er behoefte is aan kamerbewoning en zo ja, op welke wijze we dit mogelijk willen maken, gaan we de komende jaren onderzoeken.

- Ook het tegengaan van scheefwonen binnen specifieke woningtypen (zoals ouderen in een grote eengezinswoning), draagt bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. We zetten hierop in door gegevens beter te delen en de samenwerking hierin te versterken.
- Herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed, zoals het ombouwen van leegstaande kantoren naar woningen, is een effectieve manier om de bestaande voorraad beter te benutten. Binnen de omgevingsplannen onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor.

3.3 Speerpunt 3: Langdurige betaalbare woningen voor koopstarters

- Om woningen betaalbaar te houden, zal er een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (accepteren dat woningen met een kleiner woonoppervlak worden gerealiseerd, meer de nadruk op rijwoningen, appartementen). We maken daarbij afwegingen tussen verdichting en hoger bouwen. In de grotere en middelgrote kernen zal het daarbij vaak gaan om appartementen. In de kleine kernen zal het accent meer op kleine, grondgebonden woningen blijven, omdat daar de behoefte aan een dorps woonmilieu groter is. En omdat de ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van grondgebonden woningen vaak groter zijn.
- Bij betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw zetten we het antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht voort. We wijzigen het beleid rond het antispeculatiebeding, zodat het uitsluitend van toepassing is op betaalbare woningen.
- We vinden het belangrijk dat betaalbare woningen voor een langere tijd behouden blijven in het betaalbare segment (dus niet alleen voor de eerste koper). Dit doen we door een passende prijs-kwaliteitverhouding en anti-speculatiebeding. We verkennen de uitvoerbaarheid (efficiency) van inzet van nadere regels ten aanzien van doelgroepen in het omgevingsplan. Bij kleinere woningen betekent dit ook dat bij gezinsuitbreiding doorstroming nodig is. Daarmee komt de woning weer beschikbaar voor de volgende generatie starters. Dit doen we door nieuwbouwwoningen zo te bouwen dat de mogelijkheden voor uitbouwen beperkt zijn (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals 'rug aan rug woningen', boven-benedenwoningen). Op deze type woningen is de ontwerpwijzer/checklist levensloopbestendig bouwen¹⁰ niet of minder van toepassing.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de positie van lokaal woningzoekenden, met name starters en jongeren, te versterken via het omgevingsplan.
- We doen onderzoek of er (binnen wettelijke kaders) mogelijkheden zijn om de positie van de lokaal woningzoekende kan worden verbeterd door middel van een huisvestingsverordening (onderzoek gestart in 2025).
- We verkennen de inzet van constructies van maatschappelijk gebonden eigendom, waarbij woningen met een korting worden aangeboden aan de bewoner. Bij doorverkoop wordt de korting terugbetaald en de winst gedeeld. Vormen hiervan zijn Koopgarant of Koopstart (producten van Stichting Opmaat). Kern van dit instrument is de inzet van erfpacht en een terugkoopbeding.

¹⁰ Ook wel nultredenwoningen

3.4 Speerpunt 4: Sociale huur in zo veel mogelijk kernen

- In de Regionale Woondeal Noordoost Brabant is beschreven wat we als regiogemeente onder sociale huur verstaan. Deze definitie sluit aan bij wat hierover in het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting is opgenomen. Een sociale huurwoning is:
 - bij voorkeur van Woonveste als toegelaten instelling en langdurig maatschappelijke partner;
 - wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst;
 - is door toewijzing beschikbaar voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens;
 - blijft voor minimaal 25 jaar beschikbaar voor deze inkomensgroep tegen een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, is bij voorkeur een toegelaten instelling.
- In de Woondeal Noordoost Brabant is afgesproken dat 30% van de totale woningbouwopgave uit sociale huur moet bestaan. Van de totale opgave van 2.435 woningen tot en met 2030, zullen er 730 sociale huurwoningen bij moeten komen tot en met 2030. Met de corporatie maken we afspraken over de concrete invulling hiervan (gaat om minimaal 100 woningen per jaar).
- We vinden het belangrijk dat woningzoekenden uit gemeente Heusden een eerlijke kans hebben op een sociale huurwoning. Zowel in de gemeente Heusden als in de regio. We sturen hierbij samen met de corporatie op gelijke slaagkansen tussen gemeenten in de regio. Daarnaast monitoren we met de corporatie hoe de beschikbare sociale huurwoningen in de gemeente Heusden worden verdeeld. Daarbij sturen we erop dat -binnen de wettelijke mogelijkheden- minimaal 50% van woningen wordt toegewezen aan de Heusdense woningzoekende.
- Ook in de sociale huur kiezen we voor woningen die passend zijn voor de opgave in de kern. Gemeentebreed kijken we naar variatie in aanbod. Primair ligt de focus op verruiming van het aanbod gericht op senioren en 1- en 2-persoonshuishoudens. We zorgen voor voldoende variatie in het aanbod, waarmee de verschillende doelgroepen binnen de sociale huursector bediend kunnen worden.
- We voegen sociale huurwoningen toe in kernen waarmee gezorgd wordt voor een goede spreiding over de gemeente. Als zich er kansen voordoen, doen we dit in kernen waar nu nog niet veel sociale huur is. Dit om de druk op sommige kernen niet verder te verhogen.

