

WOONVISIE

Gemeente Bladel

2016

Actualisatie 2018



De juiste woning op de juiste plek!

**Bladel
Hapert
Hoogeloon
Casteren
Netersel**

Ontwerp voorzijde:

Ombouw van woning Hoofdstraat 63 te Hoogeloon naar 6 grondgebonden woningen, waarvan één woning wordt ingericht voor ouderen en 5 starterswoningen.

Ontwerp:

Bouwontwerp en Adviesburo Goossens, Heieind 1, 5528 NT Hoogeloon.



Ombouw woning tot 4 appartementen te Hapert

De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 “De juiste woning op de juiste plek!” Actualisatie 2018 is vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 1 februari 2018. De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018 is in werking getreden op 28 februari 2018 na publicatie in het weekblad De Kempnaer.

INLEIDING

De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 is in de vergadering van 7 juli 2016 vastgesteld en op 31 augustus 2016 in werking getreden. De gemeente Bladel heeft met deze woonvisie vergaande ambities neergezet. Actualisatie van deze woonvisie is echter nodig, omdat:

- a. Op basis van de Woningwet 2015 moeten de woningcorporaties samen met hun huurdersvertegenwoordiging en de gemeente prestatieafspraken maken. Als basis daarvoor moet er een actuele woonvisie beschikbaar zijn.
- b. Een woonvisie moet flexibel zijn. Het blijkt in de praktijk dat een aantal praktische zaken het noodzakelijk maken om de woonvisie te verfijnen, vooral met betrekking tot de kwalitatieve voorwaarden.
- c. Medio 2017 zijn de nieuwe Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (contingent) bekend gemaakt.

Op praktische gronden is Deel A van de Woonvisie 2016 in het geheel aangepast aan de actualiteit, zodat deze (weer) onverkort kan worden gehanteerd.

Voor Deel B Toelichting wordt verwezen naar de oorspronkelijke Woonvisie Gemeente Bladel 2016.

AMBITIES

1. **De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoons huishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.**
2. **De bevolking vergrijsst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de paarse contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document) moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.**
3. **De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.**
4. **De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktelimitaties verbonden.**

5. **De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwoontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.**
6. **De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.**

DEEL A BESLISPUNTEN

Om de bovenstaande ambities waar te kunnen maken, worden de navolgende beslispunten vastgesteld.

Bestaande bouw

De bestaande woningvoorraad in onze gemeente omvat per 1 januari 2017 8.486 verblijfsobjecten met een woonfunctie. Binnen deze bestaande woningvoorraad ligt de grootste uitdaging. Ieder initiatief is anders en vergt maatwerk. De gemeente moet de creativiteit echter niet beperken door teveel voorwaarden te stellen. Er worden namelijk initiatieven ontplooid die (nog) in geen enkel kader zijn te plaatsen of waaraan nog niet eerder is gedacht, zoals bepaalde woonvormen, groepswonen, initiatieven op het gebied van zorg etc. Globaal kan aan plannen worden meegewerkt na toetsing binnen het planologisch overleg, bouwteam en/of het raadplegen van de stedenbouwkundige. Hierbij moet niet alleen gelet worden op de volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten, maar ook wat het initiatief voor gevolgen heeft voor de openbare ruimte, parkeren, hoe aandacht wordt besteed aan groen, duurzaamheid etc. Het bestemmingsplan moet hierin voorzien of dient aangepast te worden. Bij grotere ontwikkelingen, zoals verplaatsen van bedrijvigheid of verpauperde panden, zal meer maatwerk moeten worden geleverd en kan het belang en de winst van de verplaatsing prevaleren boven de volkshuisvestelijke belangen. De bouwmassa, zijdelingse afstand tot de perceelgrens en nokhoogte van te transformeren woningen moeten ruimtelijk passen en de plannen dienen te voldoen aan de welstandseisen.

Beslispunt 1:

- a. Inwoners bewuster maken van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.
- b. In principe positieve medewerking bij transformatie van plannen, splitsen van (incourante) woningen en boerderijen in meerdere woningen, andere woonvormen, initiatieven op het gebied van zorg, waarbij kwalitatief wordt ingezet op Woonkeur, duurzaamheid, groen, huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2- persoonshuishoudens;
- c. De Mantelzorgregeling verruimen met preventieve en sociale zorg met een leeftijdsgrens vanaf 60 jaar. Zie onder Mantelzorg, bladzijde 26. Alleen voor de kommen.
- d. De door transformatie toe te voegen (extra) woningen in te passen binnen het Woningbouwprogramma.

Blijvend thuis in eigen huis

De meeste mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Ook het rijksbeleid is daar op gericht. De bestaande woningvoorraad in de gemeente Bladel is voor ongeveer 80% in handen van eigenaars/bewoners. Het is belangrijk om onder deze doelgroep de bewustwording en motivatie te stimuleren om hun woning (alvast) aan te passen c.q. toekomstbestendig te maken.

In samenwerking met GOW Welzijnswerk kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden. De woonadviseurs maken de mensen bewust van de mogelijkheden die er zijn om langer in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Op de site www.Wonenopleeftijd.nl worden praktijkvoorbeelden en praktische informatie verstrekt.

Beslispunt 2:

- a. Mensen bewuster maken van de mogelijkheden om langer (zelfstandig) in hun huis en vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen en te anticiperen op een mogelijk toekomstig leven met beperkingen, zoals folders, publicaties, www.wonenopleeftijd.nl, etc.
- b. In samenwerking met GOW Welzijnswerk kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden.

Woonkeur-woningen

Uit de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognoses komt naar voren dat de komende periode een forse opgave ligt voor woningen, welke geschikt zijn voor ouderen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. Kwantitatief omvat dit aantal nagenoeg het hele toekomstige woningbouwprogramma. Bovendien ligt het merendeel, ongeveer 57% van het WBP al vast in harde plancapaciteit, waarvan het merendeel ongewijzigd kan worden gerealiseerd. Om daarom aan de opgave voor geschikte woningen te kunnen voldoen wordt het Basispakket Woonkeur in alle kernen van de gemeente Bladel opgelegd, wat betekent dat in principe alleen wordt meegewerkt aan nieuwe initiatieven mits 100% van de toe te voegen woningen wordt voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur.

Beslispunt 3:

Over te gaan tot het opleggen van het Basispakket Woonkeur in alle kernen van de gemeente Bladel dat betekent dat wordt meegewerkt aan nieuwe initiatieven mits 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de paarse contouren in de centra van de kernen Bladel en Hapert (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document) moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

Huurwoningen

De gemeente moet zorgdragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en zeker voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet/onvoldoende voor kunnen zorgdragen. De primaire doelgroepen zijn vooral aangewezen op huurwoningen. De taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders legt daarnaast ook nog een steeds groter beslag op de huurwoningen van de woningcorporaties. De wachttijd voor huurwoningen blijft onverminderd hoog.