3.5 Speerpunt 5: Geschikt aanbod voor ouderen

- We creëren aantrekkelijk aanbod voor ouderen (30% van de totale nieuwbouw zijn nultredenwoningen). We stimuleren het realiseren van nultredenwoningen in centra nabij voorzieningen. Hierbij stellen we de definities van het Rijk voor ouderenhuisvesting als standaard voor nultredenwoningen. Het gaat hier om gelijkvloerse woningen met ten minste één, maar bij voorkeur twee of meer slaapkamers. We stimuleren om de woningen levensloopbestendig te bouwen. Onze partners geven namelijk aan dat veel ouderen die een andere woning zoeken, wel de ruimte willen. Hier houden we rekening mee bij de planvorming.
- We stimuleren geclusterde woonvormen die ontmoeting stimuleren. Het kan eenzaamheid tegen gaan en zelfredzaamheid bevorderen. Tot 2040 is er behoefte aan minimaal 330 extra geclusterde

woningen voor ouderen¹¹. Deze 330 woningen vallen onder de 30% nultredenwoningen nieuwbouw in de totale opgave. Dit kan zowel in de koop (bijvoorbeeld via CPO), als in de sociale huursector.

- Om het verhuizen van ouderen naar een geschikte woning te stimuleren nemen we de volgende aanvullende maatregelen:
 - Het toevoegen van geschikt aanbod voor ouderen.
 - De huidige doorstroomregeling van Woonveste waarbij geschikte woningen met voorrang aangeboden worden aan ouderen tegen een gelijke huur/vergoeding.
 - We onderzoeken de inzet van verhuiscoaches die ouderen voorzien van informatie over de mogelijkheden om te verhuizen. We bouwen dan voort op wat Woonveste al heeft met de doorstroomregeling.
 - We overwegen verhuispremies die kunnen helpen bij het verminderen van kosten die met een verhuizing gepaard gaan.
- Om zoveel mogelijk doorstroming op gang te krijgen én ouderen een prettig thuis te bieden sturen we in het nieuwbouwprogramma op zoveel mogelijk doorstroming. Elke nieuwe woning, moet zoveel mogelijk verhuisbewegingen op gang brengen.

¹¹ Voorlopige cijfers. Er loopt momenteel een regionaal onderzoek in Noordoost Brabant waar Heusden ook in wordt meegenomen. In de visie is het basisscenario opgenomen (dus minimaal toe te voegen geclusterde woningen voor ouderen).

3.6 Speerpunt 6: geschikt aanbod voor jongeren

Onder een jongere verstaan we iemand met een leeftijd tussen de 18 en 28 jaar. Door krapte op de woningmarkt hebben veel mensen moeite om een geschikte en betaalbare woonplek te vinden. Jongeren hebben vaak een lager inkomen en weinig vermogen. Daardoor worden ook zij geraakt door de woningnood. Door de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning en de prijzen van koopwoningen, is het voor deze doelgroep lastig om een woning te vinden. De kans bestaat dat jongeren de gemeente verlaten of noodgedwongen langer thuis wonen. Dit heeft niet alleen sociale gevolgen, maar kan op lange termijn ook de economische vitaliteit en leefbaarheid beïnvloeden.

Om de positie van jongeren op de woningmarkt te versterken, zetten wij in op de volgende speerpunten:

- In het woningbouwprogramma wordt 10% gereserveerd voor goedkope koopwoningen.
- Met het beter benutten van de bestaande voorraad van zowel huur- als koopwoningen, geven we ruimte om voor jongeren een meer passend aanbod te realiseren.
- We beschermen de betaalbare woningen voor eigen gebruik, door het continueren van de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod.
- We onderzoeken mogelijkheden om jongeren een steuntje in de rug te geven. Bijvoorbeeld door het continueren van de starterslening (nieuw budget in 2025 toegekend).
- We onderzoeken de mogelijkheden om betaalbare woningen in het omgevingsplan te borgen.
- We onderzoeken de mogelijkheden om jongeren voorrang te verlenen op de sociale huur- en koopmarkt door middel van een Huisvestingsverordening of CPO projecten.
- De verbetering van de positie van de jongeren op de sociale huurmarkt -bijvoorbeeld door het labelen van woningen voor jongeren of door loting- wordt met Woonveste besproken in het kader van de prestatieafspraken.

4 Thema 2: Welzijn en zorg in de wijken

“In het licht van de groeiende zorgvraag en personeelstekorten willen we wonen, welzijn en zorg toekomstbestendig organiseren. Dit houdt in dat we een integrale infrastructuur voor zorg en ondersteuning creëren binnen de kernen, met woningen die daarop zijn afgestemd. We stimuleren zelfredzaamheid van inwoners, bieden de benodigde hulp en ondersteunen initiatiefnemers die bijdragen aan een sterke, zorgzame gemeenschap. Zo zorgen we ervoor dat iedereen in onze kernen toegang heeft tot de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben, nu en in de toekomst. “

Via de volgende vier speerpunten geven we invulling aan het thema welzijn en zorg in de wijken:

1. Krachtige gemeenschap als basis.
2. Creëren van woonservicezones met geclusterde woonvormen.
3. Inwoners klaar voor de toekomst in eigen gemeente.
4. Lokale vertaling Regionale Woonzorgvisie Hart van Brabant.