In het Regionaal Woningbouwprogramma is opgenomen dat de landelijke gemeenten 40% van hun woningbouwprogramma dienen te realiseren in de sociale sector. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de kernvoorraad huurwoningen. Ervaring leert dat zonder ingrijpen van de gemeente het realiseren van huurwoningen niet of onvoldoende tot stand komt. Het woonbehoefte-onderzoek geeft aan dat er voor 51% behoefte is aan goedkope en middeldure grondgebonden huurwoningen.

Voor de huisvesting van vergunninghouders de reguliere woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling langer op hun huurwoning moeten wachten wordt, in samenwerking met de woningcorporaties en/of particuliere verhuurders, gezocht naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden. In de gemeenteraad van 17 december 2015 zijn hiervoor extra maatregelen aangekondigd. Bij transformatie- en nieuwbouwplannen voor huurwoningen door particuliere investeerders/verhuurders wordt een claim opgelegd dat 10% van de woningen wordt gereserveerd voor de vergunninghouders. Deze groep is wel aangewezen op sociale huur.

Beslispunt 4:

- a. Om de realisatie van (extra) huurwoningen te stimuleren, de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden en de focus te richten op vermindering van de urgentie/wachtlijst wordt bij transformatie- en nieuwbouwplannen als kader meegegeven dat 51% van de plannen in Bladel en Hapert uit goedkope- en middeldure huurwoningen dient te bestaan. Voor de kleine kernen geldt dat 30% van de plannen dient te bestaan uit goedkope- en middeldure huurwoningen. Deze eisen gelden pas vanaf het toevoegen van twee wooneenheden. Het ligt daarbij voor de hand dat de ontwikkelaar samenwerking zoekt met een corporatie, die een programma van eisen kan inbrengen.

- b. In samenwerking met woningcorporaties en/of particuliere investeerders wordt gezocht naar extra huisvestingsmogelijkheden voor de reguliere (alleenstaande) woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling vergunninghouders langer op hun huurwoning moeten wachten.
- c. De aan de gemeente opgelegde taakstelling vergunninghouders wordt verdeeld over de in de gemeente werkzame woningcorporaties. Daarnaast wordt aan particuliere investeerders/verhuurders bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.

Veranderde positie woningcorporaties, prestatieafspraken en huurdersorganisatie

Door de Woningwet 2015 verandert de positie van de woningcorporaties. De corporatie moet naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, zoals dat is vastgelegd in een actuele Woonvisie. De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisatie) jaarlijks vóór 1 juli een "overzicht van voorgenomen werkzaamheden". Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar. Dus de gemeente en de huurdersorganisatie krijgen meer invloed op de werkzaamheden van de corporaties. Omdat veelal dezelfde woningcorporaties in de Kempengemeenten werkzaam zijn, worden bij voorkeur vanuit de Kempengemeenten (sub)regionale prestatieafspraken gemaakt. De Stichting Huurdersraad De Kempen of andere huurdersorganisaties moeten de prestatieafspraken (mede) ondertekenen.

Beslispunt 5:

- a. Met de woningcorporaties zijn (sub)regionale en lokale prestatieafspraken gemaakt, waarbij de Stichting Huurdersraad de Kempen of andere huurdersorganisaties zijn betrokken.
- b. De woningcorporaties leveren vóór 1 juli een overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan op basis van een actuele Woonvisie. De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 + Actualisaties zijn hiervoor de basis. Om deze Woonvisie actueel te houden wordt ieder jaar het Woningbouwprogramma opgesteld en wordt aangesloten bij de Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven (zie ook beslispunt 16).

Secundaire doelgroep/middeninkomens

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep (1-persoonshuishouden € 22.400,00, meerpersoonshuishouden € 30.400,00) en € 36.798,00 hebben nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Ze verdienen teveel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector. Ook voor de groep huishoudens met een inkomen van € 36.798,00 tot € 41.056,00, de middeninkomens, is het moeilijk om aan woonruimte te komen. Op dit moment lopen er verschillende initiatieven voor het realiseren van (huur)woningen voor deze doelgroep, waardoor er voor hen meer mogelijkheden ontstaan. Met de verschuiving van de inkomensgrenzen wordt aangesloten bij de meest actuele begrippenlijst van de MRE en het ministerie.

Beslispunt 6:

De secundaire doelgroep en middeninkomens vallen tussen wal en schip. Daarom zet de gemeente zich in voor het realiseren van woonruimte, vooral huurwoningen, voor deze doelgroep. Dit samen met partners, corporaties en marktpartijen.

Woongroepen/centraal wonen/flexwonen

In een woongroep kiezen de deelnemers ervoor samen in één huis of complex te wonen. Bij een woongroep heeft ieder huishouden een zelfstandige woning en de bewoners delen een aantal zaken met elkaar. Initiatieven zijn welkom. Woningcorporatie Wooninc heeft aangeboden om deze uitdaging mee op te willen pakken. Er komt meer draagvlak voor flexibelere vormen van wonen, het zogenaamde flexwonen. In zo'n vorm van wonen kan woonruimte geboden worden aan zowel starters, woonurgente, expats, arbeidsmigranten, wonen met (zorg)begeleiding en overige doelgroepen die (tijdelijk) woonruimte nodig hebben.

Beslispunt 7:

- a. Experimentele vormen van wonen, zoals woongroepen, centraal wonen en/of flexwonen moeten mogelijk zijn.
- b. De gemeente wil de uitdaging op het gebied van initiatieven voor de huisvesting van ouderen en andere doelgroepen oppakken.

Agenda 22

De Agenda 22 heeft tot doel om de 22 VN Standaardregels vast te leggen in beleidsplannen voor mensen met een functiebeperking van welke aard dan ook. Conclusie uit het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 is dat het Beleidskader Maatschappelijke ondersteuning 2016-2020 gemeente Bladel het beleid op het gebied van Agenda 22 verwoord.

De Stichting Platform Gehandicapten Bladel wil in de Woonvisie de "lichamelijk beperkten" als aparte doelgroep opnemen. Dit Platform wordt serieus genomen.

Beslispunt 8:

Het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 verwoordt het beleid op het gebied van Agenda 22. Door toepassing van het Woonkeur-certificaat en de uitgangspunten van Agenda 22 wordt op het gebied van Wonen de belangen van "lichamelijk beperkten" voldoende gewaarborgd.

Betaalbare woningen

Het moet voor de starters mogelijk zijn om in hun eigen kern te blijven wonen. Dit moet ook financieel haalbaar zijn. Daarom moeten betaalbare huur- en koopwoningen worden gebouwd. In de Begrippenlijst Metropoolregio worden daarvoor grenzen genoemd. Uiteraard mogen de prijzen onder deze maxima liggen. Om de financierbaarheid bij starters te vergroten is de Verordening starterlening gemeente Bladel 2017 vastgesteld.

De gemeente wil komen tot het bouwen van "duurzame starterswoningen". Hiervoor is de Koopgarantregeling in het leven geroepen. Door de gewijzigde marktomstandigheden werkt deze regeling niet meer bij nieuwbouw. Ook het opleggen van een maximum koopprijs vrij op naam heeft niet het gewenste effect. Daarom moet worden geopteerd voor alleen de doelgroep starters. Dus geschikte, kleinere woningen, met een beperking in m2 of m3 en zonder te veel uitbreidingsmogelijkheden. Voor de prijsgrenzen wordt aangesloten bij de meest actuele begrippenlijst van de MRE en het Ministerie.

Beslispunt 9:

- a. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters. In de Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven is een grens opgenomen dat een betaalbare huur € 597,30 en een goedkope woning € 170.000,00 en een betaalbare koop € 200.000,00 v.o.n. en Energieneutraal bedraagt. In voorkomende gevallen (o.a. appartementen en projecten waarin meerdere woningen worden gerealiseerd) en projecten die zich ervoor lenen wordt een gepaste mix geëist tussen woningen van €170.000,- en €200.000,- Energieneutraal.
- b. Door vaststelling van de "Verordening starterslening gemeente Bladel 2017" worden de aankoopmogelijkheden voor de starters op de woningmarkt vergroot.
- c. De KoopGarantregeling wordt voor de in dit kader al gerealiseerde starterswoningen voortgezet, terwijl de inzet van dit instrument bij nieuwe projecten alleen nog mogelijk is als de marktwaarde van de woning en de koopprijs substantieel uit elkaar liggen.
- d. Het bouwen van duurzame starterswoningen (1- en 2 persoonshuishoudens) uitgaande van een 3-kamerwoning. Zo mogelijk worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt.
- e. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor andere doelgroepen binnen onze inwoners, zoals gezinnen met één of meerdere kinderen. Er is behoefte aan woningen die iets groter zijn dan de categorie starterswoningen maar wel binnen de kaders blijven van betaalbare huur en betaalbare koop.

Directe bouwtitels, harde plancapaciteit, wijzigingsbevoegheden in bestemmingsplannen

In de diverse komplannen zijn directe bouwtitels opgenomen. Veel particulieren bezitten een directe bouwtitel waar na aanvraag van een omgevingsvergunning gestart kan worden met de bouw. Er is nog geen concreet zicht op de ontwikkeling van de directe bouwtitels. Op deze titels heeft de gemeente geen directe invloed meer. Ook niet of en op welk tijdstip deze woningen worden gerealiseerd. Deze directe bouwtitels worden voorlopig gehandhaafd.

Beslispunt 10:

- a. Directe bouwtitels blijven gehandhaafd.
- b. De gemeente staat open om bouwplannen met harde capaciteit om te zetten naar plannen waaraan meer behoefte bestaat, maar dan wel onder de in deze Woonvisie gestelde kaders (Woonkeur, huurwoningen, woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens).
- c. Bij het omzetten van een wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel zal de ontwikkeling moeten passen binnen het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel.

Duurzaamheid

De Kempengemeenten hebben zich ten doel gesteld om energieneutraal te zijn in 2025. Dat ook woningbouw bij kan en moet bijdragen aan deze doelstelling, staat buiten kijf. Huishoudens zijn verantwoordelijk voor 20% van het totale landelijke energieverbruik. De energiebesparing in deze sector loopt sterk achter op de door EU gestelde normen. Door duurzame bouw te stimuleren, worden niet alleen klimaatdoelen behaald. Ook draagt dit bij aan het woongenot en de energierekening van de gebruiker, maar ook aan de lokale werkgelegenheid.

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de subsidieregeling duurzame energie voor particulieren gemeente Bladel vastgesteld. Voor deze subsidieregeling is een bedrag van € 100.000,00 gereserveerd. Dit bedrag was per 19 juni 2017 geheel beschikbaar. In de Perspectiefnota is in de vergadering van 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000,00 gereserveerd.

De gemeente heeft het convenant GPR ondertekend. Door dit convenant geeft de gemeente aan te streven naar een score van 7 bij bouwprojecten. Een score van 7 is hoger dan de eis binnen het bouwbesluit. Dit maakt het bovenwettelijk, waardoor het behalen van een 7 voor de GPR niet juridisch afdwingbaar is bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel kan de gemeente een hogere score eisen als zij een rol heeft als opdrachtgever. In deze gevallen zal de gemeente vanaf 2017 een 8 hanteren. Binnen de Metropoolregio wordt gewerkt aan een actualisatie van het GPR-convenant.

Wanneer het gaat om het verlenen van een omgevingsvergunning, is het niet mogelijk om een score van 7 af te dwingen bij partijen. Wel zal de gemeente zich inzetten om de ontwikkelende partijen te verleiden om hun projecten aan GPR te laten voldoen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, zal de gemeente hen vragen om een GPR rapportage in te vullen, en hierbij te streven naar een 7. De partij zal dan worden aangeboden om gebruik te maken van de gemeentelijke licentie.

De GPR is een goede basistool om te komen tot een verduurzaming van de toe te voegen woningen. Het laatste jaar is echter gebleken dat hiermee de duurzaamheidsdoelstellingen minimaal worden behaald. Gezien de ambitieuze doelstelling ten aanzien van duurzaamheid gaan we verder dan de afspraken gemaakt in het GPR-convenant:

Nieuwbouwwoningen moeten Energieneutraal zijn. Bij een Energieneutrale woning wordt net zoveel energie opgewekt als deze verbruikt.

De gasaansluiting is sinds kort niet meer verplicht. In het kader van duurzaamheid wordt er daarom voor gekozen dat iedere nieuwe woning bij voorkeur geen gasaansluiting meer heeft.

Beslispunt 11:

- a. Het onderzoeken en ontwikkelen van aansprekende projecten om te komen tot stimulering van de duurzaamheid/isolatie van woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw. Voorlichting vervult daarbij een grote rol.
- b. In de Perspectiefnota is in de vergadering van 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000,00 gereserveerd. Bij de evaluatie van deze subsidieregeling wordt onderzocht of en op welke manier een dergelijke subsidieregeling haalbaar en/of nodig zal zijn.

- c. De gemeente Bladel heeft het regionaal GPR-convenant ondertekend. Iedere toe te voegen woning dient minimaal Energieneutraal zijn. Hiermee wordt ook voldaan aan het GPR-convenant. De initiatiefnemer moet dit in zijn planvorming aantonen.
- d. Bij voorkeur maakt iedere toe te voegen woning geen gebruik van een gasaansluiting.