4.1 Speerpunt 1: Krachtige gemeenschap als basis

- We geven sluiten met deze woonzorgvisie aan bij de beleidsvisie Sociale Basis. Daarin staat beschreven dat een sterke sociale basis:
 - inwoners aanmoedigt om mee te doen, geeft ruimte aan eigen kracht en talenten waardoor zij minder afhankelijk zijn van professionele hulp en ondersteuning;
 - helpt bij het vroegtijdig signaleren van problemen van inwoners;
 - versterkt de betrokkenheid van inwoners bij hun leefomgeving;
 - zien we als middel om ervoor te zorgen dat inwoners die zorg het hardst nodig hebben, nu en in de toekomst, de juiste hulp krijgen;
 - zorgt ervoor dat oplossingen in gezamenlijkheid met alle partijen bedacht en uitgevoerd worden.Als gemeente hebben we hierin een faciliterende en stimulerende rol.
- Voor een krachtige gemeenschap in Heusden is community-building belangrijk. Community-building gaat om het creëren en versterken van sociale verbindingen en samenwerking binnen een groep mensen die een buurt of kern delen. Het gaat om een gevoel van saamhorigheid, veiligheid en wederzijdse ondersteuning te bevorderen. Dit doen we door onder andere ontmoetingsplekken te faciliteren en het ondersteunen van buurtinitiatieven. De visie Sociale Basis en het visiedocument beweeg- en ontmoetingsruimte, maar ook het Huisvestingsbeleid geven hier verdere invulling aan.

4.2 Speerpunt 2: Woonservicezones met geclusterde concepten

- De bestaande woonservicezones zetten we in de gemeente voort. Wel inventariseren we of er een actualisatie nodig is. In deze zones moet de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen en woonvormen voor overige doelgroepen zonder zorg (maar wel mogelijkheid nabij) gaan plaatsvinden. Dit doen we door het maken van prestatieafspraken met de corporatie, waarbij we zorgpartijen uitnodigen om aan te geven hoe plannen over en weer goed op elkaar aansluiten.

Wat is een woonservicezone?

Een gebied in een stad of dorp met een op de vraag en behoefte van bewoners en gebruikers afgestemd aanbod aan voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Gemeente Heusden maakt gebruik van een drietal varianten van woonservicezones: A-, B- en C-locaties.

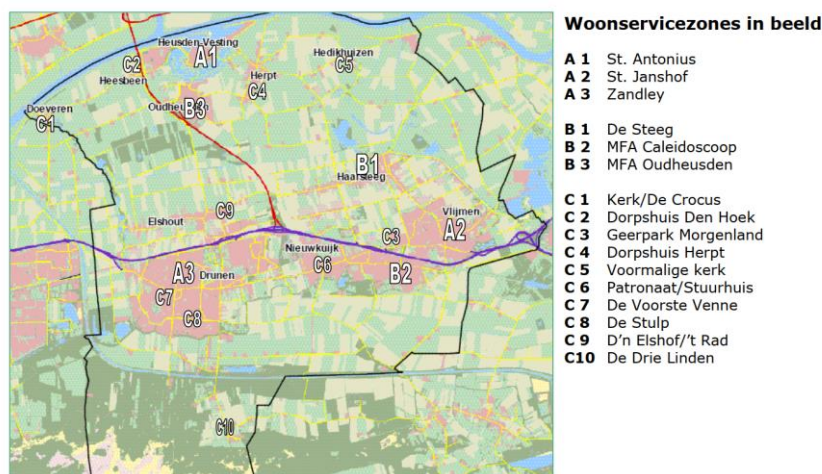
A-locaties: concentreren zich rondom woonzorgcentra binnen de gemeente. Binnen de zones is sprake van een optimale situatie aan voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

B-locaties: de welzijnsfuncties staan hierbij centraal. Gelet op de behoefte is er sprake van meer dan alleen de gelegenheid tot ontmoeting. Het gaat hierbij veelal om multifunctionele accommodaties waarbij aangepast wonen wordt gecombineerd met welzijnsfuncties en een beperkte mate van zorg.

C-locaties: deze locaties blijven beperkt tot de gelegenheid tot ontmoeting. Binnen elke kern moet minimaal sprake zijn van gelegenheid tot ontmoeting met andere inwoners.

- Voor het kiezen van locaties van zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen kiezen we voor de volgende richting:
 - A-locaties: zorggeschikte woningen (en/of geclusterde of nultredenwoningen);
 - B-locaties: geclusterde woningen (en/of nultredenwoningen);
 - C-locaties: nultredenwoningen (en/of geclusterde woningen).
- Daarnaast geven we de voorkeur aan de realisatie van nultredenwoningen op transformatielocaties in centra nabij voorzieningen (winkels, huisarts, apotheek etc.), zoals bijvoorbeeld het gemeentehuis in Drunen.

Figuur 6: Woonservicezones in beeld A-, B- en C-locaties*



* St. Antonius verhuist naar Oud-Heusden. Dit betekent iets voor de A-locatie op die plek.

- We realiseren voldoende woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. De behoefte voor Heusden wordt momenteel (regionaal) onderzocht. De voorkeur gaat uit naar nieuwbouw in een van de woonservicezones. Daar waar er buiten de woonservicezone wordt gebouwd, is een ontmoetingsruimte in het pand of in de omgeving (< 400 meter) gewenst. Deze kunnen niet allemaal gerealiseerd worden in nieuwbouw. Daarom zetten we ons in om 1) 50% van deze behoefte te realiseren in nieuwbouw in een woonservicezone en 2) de overige 50% te realiseren in de bestaande

bouw door een ontmoetingsruimte toe te voegen in pandig of in de nabijheid of effectief gebruik te maken van wat er al is.

- We creëren ruimte voor CPO¹²-initiatieven die gericht zijn op het concept van 'hofjes wonen' (vorm van geclusterd wonen). Dit woonmodel legt de nadruk op gemeenschapszin, waarbij bewoners elkaar ondersteunen en zorgdragen voor elkaar. Dit gaat zowel om concepten met gelijkgestemden als concepten waar jong en oud ('vragers' en 'dragers') in gezamenlijkheid wonen. Bij de Grassen is ruimte om gemeenteground beschikbaar te stellen voor dit soort trajecten. Hiervoor is het echter belangrijk om beleid te ontwikkelen waarmee we onderbouwde keuzes kunnen maken tussen de verschillende initiatieven.