Uitgiftesysteem Gemeente Bladel 2016/ Andere doelgroepen

Met de beslispunten 3 en 4 wordt ingestoken op het realiseren van Woonkeur- en huurwoningen. Dit is absoluut niet voor 100% realiseerbaar. Deze voorwaarden worden onverkort in de Woonvisie handhaven, maar geven daarnaast de mogelijkheid om hiervan af te wijken als de initiatiefnemer goed kan onderbouwen dat de voorwaarden, bijvoorbeeld op ruimtelijke gronden en/of ten behoeve van andere doelgroepen, niet haalbaar zijn. Uitzondering moet/kan worden gemaakt als de plannen aan de behoefte voor een andere specifieke doelgroep (primaire doelgroep/huurders, starters) van belang zijn en andere ruimtelijke mogelijkheden/omstandigheden aan de orde zijn. Uiteraard komen buiten de centra ook de andere doelgroepen meer in beeld. Daarbij vormt de doelgroep starters de belangrijkste groep, in mindere mate de doelgroep Overigen. Het uitgiftesysteem wordt daarop aangepast. Hierbij is de doelgroepenomschrijving aangehouden van de Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven.

Beslispunt 12:

Het uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2016 vast te stellen.

Extramuralisatie

Door de veranderende wet- en regelgeving, vooral het scheiden van wonen en zorg, worden er geen (intramurale) wonen-met-zorg-complexen meer gerealiseerd. Als intramurale verzorgingsplaatsen vervallen of mensen die vanuit intramuraal wonen (instelling) extramuraal gaan wonen, is een extra aantal woningen bovenop het woningbouwprogramma mogelijk.

De 76 intramurale verzorgingsplaatsen in Huize Kempenland vervallen op termijn en moeten extramuraal worden ingevuld. Voorheen waren deze verzorgingsplaatsen opgenomen als capaciteit in bijzondere woongebouwen en telden deze niet mee als een afzonderlijke woning. In de B.A.G. (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) zijn deze wel opgenomen als afzonderlijke "verblijfsobject met een woonfunctie". Hierdoor vindt binnen het WBP automatisch compensatie plaats als deze plaatsen vervallen (gesloopt) worden en vervolgens vervangen door nieuwbouw. Dit beslispunt komt daarom te vervallen

Beslispunt 13:

Vervallen.

Woningbouwprogramma (WBP)

Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn.

Kwaliteit

Gedurende het tijdvak van de komende 10 jaren, dus tot en met 2027 zijn nog maar een beperkt aantal contingenten beschikbaar. Dit in verband met de woningbouwplannen die al vergund zijn of vergund kunnen worden (harde plancapaciteit) en plannen die in de pipe-line zitten (zachte plancapaciteit). Uit het WBP blijkt dat alleen in de kern Bladel nog behoefte is aan woningen. Het beperkt aantal contingenten in combinatie met de kwalitatieve doelen die we willen behalen, verplicht ons tot het stellen van voorwaarden dat ieder nieuw woningbouw-initiatief moet bijdragen aan meer kwalitatieve voorwaarden (maatschappelijke doelstellingen).

Naast de ruimtelijke en esthetische aspecten kan het zijn dat een initiatief geen enkele maatschappelijke doelstelling dient. Daarom worden nadere voorwaarden gesteld vanuit de woonvisie, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan duurzaamheid en aan volkshuisvesting in de gemeente Bladel.

In de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat de aanvrager moet voldoen aan de onderstaande criteria:

De eisen bij nieuwe initiatieven worden aangepast, in die zin dat:

- Woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Caste-

ren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.

- Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document)
- Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter
- Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.

Kwantiteit/(sub)regionale afstemming

De Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken moeten worden gemaakt in het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjarenperiode. In het kader van de Verordening Ruimte worden om de 3 jaar de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant bekend gemaakt. Dit op basis van Migratiesado=0. Deze prognose is bindend en geeft de behoefte aan hoeveel woningen benodigd zijn om te voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte van onze gemeente en vormt dan ook de basis voor het kwantitatieve woningbouwprogramma (WBP). Om tot een goede beoordeling/afstemming/afspraken van de plancapaciteit in de (sub)regio en ook op lokaal niveau te komen is het wenselijk dat alle gemeenten d.m.v. de provinciale matrix op dezelfde wijze informatie verstrekken over de bouwcapaciteiten. In het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking worden nog verdere kwalitatieve afspraken gemaakt over (sub)regionale afstemming. De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de ambities en beslispunten weer waarbinnen het college flexibel kan omgaan met het WBP. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen. Vervolgens wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

Het Kwalitatief woningmarktonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven vormt het kwalitatief kader voor het WBP. Bij transformatie- en nieuwbouwplannen wordt deze behoefte ter uitwerking opgelegd.

Belangrijk: Het kwalitatief WBP moet passen binnen het kwantitatief WBP en de (sub)regionale afstemmingen omdat de provinciale prognose bindend is. Dit kan betekenen dat aan een (nieuw) initiatief geen medewerking kan worden verleend of dat medewerking ten koste gaat van een ander project/initiatief.

Beslispunt 14:

- a. Bij nieuwe transformatie- en nieuwbouwplannen maar ook bij wijziging bij harde plancapaciteit, wordt alleen medewerking verleend als aan de volgende eisen voldaan wordt:
 - Woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
 - Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document)
 - Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter
 - Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- b. Het college is bevoegd om binnen de in Woonvisie Gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018 gestelde ambities en beslispunten flexibel om te gaan met het WBP. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen. In de jaarrekening wordt vervolgens verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.
- c. Om tot een goede beoordeling/afstemming/afspraken van de plancapaciteit in de (sub)regio en ook op lokaal niveau te komen is het wenselijk dat alle gemeenten d.m.v. de provinciale matrix op dezelfde wijze informatie verstrekken over de bouwcapaciteiten.

- d. In het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking worden nog verdere afspraken (kwantitatief maar ook kwalitatief) gemaakt over (sub)regionale afstemming

Leefbaarheid

Wonen is meer dan huisvesting, wonen doe je niet alleen. Naast eventuele huisgenoten zijn er de burens, de buurt, de vereniging of het dorp die zorgen voor de sociale omgeving.

De gemeente wil de (kleinere) kernen bewoonbaar en leefbaar houden en stimuleren dat er geen leegstand meer is. In de kleine kernen staan relatief veel grote, dure woningen, die niet meer voldoen aan de woonwensen van deze tijd. Deze belemmeren de doorstroming.

Beslispunt 15:

De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, dorpsraden, verenigingen en woningcorporaties.

Begrippenlijst wonen Metropoolregio Eindhoven

De Woningwet, Huisvestingswet en de Verordening Ruimte eisen allen regionale afstemming. Door het dagelijks bestuur van de Metropoolregio Eindhoven wordt ieder jaar de Regionale Begrippenlijst Wonen geactualiseerd. Om de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 en de Actualisaties actueel te houden ligt het voor de hand om aansluiting te zoeken bij deze Begrippenlijst. De genoemde omschrijvingen en bedragen in de Begrippenlijst van de MRE en het ministerie zijn van toepassing met uitzondering van de grens voor betaalbare koop.