4.3 Speerpunt 3: Klaar voor de toekomst in eigen gemeente

- In het geval dat iemand echt niet meer in zijn eigen woning kan blijven wonen en gedwongen moet verhuizen (denk aan kwetsbare ouderen of mensen met onbegrepen gedrag) blijven we begeleiding bieden bij de sociale basis zoals integratie in de wijk. Dit gaat in eerste instantie via samenwerking met welzijnswerk of de zorgaanbieder.
- Waar verhuizing naar een geschikte woning geen optie is, zetten we in op het stimuleren van bewoners om hun woningen tijdig aan te passen. De gemeente heeft hierin een ondersteunende rol. Denk hierbij aan mogelijkheden zoals:
 - Installeren van domotica en zorg op afstand via beeldbellen en/of automatische medicijn-dispensers en herinneringen.
 - Informatiecampagnes om bewustwording te vergroten.
- We faciliteren mantelwonen in de gemeente Heusden. Dit is een ruimere mogelijkheid om wonen op één perceel in familieverband mogelijk te maken. Er hoeft hiervoor geen sprake te zijn van een zorgbehoefte of een bepaalde leeftijd.
- We behouden bestaande buurt- en wijkcentra in de kernen als ontmoetingsplek en plaats voor gezamenlijke activiteiten. Ontmoeten kan zowel binnen (buurthuis) als buiten (bewegen en ontmoeten). Samen met de wijk en buurtcentra onderzoeken we waar kansen liggen voor de toekomst. De visie bewegen en ontmoeten en de omgevingsvisie zijn hiervoor belangrijk als het gaat om prettig wonen en het versterken van de sociale basis.
- Om prettig te wonen in de kernen van Heusden is niet alleen de woning belangrijk, maar ook het sociale netwerk nabij. We versterken sociale netwerken in de buurt. De inzet van vrijwilligers is hierbij van belang. We ondersteunen initiatieven van vrijwilligers en inwoners die bijdragen aan verbinding in de buurt en het tegengaan van eenzaamheid, zoals Buurt Bestuurt, buurtbbq's, spelmiddagen en andere ontmoetingsactiviteiten. We sluiten hierbij aan bij de beleidsvisie sociale basis.
- Eerstelijnszorg, zoals huisartsen, is essentieel voor ouderen die in hun eigen woning zelfstandig ouder worden. De gemeente heeft een ondersteunende rol bij de huisvesting van eerstelijnszorg. De praktijkhouders zijn zelf verantwoordelijk voor de huisvesting. Op vraag van de praktijkhouder kunnen we meedenken over mogelijkheden op een locatie. We inventariseren de mogelijkheden om

¹² CPO= Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

meer ruimte te bieden voor huisvesting van huisartsenpraktijken en gezondheidscentra in de gemeente, bijvoorbeeld binnen Multifunctionele Accommodaties (MFA's) of op ontwikkellocaties zoals De Grassen.

4.4 Speerpunt 4: Lokale vertaling van de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant

- Vanuit het Rijksprogramma Een thuis voor iedereen zijn aandachtsgroepen benoemd. Zij zijn vaak niet in staat om volledig zelfstandig te voorzien in hun huisvesting. Een aantal aandachtsgroepen hebben urgentie en krijgen daarmee voorrang op toewijzing van een sociale huurwoning. De aandachtsgroepen zijn:
 - Ouderen (65+)
 - Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid (deels verplichte urgente groep)
 - Mantelzorgers- en ontvangers (verplichte urgente groep)
 - Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg, detentie) (verplichte urgente groep)
 - (Dreigend) dak- en thuisloze mensen (deels verplichte urgente groep)
 - Sociaal en medisch urgenten (deels urgente groep)
 - Statushouders (geen verplichte urgente groep, wel taakstelling met verplichting tijdig huisvesten)
 - Arbeidsmigranten
 - Studenten
 - Stoppende sekswerkers (verplichte urgente groep)
 - Woonwagenbewoners

Van gemeenten en corporaties wordt een inspanning verwacht om huisvesting voor de aandachtsgroepen te bieden, voor een deel via een (verplichte) urgentieregeling. [De Regionale Woonzorgvisie Hart van Brabant](#) dient samen met de uitstroomafspraken vanuit Noordoost Brabant hiervoor als kapstok. Binnen deze regionale afspraken wordt bepaald welk van deze huisvestingsopgave past bij Heusden. We stemmen daarbij regionaal af wie het meest geholpen zijn met een woning in Heusden. Bij die regionale afstemming maken we ook afspraken over begeleiding, zowel voor de aandachtsgroepen als omwonenden.

- Voor dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale voorzieningen en stoppende sekswerkers kiezen we de volgende ontwikkelrichting:
 - **Dak- en thuisloze mensen:** de problematiek van dak- en thuisloze mensen is in Heusden niet heel zichtbaar. Toch zijn er ook in Heusden mensen die bij vrienden of familie wonen (bankslapers) of geen woonplek hebben. In de regio wordt samengewerkt voor het bieden van opvangvoorzieningen. Het regionale actieplan dakloosheid is hiervoor de leidraad.
 - **Uitstromers uit intramurale instellingen (MO/BW, GGZ, Jeugdzorg, Vrouwenopvang/mensenhandel):** er is een beweging naar meer kleinschalig zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld binnen de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW). Dit vraagt om beschikbaarheid van (voldoende) vaak zeer betaalbare sociale huurwoningen. Met de corporatie kijken we naar groei van dit aanbod. Bij toewijzing kijken we naar wonen met begeleiding.
 - **Stoppende sekswerkers:** het zal gaan om een incidentele opgave die past in de urgentieverordening.

- De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van deze mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een klein aandeel woont zelfstandig(er) in de wijk met ambulante begeleiding. Mensen met een lichamelijke beperking hebben behoefte aan een toegankelijke, vaak gelijkvloerse woning, met ruimte voor hulpmiddelen en voorzieningen zoals een lift en elektrische toegangsdeuren. Voor mensen met een **lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid** baseren we ons op de gegevens uit de regionale woonzorganalyse Noordoost Brabant (onderzoek loopt nog). Dit onderzoek brengt in kaart hoeveel mensen binnen deze doelgroep vallen in Heusden en welke woonvormen zij mogelijk in de toekomst nodig hebben. Op basis van deze inzichten beoordelen we of aanvullende maatregelen of acties binnen de gemeente nodig zijn.
- Ook **sociaal en medisch urgenten** zijn een aandachtsgroep binnen het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen'. Een deel van deze groep krijgt voorrang op een woning via de urgentieverordening. Voor degene die in hun huidige woning blijven wonen, is er de mogelijkheid om woningaanpassingen aan te vragen op basis van de Wmo, zoals een traplift.
- Mantelzorgers spelen een belangrijke rol bij het langer thuis wonen van mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. De rol wordt belangrijker door de personeelstekorten in de zorg. Tegelijkertijd zien we ook dat de druk, en overbelasting, van mantelzorgers steeds verder toenemen. De gemeente ondersteunt mantelzorgers vanuit het Wmo-beleid. **Mantelzorgers -en ontvangers** die op afstand van elkaar wonen, vallen onder de (Wet versterking regie op de volkshuisvesting wettelijk verplichte) urgentieregeling en kunnen onder voorwaarden urgentie (voorrang) krijgen op een sociale huurwoning in de gemeente Heusden. Deze doelgroep zal daarom (wettelijk verplicht) meegenomen worden in de huisvestingsverordening met urgentieregeling.
- Heusden participeert in de regio Noordoost Brabant aan de ontwikkeling van een lokale huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden, die de komende periode opgesteld zal worden. Vanuit de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting is de gemeente verplicht een aantal groepen als urgent op te nemen en regionaal af te stemmen. In regionaal verband bereiden werken we de urgentieverordening voor.
- Er zijn ook aandachtsgroepen die geen aanvullende zorg- of ondersteuningsbehoefte hebben, maar wel extra aandacht nodig hebben als het gaat om huisvesting. Het gaat hierbij om arbeidsmigranten, woonwagengebwoners, studenten en statushouders. Hier kiezen we de volgende ontwikkelrichting:
 - **Arbeidsmigranten:** de gemeente Heusden heeft in 2020 beleid opgesteld over huisvesting voor arbeidsmigranten. Doelstellingen hierbij zijn goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan op de volgende manieren: kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving, huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever en geconcentreerde huisvesting (maximaal 15 personen historische dorpsgebieden, maximaal 30 personen randen bedrijfsterrain).
 - **Woonwagengebwoners:** Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagengebwoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten woonwagen-

beleid moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwageneven. Kenmerkende aspecten van het woonwageneven zijn de specifieke woonvorm, maar ook het wonen in familieverband. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

In de gemeente Heusden hebben we woonwagenbeleid opgesteld. Op dit moment zijn er 24 standplaatsen in de gemeente, waarvan drie in de sociale huur. Een woonwensenonderzoek heeft aangetoond dat er is behoefte aan uitbreiding.. We constateren dat er meer vraag is dan aanbod naar standplaatsen, ook als de huidige locaties worden uitgebreid. Om vraag en aanbod in balans te brengen, rekening houdend met het verkrijgen van een passende standplaats binnen een redelijke termijn, kijken we naar nieuwe mogelijkheden. Dit kan gaan om verdere uitbreiding van bestaande locaties, maar ook om een nieuwe locatie. We constateren ook dat er vraag is naar zowel koop- als huurstandplaatsen, ook daar willen we invulling aan geven. Voor de huurstandplaatsen gaan we in gesprek met Woonveste. Indien nodig passen we ons registratie- en verdeelsysteem daarop aan.

Studenten: de gemeente heeft geen noemenswaardige huisvestingsopgave voor studenten.

- **Statushouders:** elke gemeente is wettelijk verplicht om onderdak te bieden aan statushouders met een verblijfsvergunning. We geven invulling aan de wettelijke taakstelling.

5 Thema 3: Duurzame en leefbare kernen

“Om balans in de kernen te behouden en verbeteren, streven we naar een goede samenstelling van de woningvoorraad. We creëren een leefbare woonomgeving waarin het dorpskarakter centraal staat. Woningen passen bij de behoeften van de gemeenschap, met aandacht voor diversiteit, en zijn duurzaam. Zo versterken we niet alleen de sociale cohesie, maar ook de aantrekkelijkheid van onze dorpen als fijne plekken om te wonen en leven.”

Via de volgende twee speerpunten geven we invulling aan het thema duurzame en leefbare kernen:

1. Een goede mix en balans van doelgroepen in onze dorpen.
2. Het creëren van duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken.