Beslispunt 16:

Om de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 en de Actualisaties actueel te houden wordt de "Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven" van toepassing verklaard, dit echter met uitzondering van de in deze begrippenlijst opgenomen grens van betaalbare koop. Deze Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Arbeidsmigranten

Het is duidelijk dat de aanwezigheid en inzet van de arbeidsmigrant een structurele vorm heeft aangenomen. De gemeente heeft de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 mede ondertekend. Huisvesting zal moeten voldoen aan het SNF-keurmerk. In de gemeenteraad van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestemmingsplanwijziging om een arbeidsmigrantenlogiesgebouw tot 240 personen mogelijk te maken.

Beslispunt 17:

De gemeente zal initiatieven ondersteunen om, binnen nader te stellen normen, te komen tot het verantwoord huisvesten van arbeidsmigranten, waarbij rekening wordt gehouden met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.

Expats c.q. Kenniswerker

De Brabantse Kempen is uitgeroepen tot één van de 21 slimste regio's van de wereld.

Het is niet nodig om speciaal voor de doelgroep Expats (extra) woonruimte te realiseren, maar de expat moet wel de gemeente kunnen vinden. De gemeente heeft zich daarom aangesloten bij het Holland Expat Centre South.

Op dit moment is een engelstalige website voor de kempengemeenten, namelijk "Greenzone Eindhoven" in ontwikkeling. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Dit punt wordt ook meegenomen in de opstelling van het (sub) regionaal Woondocument.

Beslispunt 18:

Om de expat c.q. kenniswerker ook in de landelijke gemeente te laten wonen, dient de gemeente aan deze doelgroep zich te profileren. De gemeenten heeft zich aangesloten bij het Holland Expat Centre

South en overweegt een Engelstalig deel van de website www.bladel.nl of een aparte website voor de Kempengemeenten.

Klimaatadaptatie/Groen

Bovenop de gestelde eisen in onder andere het GRP is naar aanleiding van de klimaatopgave en het geringe groen in de kernen besloten om bij nieuwe plannen minimaal 20% groen te eisen. Bij grote ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen ten aanzien van groen gesteld worden met bijvoorbeeld een speelveld.

De eisen met betrekking tot klimaatadaptatie/groen zijn bovenwettelijk en daarom niet op te leggen bij (ver)bouwplan die passen binnen het geldende bestemmingsplan. Deze eisen kunnen we wel stellen waar het gaat om (ver)bouwplannen waarvoor eerst een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Hierbij kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Beslispunt 19:

Bij iedere nieuwbouwwontwikkeling moet minimaal 20% groen zijn ingericht. Dat wil zeggen dat niet het gehele perceel verhard kan worden. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.

Samenvattend

Samenvattend worden nieuwbouwplannen getoetst aan vier voorwaarden:

1. Woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
2. Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document)
3. Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter
4. Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.

Zoals in de Woonvisie al een aantal keer benoemd kunnen alleen bovenwettelijke eisen worden gesteld als sprake is van (ver)bouwplan dat niet past binnen het huidige bestemmingsplan. De aanvullende afspraken worden in die gevallen vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Deel B TOELICHTING

INHOUD

Deel B geeft een (uitgebreidere) toelichting op de in Deel A beschreven (beslis)punten.

Bestaande woningvoorraad

Huurwoningen

- a. Kernvoorraad huurwoningen
- b. Prijsgrenzen huur
- c. Toewijzing/verdeling van woningen in exploitatie door corporaties
- d. Convenant woonruimteverdeling met Woningstichting de Zaligheden
- e. Gemiddelde wachttijd
- f. Huurtoeslag
- g. Passendheidstoets
- h. Kamergewijze verhuur van woningen
- i. Nieuwbouw huurwoningen
- j. Huisvesting alleenstaanden
- k. Huurwoningen voor de secundaire doelgroep en middeninkomens
- l. Prestatieafspraken
- m. Betaalbaar wonen
- n. Duurzaamheid bij huurwoningen
- o. Huurdersraad de Kempen en Stichting Huurdersplatform WoonInc.
- p. Verkoop huurwoningen

Koopwoningen

- a. Prijsgrenzen koopwoningen
- b. GPR Bestaande Bouw
- c. Stimuleringsmaatregelen transformatie bestaande woningvoorraad
- d. Klimaatvisie/Duurzaam bouwen/isolatie

Doelgroepen

- a. Primaire doelgroep
- b. Secundaire doelgroep
- c. Middengroep of Middeninkomens
- d. Ouderen/senioren
- e. Mensen met een verstandelijke beperking of psychische stoornis
- f. Fysiek gehandicapten
- g. Starters
 1. Starterslening
 2. Koopgarant-regeling
 3. Duurzame starterswoningen
- h. Overigen
- i. Vergunninghouders
- j. Arbeidsmigrant
- k. Expat c.q. internationale kenniswerker
- l. Woonwagenbewoners

Wonen, zorg en Welzijn

- a. Beschermd wonen
- b. Beschut wonen
- c. Zorgplaats
- d. Geschikt wonen
- e. Mobiliteitsbeperkingen
- f. Basispakket Woonkeur en Pluspakket Zorg
- g. Kangoeroewoningen
- h. Mantelzorgwoningen
- i. Woongroepen
- j. Centraal wonen
- k. ABF onderzoek

- l. Blijvend thuis in eigen huis
- m. Slimme zorg
- n. Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- o. Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 gemeente Bladel
- p. Extramuralisatie
- q. Agenda 22
- r. Wonen op leeftijd
- s. Mensen met functiebeperkingen
- t. Stichting Platform Gehandicapten Bladel

Leefbaarheid

- a. Leefbaarheid
- b. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- c. IDOP's Hoogeloon
Casteren
Netersel

Wet- en regelgeving en beleid Rijk

- a. Huisvestingswet 2014
- b. Woningwet 2015
- c. Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (B.T.I.V.)
- d. Leegstandwet
- e. Leegstandsverordening
- f. BAG

Wet- en regelgeving en beleid Provincie Noord-Brabant

- a. Provinciaal beleid
- b. Regionaal Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant
- c. De Ladder voor duurzame verstedelijking

Regionaal Beleid (Metropoolregio Eindhoven)

- a. Metropoolregio Eindhoven
- b. Werkplaats Wonen Metropoolregio Eindhoven
- c. Regionaal Platform Wonen
- d. Huisvestingsverordening
- e. Regionale Begrippenlijst Wonen
- f. Regionale Woonvisie
- g. Regionaal woningbouwprogramma
- h. Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2014 Metropoolregio Eindhoven
- i. Kwalitatief Woonbehoefte onderzoek Gemeente Bladel
- j. GPR
- k. Regionaal Beleid Arbeidsmigranten