5.1 Speerpunt 1: Goede mix en balans van doelgroepen

- Om leefbare kernen te behouden geven we bij inbreiding specifiek aandacht aan een variatie van woonvormen. Dit doen we door woningbouwinitiatieven bij de intaketafel gebiedsgericht te beoordelen en per kern te kijken wat nodig en passend is, en mits dit aansluit bij de uitwerking van de voorgaande thema's. Zo is bijvoorbeeld in de centra nabij voorzieningen een nultredenwoning eerder voorstelbaar dan een woning voor de doelgroep starters.
- De druk op kernen in Heusden neemt toe door de komst van meer kwetsbare groepen. Het is belangrijk om de draagkracht van een dorp of kern te behouden. We willen hier aandacht voor hebben door: zachte landing in de buurt, meer differentiatie in woningtypes en inkomensgroepen, bemiddeling bij woningtoewijzing en de inzet van sociale wijkteams. We verkennen hierbij een bredere inzet van de huidige ondersteuning voor statushouders en andere groepen.

5.2 Speerpunt 2: Duurzame, veerkrachtige en leefbare wijken

- De transitie naar energieneutraal wonen binnen de bestaande woningvoorraad is een grote uitdaging voor de komende jaren. In de Energiestrategie Heusden 2025 – 2030 die op 1 april 2025 ter besluitvorming ligt en het opvolgende uitvoeringsprogramma worden de doelen en benodigde inspanningen hiervoor concreet beschreven. Deze dienen als leidraad voor de energietransitie op het gebied van wonen. Hierin zijn de wettelijke duurzaamheidseisen als kader gesteld en vertaald naar de gemeente Heusden.
- Bij nieuwbouw en herstructurering of de aanpak van infrastructuur kijken we ook naar de fysieke leefbaarheid door het creëren van een woonomgeving die aanzet tot beweging, uitnodigt tot ontmoeting, die toegankelijk en klimaatadaptief is. Denk aan bankjes langs doorgangsroutes, obstakelvrije oversteekplekken etc. We sluiten hierbij aan bij de visie Bewegen en Ontmoeten, de Visie Duurzame Ontwikkeling Heusden en de Omgevingsvisie.
- In de aangewezen woonservicezones (zie vorige thema) zetten we ons in voor een toegankelijke, veilige en dementievriendelijk woonomgeving. Dit doen we door stoepen zoveel mogelijk drempelvrij te maken voor rollators, veilige oversteekplekken en herkenningpunten voor mensen met dementie te creëren (denk bijvoorbeeld aan stoeptegel met pijlen vanuit woonservicezones naar de super-

markt). Ook stimuleren we ondernemers en bewoners om de 'samen dementie vriendelijk' training te volgen zodat zij iemand met (beginnende) dementie makkelijker kunnen herkennen en helpen waar nodig. Toegankelijkheid gaat niet alleen om de woonomgeving maar ook over de toegankelijkheid van voorzieningen als ontmoetingsplekken.

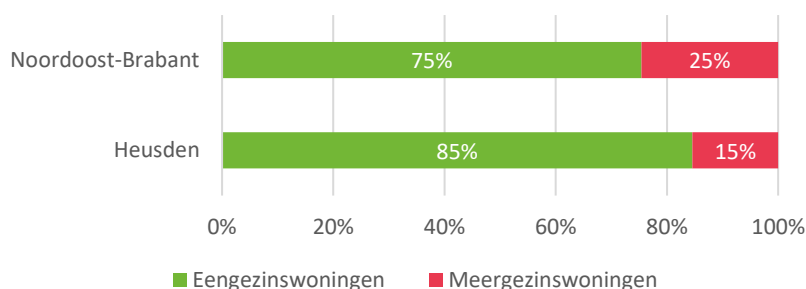
- We willen samen met zorg- en welzijnspartners, maatschappelijke partners en bewoners ontmoetingsplekken toevoegen in wijken of buurten waar deze niet of voldoende aanwezig zijn. Dit zijn niet per definitie huurhuizen, maar kunnen ook multifunctionele ontmoetingsplekken zijn zoals een sportkantine of plekken voor ontmoeting in het groen.
- We zetten in op wederkerigheid. Dit betekent onder andere dat woonzorglocaties een functie vervullen voor de buurt waarin ze gebouwd worden. Andersom willen we zorgpartijen stimuleren de buurt of wijk 'naar binnen te halen'. Bijvoorbeeld door het werven van vrijwilligers en stimuleren van omzien naar elkaar. Dit doen we bijvoorbeeld door het identificeren van buurtverbindende bewoners en hen (waar nodig) te stimuleren of ondersteunen. Hierbij ligt een belangrijke opgave voor het welzijnswerk, en we maken daarom met welzijnspartners afspraken hierover.

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

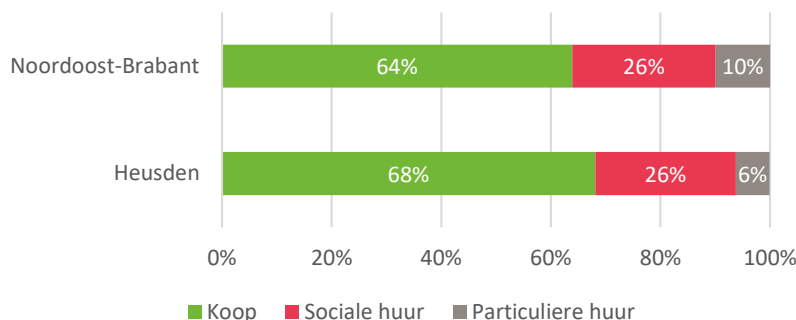
Figuur 1: Soort woningen gemeente Heusden en woondeal regio Noordoost Brabant



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 nieuwbouwpoging 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



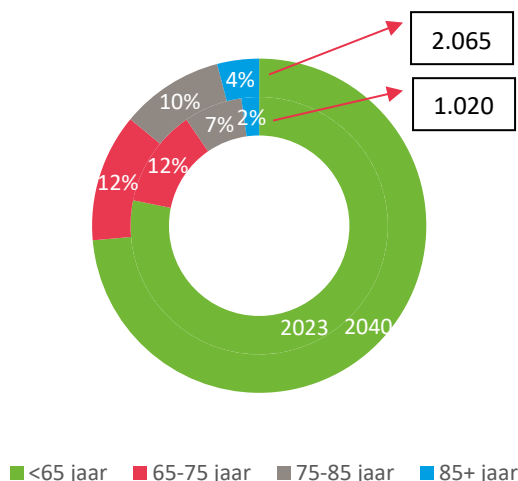
Vergunningstelsel particuliere verhuurders

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) verhuiscwens. 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:

- **Verhuiscwens:** 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-persoons-huishoudens. Een mogelijke toekomstige optie is de huisvestingsverordening, die diverse instrumenten omvat:

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

Antispeculatiebeding



Zelfbewoningsplicht



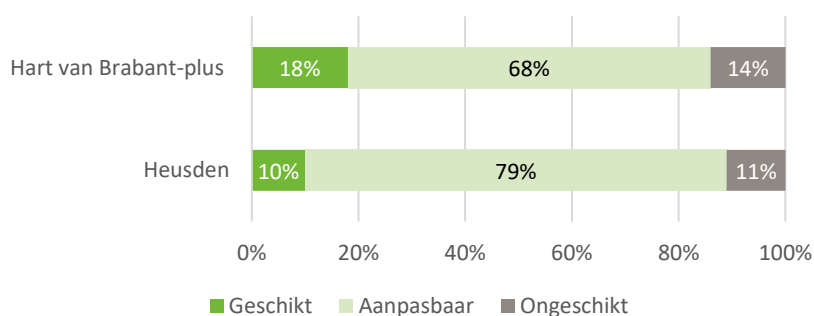
Wonen en zorg

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%.

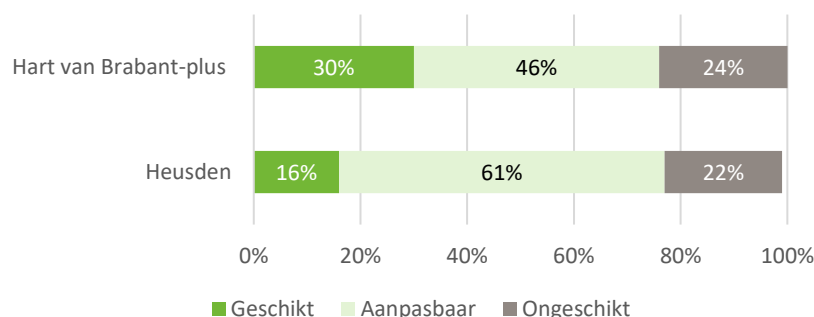
Figuur 4: Geschiktheid totale woningvoorraad Heusden en Hart van Brabant-plus



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

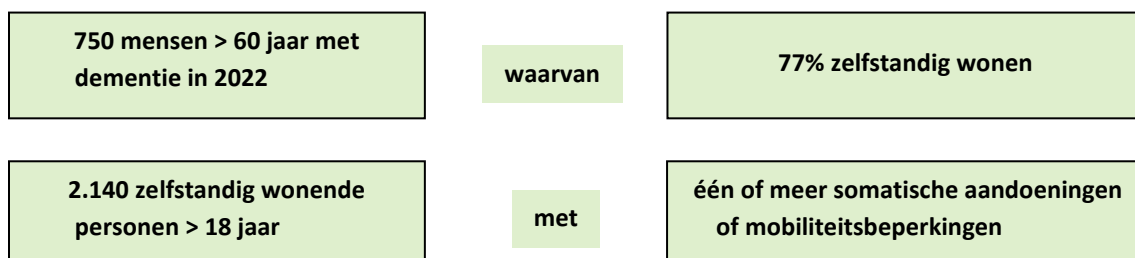
	2023 - 2040	2040 - 2050	Totaal
Gecusterde woonvormen ouderen*	+ 205	+ 55	+ 260
Geschikte woning voor ouderen	+ 1.140	+ 330	+ 1.470
Totaal	+ 1.345	+ 385	+ 1.730

* 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.

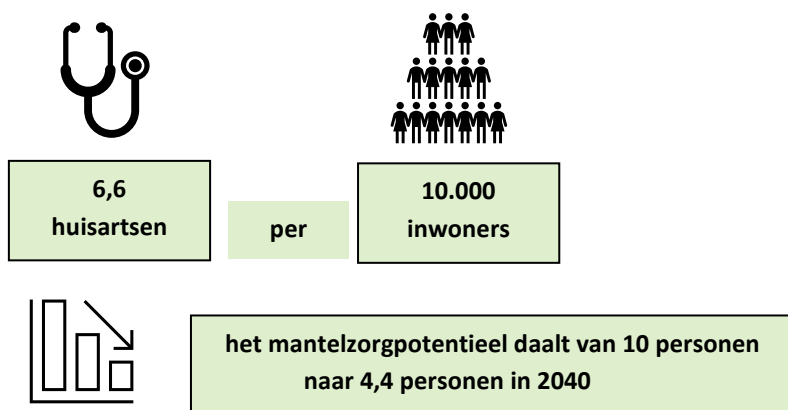
De gemeente Heusden hanteert momenteel een regeling waarbij in nieuwbouwprojecten een bepaald percentage van de te realiseren woningen wordt gereserveerd voor nultredenwoningen. Ze streven er daarbij naar om deze woningen te laten bouwen volgens de richtlijnen van de ontwerpwijzer levensloopbestendig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