(Sub) Regionaal beleid (Kempen gemeenten)

Beleidskaders gemeente Bladel

- a. Toekomstvisie
- b. Woonvisie Gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018
- c. Woningbouwprogramma 2015-2025
- d. Klimaatvisie
- e. Directe bouwtitels

Woningbouwprogramma kwantitatief

- a. Provinciale Bevolkings- en Woonbehoefteprognose
- b. Extramuralisatie
- c. Ruimte voor Ruimte woningen
- d. Krimp

- e. Boerderijsplitsingen (binnengebied)
- f. Landgoederen

Woningbouwprogramma kwalitatief

- a. Provinciale Bevolkings- en Woonbehoefteprognose
- b. Matrix
- c. Woonbehoefteonderzoek 2014 Metropoolregio Eindhoven
- d. Kwalitatieve Woonbehoefte in de gemeente Bladel
- e. Woningbouw enquêtes in Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel
- f. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- g. Uitgiftesysteem Gemeente Bladel 2016

Samenvoeging kwalitatief en kwantitatief Woningbouwprogramma

- a. Flexibel Woningbouwprogramma
- b. Kwalitatief kader- verdeling huur/koop en Woonkeur
- c. Indicatief (kwalitatief) Woningbouwprogramma 2016-2026

Bijlagen:

Overzichtskaart Woonkeur Pluspakket Zone Bladel en Hapert (beslispunt 3)

Regionale Begrippenlijst Wonen 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 van Metropoolregio Eindhoven.

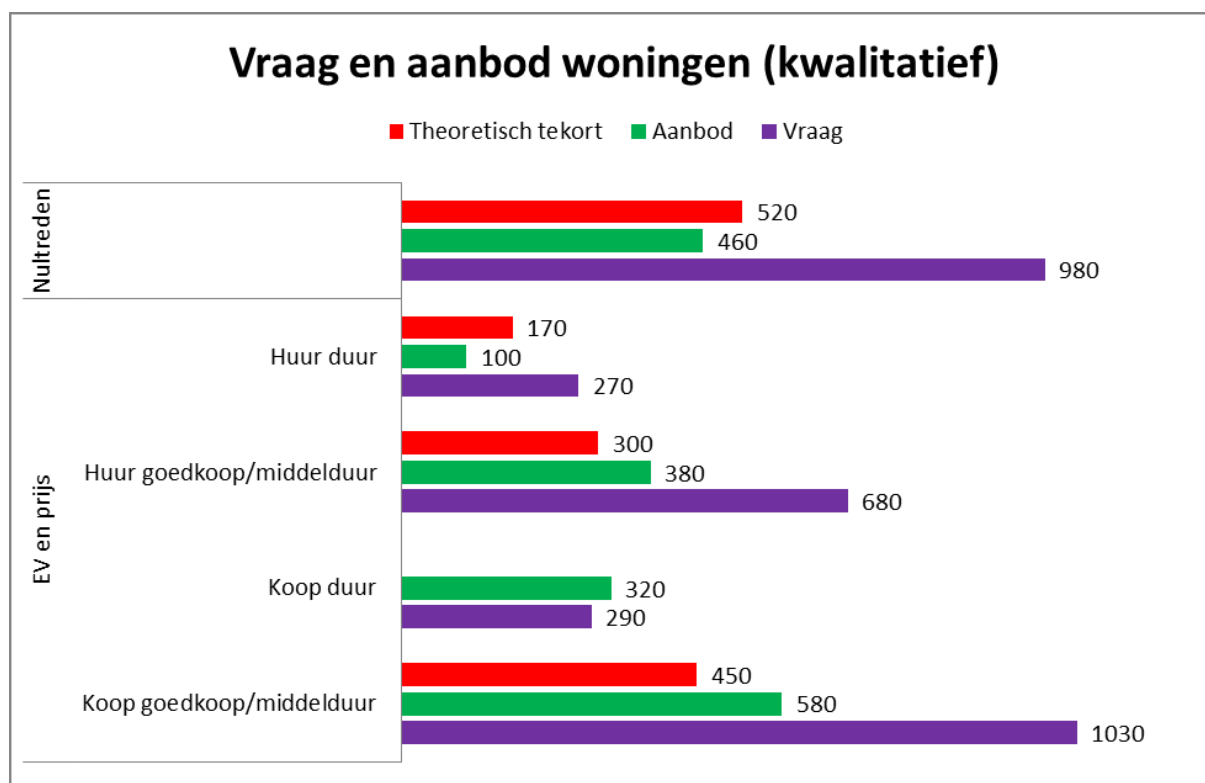


Waranda, complex huurwoningen Europalaan te Bladel

Bestaande woningvoorraad

Bestaande woningvoorraad

Per 1 januari 2017 zijn er 8.486 “verblijfsobjecten met een woonfunctie” in onze gemeente, waarvan zo’n 6.980 (82%) koop- en 1.500 (18%) huurwoningen.



Uit: Woningmarktonderzoek Metropoolregio Eindhoven 2014

Huurwoningen

a. Kernvoorraad huurwoningen

In totaal zijn in onze gemeente 1.345 huurwoningen in verhuur bij sociale verhuurders. Dit noemen we de kernvoorraad sociale huurwoningen. Deze huurwoningen worden verhuurd door diverse verhuurders.

De grootste verhuurder is *Woningstichting de Zaligheden in Eersel*. Hun bezit per 31 december 2016 is onderverdeeld als volgt:

Kern:	Woningen:	Appartementen:	Totaal
Bladel	358	210	568
Hapert	301	103	404
Hoogeloon	92	20	112
Casteren	25	0	25
Netersel	28	0	28
Totaal	804	333	1.137

Wooninc uit Eindhoven verhuurt in totaal 66 zorg- en servicewoningen aan de Rondweg en Wielewaal te Bladel.

Woningstichting Mooiland Vitalis heeft 30 seniorenwoningen aan de Koolbogt te Bladel en 8 appartementen aan de Kerkstraat en Molenstraat in Hapert in eigendom.

VB & T Vastgoedmanagement verzorgt de verhuur en toewijzing van 18 55+ appartementen aan de Mastbos te Bladel (voorheen Woningstichting Laurentius uit Breda).

De huisvesting van huishoudens met een laag inkomen is een van de primaire taken van de gemeente en corporaties. Taak is om de kernvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief, op peil te houden.

b. Prijsgrenzen huur (Zie ook Regionale Begrippenlijst Wonen 2018)

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

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 417,34
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 597,30
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 640,14
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

c. Toewijzing/verdeling van woningen in exploitatie door corporaties

De hierboven genoemde verhuurders hanteren een verschillend systeem van registratie van woningzoekenden en van woningtoewijzing. De woningzoekende kan zich bij meerdere verhuurders inschrijven.