Bijlage 2: Voor- en nadelen potentiële instrumentarium

Huisvestingsverordening:

Effectiviteit huisvestingsverordening (algemeen)	
Voordelen	Nadelen
• Publiekrechtelijk instrument. Veel sturingsmogelijkheden voor gemeente. • Mogelijkheid om verschillende onderwerpen onder te brengen in verordening.	• Noodzaak tot nauwkeurige onderbouwing van schaarste, die ook per onderwerp kan verschillen (andere segmenten, buurten). • Administratieve last: handhaving, controle, vergunningsverlening. • Geldt in de basis voor vier jaar.

Woonruimteverdeling (deelinstrument huisvestingsverordening):

Effectiviteit reguleren woonruimteverdeling	
Voordelen	Nadelen
• Publiekrechtelijk instrument. Veel sturingsmogelijkheden voor gemeente, zowel voor sociale als middenhuur. • Openbaarheid en controleerbaarheid van procedure.	• Administratieve last: handhaving, controle, vergunningsverlening. Veelal gemandateerd aan corporaties, maar eindverantwoordelijkheid bij gemeente. • Grote administratieve last bij particuliere verhuur, die doorgaans minder transparant is dan bij woning-corporatie.

Vergunningsplicht woningvoorraadsamenstelling (splitsing, samenvoeging, onttrekking):

Effectiviteit vergunningsplicht woningvoorraadsamenstelling (splitsing, samenvoeging, onttrekking)	
Voordelen	Nadelen
• Beschermen van goedkope koopwoningen tegen splitsing, onttrekking, samenvoeging.	• Schaarste moet worden onderbouwd. • Kan niet met terugwerkende kracht worden toegepast op eerder gesplitste woningen. • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Geen middel om woningsplitsing te stimuleren.

Opkoopbescherming:

Effectiviteit opkoopbescherming	
Voordelen	Nadelen
• Middel om goedkope koopwoningen te behouden voor de beoogde doelgroep. • Mogelijkheid om als gemeente zelf uitzonderings-categorieën te benoemen (naast drie verplichte categorieën).	• Onderbouwd moet worden dat sprake is van schaarste. • Alleen gericht op bestaande bouw. • Opkopen en verhuren is door overdrachtsbelasting al sterk afgenomen (dus beperkt effect). • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Kan niet voor de hele gemeente worden ingevoerd. Op buurtniveau onderbouwen.

Vorrang lokale woningzoekenden nieuwbouw goedkope koop:

Effectiviteit vorrang lokale woningzoekenden woningbouw goedkope koop (voorstel)	
Voordelen	Nadelen
• Mogelijkheid om deel goedkope koop met vorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden. • Ook inzetbaar op locaties van commerciële ontwikkelaars.	• Noodzaak tot onderbouwing van schaarste. • Momenteel nog onzeker welke onderdelen van het wetsvoorstel worden toegevoegd aan verordening. • Handhaving bij bestaande bouw zeer complex. • Nodigt uit tot uitwijkgedrag bij particuliere verkopers.

Doelgroepenregulering:

Effectiviteit doelgroepenregulering	
Voordelen	Nadelen
• Stevige wettelijke basis voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen. • In principe overal toepasbaar (eigen grond of niet). • Zorgt voor daadwerkelijke beschikbaarheid voor langere termijn.	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving, met name bij koopwoningen. • Beperkende regels kunnen negatieve invloed hebben op de haalbaarheid van businesscases. • De instandhoudingstermijn is gelimiteerd.

Vergunningenstelsel particuliere verhuurders:

Effectiviteit vergunningenstelsel particuliere verhuurders	
Voordelen	Nadelen
• Grip gemeente op goed verhuurderschap particuliere verhuurders.	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving.

Bijlage 3: Begrippenlijst

Starter: iemand die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft

Jongere: iemand met een leeftijd tussen de 18 en 28 jaar

Seniorenwoning:

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaakt van een complex of groep woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte in pandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Goedkope koopwoning: 70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning

Betaalbare koopwoning: het bedrag van een betaalbare koopwoning zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld.

Betaalbare woning: goedkope en betaalbare koopwoningen, sociale- en middenhuurwoningen.

Sociale huurwoning: een woning met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.

Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingssstelsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.

Woonservicezone: Een gebied in een stad of dorp met een op de vraag en behoefte van bewoners en gebruikers afgestemd aanbod aan voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Gemeente Heusden maakt gebruik van een drietal varianten van woonservicezones: A-, B- en C-locaties.

- **A-locaties:** concentreren zich rondom woonzorgcentra binnen de gemeente. Binnen de zones is sprake van een optimale situatie aan voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
- **B-locaties:** de welzijnsfuncties staan hierbij centraal. Gelet op de behoefte is er sprake van meer dan alleen de gelegenheid tot ontmoeting. Het gaat hierbij veelal om multifunctionele accommodaties waarbij aangepast wonen wordt gecombineerd met welzijnsfuncties en een beperkte mate van zorg.
- **C-locaties:** deze locaties blijven beperkt tot de gelegenheid tot ontmoeting. Binnen elke kern moet minimaal sprake zijn van gelegenheid tot ontmoeting met andere inwoners.

Heusdense/lokaal woningzoekende: Een woningzoekende heeft maatschappelijke binding als hij/zij in de afgelopen 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in de gemeente Heusden heeft gewoond.