Op de site van de gemeente Bladel, www.bladel.nl staat een overzicht van deze verhuurders, hun woningbezit en de manier van inschrijven voor een van de woningen. Hiervan is ook een folder beschikbaar.

d. Convenant woonruimteverdeling met Woningstichting de Zaligheden

In de Huisvestingswet 2014 is het niet meer mogelijk om, zonder Huisvestingsverordening, nadere toewijzingsregels te stellen. Hierdoor is het in 1999 met de Woningstichting de Zaligheden gesloten Convenant Woonruimteverdeling van rechtswege komen te vervallen. Het door de woningstichting gehanteerde aanbodsysteem blijft wel gelden.

e. Gemiddelde wachttijd

De wachttijd voor een huurwoning van de Woningstichting de Zaligheden bedroeg in 2016 gemiddeld ruim 4,5 jaar. De verhuringen aan bijzondere doelgroepen, urgenten en vergunninghouders hebben grote invloed op de gemiddelde wachttijd.

f. Huurtoeslag

Huurders kunnen bij de Belastingdienst huurtoeslag (voorheen huursubsidie) aanvragen als hun huur in verhouding tot hun inkomen te hoog is. De maximale grenzen om in aanmerking te komen voor Huurtoeslag zijn onder 23 jaar een huur tot € 417,34 en anderen een huur tot € 710,68.

g. Passendheidstoets

Weliswaar ligt de maximale grens waarbij men in aanmerking komt voor Huurtoeslag op € 710,68, maar met ingang van 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd. Alle woningcorporaties moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen minimaal 95% van deze woningen passend toewijzen aan woningzoekenden met een laag inkomen. Dit geldt voor woningen met een kale huur tot en met de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 voor 1+ 2 persoonshuishoudens en tot en met de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14 voor 3 en meerpersoonshuishoudens). Dit uitgangspunt maakt het toewijzen van huurwoningen problematisch.

h. Kamergewijze verhuur van woningen

Onze eigen (alleenstaande) jongeren komen nauwelijks in aanmerking voor woonruimte. Niet alleen speelt hierbij een financieel probleem, maar de woonruimte voor deze groep woningzoekenden is niet voorhanden. Ook bij de huisvesting van vergunninghouders blijkt steeds weer dat de alleenstaande statushouder nauwelijks of niet kan worden geplaatst. Bij de huisvesting van vergunninghouders zijn goede voorbeelden beschikbaar waar, in nauwe samenwerking met vluchtelingenwerk, tot kamergewijze verhuur is gekomen. Kamergewijze verhuur levert veel problemen op. Daarom zijn de corporaties hier geen voorstander van.

i. Nieuwbouw huurwoningen

Uit de woningbehoefte-onderzoeken blijkt nog steeds dat de Kempische inwoners in eerste instantie een voorkeur hebben voor woonruimte in de koop sfeer. Deze trend is wel aan het veranderen, maar ontwikkelaars/initiatiefnemers bouwen bij voorkeur toch koopwoningen omdat deze vorm van bouwen voor hen financieel aantrekkelijker is. Als de gemeente hierin geen verantwoordelijkheid neemt, dan worden er geen of maar weinig huurwoningen gerealiseerd. In het Regionaal Woningbouwprogramma is opgenomen dat 40% van alle te realiseren woningen tot het sociale segment (zowel huur als koop) moeten behoren.

j. Huisvesting alleenstaanden

Zoals hierboven onder Kamergewijze verhuur al is aangegeven komt de (alleenstaande) jongere nauwelijks in aanmerking voor woonruimte. Daarom wordt onderzocht of (extra) huurwoningen/wooneenheden kunnen worden gerealiseerd voor deze doelgroep, maar ook voor de alleenstaande vergunninghouders en alleenstaande urgent woningzoekenden.

k. Huurwoningen voor de secundaire doelgroep en middeninkomens

Er is ook vraag naar huurwoningen binnen de secundaire doelgroep. Dit zijn, huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798,00, en de middeninkomens met een inkomen tussen de € 36.798,00 en € 41.056,00. Deze doelgroepen hebben nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (Europese grens), maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector. De invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016 zal dit effect nog versterken.

l. Prestatieafspraken

Met de Woningstichting de Zaligheden, WoonInc, Mooiland zijn in 2016 prestatieafspraken gemaakt. Op basis van de Woningwet 2015 moeten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie (s) elk jaar voor 15 december (nieuwe) prestatieafspraken maken. Samen met de vijf Kempengemeenten is overleg gaande met alle binnen het werkgebied werkzame corporaties om (sub-regionale en lokale) prestatieafspraken te maken.

Onderwerpen die in deze afspraken aan de orde zullen komen zijn o.a.:

- in stand houden van de kernvoorraad huurwoningen;
- woningvoorraad up to date houden;
- levensloopbestendig maken van kernvoorraad;
- duurzaam verbouwen/bouwen;
- aanpasbaar verbouwen/bouwen, zodat oudere bewoners langer zelfstandig in de woning en woonomgeving kunnen blijven wonen;
- bieden van zorg in combinatie met wonen;
- stimuleren transformatie en creëren van (grote eengezinswoningen naar) woonruimte een- en tweepersoonshuishoudens in de betaalbare en/of sociale sector;
- komen tot een transparant en uniform toewijzingssysteem voor heel de sub-regio de Kempen;
- verkoop van huurwoningen;
- invulling taakstelling van vergunninghouders, ook door andere verhuurders dan de Woningstichting de Zaligheden;
- huisvesting van arbeidsmigranten;
- huisvesting van woonwagenbewoners;
- huisvesting van zorgvragers (niet alleen ouderen);
- nieuwbouw van huurwoningen naar behoefte in alle kernen van de gemeente;
- realiseren van het beleidsuitgangspunt van minimaal 40% sociale contingent.

m. Betaalbaar wonen

Het begrip betaalbaar wonen beperkt zich niet alleen tot de bestaande woningvoorraad, maar geldt zeker ook voor nieuwbouw. De bestaande voorraad is echter het grootst en dit is de reden waarom wij dit onder dit hoofdstuk behandelen. Zie ook de Begrippenlijst¹.

n. Duurzaamheid bij huurwoningen

De grootste verhuurder, Woningstichting de Zaligheden, heeft het belang van energiezuinigheid al onderkend en al veel maatregelen getroffen. De woningstichting gooit landelijk gezien hoge ogen op energiebesparings- en duurzaamheidsbeleid. Woningstichting de Zaligheden voldeed in 2012 al aan de landelijk uitgesproken ambitie dat de gemiddelde energie-index van corporaties in 2020 op 1,25 moet liggen. De andere verhuurders zullen wij wijzen op de uitgangspunten uit de Klimaatvisie.

o. Huurdersraad de Kempen en Stichting Huurdersplatform WoonInc.

De Stichting Huurdersraad de Kempen komt op voor de belangen van de Woningstichting de Zaligheden. Stichting Huurdersplatform WoonInc voor de belangen van de huurders van WoonInc. Een huurdersvertegenwoordiging kan gevraagd en ongevraagd advies geven over een beleidsvoorstel. Een huurdersvertegenwoordiging houdt zich niet bezig met individuele belangenbehartiging. De huurdersvertegenwoordiging krijgt met de invoering van de Woningwet 2015 een belangrijkere status. Zij wordt partner bij het maken van prestatieafspraken etc. . Er volgt regelmatig overleg met de Huurdersraad de Kempen.

p. Verkoop huurwoningen

De Woningstichting de Zaligheden heeft besloten om een aantal huurwoningen te verkopen. Dit besluit is gebaseerd op financiële gronden en niet op volkshuisvestelijke motieven. Natuurlijk kan ook de starter/huurder hier zijn voordeel mee doen. De Woningstichting heeft aangegeven dat de kernvoorraad huurwoningen hiermee niet echt in gevaar komt, omdat maar een beperkt aantal woningen daadwerkelijk wordt verkocht. Zij pleiten wel voor vervangende nieuwbouw van huurwoningen.



Complex huurwoningen Oranjehof, Bladel

Koopwoningen

De bestaande voorraad woningen bestaat in de gemeente Bladel uit ongeveer 80% woningen in eigendom.

a. Prijsgrenzen koopwoningen

De Metropoolregio Eindhoven heeft besloten om in 2018 de navolgende prijsgrenzen voor goedkope woningen in de Begrippenlijst aan te houden.

Prijsgrenzen koop:

Goedkoop	Goedkope koop tot € 165.000,00
Betaalbare koop	Koopprijs van € 165.000,00 tot € 200.000,00.
Sociale koop	Goedkoop + betaalbare koop tot € 200.000,00.
Middelduur	Koopprijs van € 200.000,00 tot € 345.000,00
Duur	Koopprijs vanaf € 345.000,00.

b. GPR Bestaande bouw

Het instrument GPR-Gebouw geldt voor duurzaam bouwen in het algemeen.

Langzamerhand wordt GPR-Gebouw in steeds meer (nieuw)bouwprojecten ingezet. Het Bouwbesluit is aangepast, welk meer juridische duidelijkheid geeft over het werken met GPR-Gebouw. Het potentieel bestaande woningen is groot. Daar is dus qua energiebesparing nog veel resultaat te behalen. Daarom wordt een met nieuwbouw vergelijkbaar GPR duurzaamheidsinstrument ontwikkeld die bij bijvoorbeeld renovatie kan worden ingezet. Omdat voor renovatieachtige werken aan woningen doorgaans een omgevingsvergunning is vereist en hierdoor dus ook het Bouwbesluit van toepassing is, is de versie GPR-Gebouw voor bestaande woningen een deugdelijk instrument om bij bestaande woningen energie te besparen. In de praktijk valt de toepassing bij particulieren tegen.

c. Stimuleringsmaatregelen transformatie bestaande woningvoorraad

Door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, door de vergrijzing, de extramuralisering, de krediet- en economische crisis is het noodzakelijk om de bestaande voorraad te transformeren. De bestaande voorraad sluit niet meer aan op de telkens veranderende wensen van de woonconsument. Uit woonbehoefteonderzoeken blijkt telkens weer dat (meer) dan voldoende (dure) eengezinswoningen met drie of meer slaapkamers aanwezig zijn. Deze woningen staan lang in de verkoop. In principe moeten er dus van deze categorie woningen zo weinig mogelijk bijgebouwd worden en de mogelijkheden voor transformatie moeten worden verruimd.

In de Regionale Woonvisie wordt met betrekking tot de bestaande woningvoorraad de opgave gesteld bestaande uit drie componenten:

1. inspelen op demografische ontwikkelingen. Senioren willen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. De bestaande voorraad van eengezinswoningen zal afgestemd moeten worden op de toename van een- en tweepersoonshuishoudens;
2. het energievraagstuk. Door wet- en regelgeving wordt nieuwbouw per definitie zeer duurzaam gebouwd. De grote omvang van de bestaande voorraad blijft wel een uitdaging;
3. herbestemmen en transformeren van kantoor- en werklocaties.

Mede op grond van de toenemende betekenis van de Ladder van duurzame verstedelijking dient ingestoken te worden op transformatie binnen het stedelijk gebied. Uit onze eigen ervaringen vanuit de Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren blijkt dat alleen al door scheppen van ruimtelijke mogelijkheden al veel plannen van de grond komen.

Veel van de bouwplannen binnen het Woningbouwprogramma vallen al onder transformatie, Transportbedrijf Van der Heijden, locatie sporthal, ABN/AMRO, Plan Dennenoord, Claassenhof, Den Tip, Locatie Hems.

d. Klimaatvisie/Duurzaam bouwen/isolatie

De omvang van de bestaande bouw is enorm. Hier is qua duurzaam bouwen en energiebesparing nog wat te bereiken. Het is daarom een hele uitdaging om deze enorme opgave te realiseren. Echter hier ligt wel een heel groot potentieel en is grote winst te halen.

Vooraf de woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomst bestendig te maken. Dit zijn 4.000 woningen, ongeveer de helft van de woningvoorraad

In de raadsvergadering van 12 december 2013 (R2013.112) is de "Subsidieverordening duurzame energie voor particulieren" vastgesteld en is een budget ter grootte van € 100.000,00 beschikbaar gesteld ten laste van de Reserve Volkshuisvesting. In de raad van 26 juni 2014 (R2014.055a) heeft de raad een budget van € 100.000,00 en in de raad van 21 mei 2015 een aanvullend budget € 53.136,00 beschikbaar gesteld. In totaal dus € 253.136,00. Het totale budget van € 253.136,00 is toegekend en de subsidieregeling is gesloten. In totaal is door de aanvragers ca € 2,8 miljoen geïnvesteerd, waarmee ongeveer 320 woningen zijn aangepast. Er mag gerust gesteld worden dat de maatregel het gewenste succes heeft bereikt.

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de subsidieregeling duurzame energie voor particulieren gemeente Bladel vastgesteld. Voor deze subsidieregeling is een bedrag van € 100.000,00 gereserveerd. Dit bedrag was per 19 juni 2017 geheel beschikbaar. In de Perspectiefnota is in de vergadering van 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000,00 gereserveerd.



Zorgwoningen Alexanderhof te Hapert

Doelgroepen

De Huisvestingswet geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid en de instrumenten om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet of onvoldoende voor kunnen zorgdragen.

a. Primaire doelgroep (Uit Regionale Begrippenlijst wonen 2016):

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamde MG-circulaire.

Voor de periode van 01/01/2018 tot 01/01/2019 gelden de volgende inkomensgrenzen.

<i>Huishouden:</i>	<i>Maximaal inkomen:</i>
Eenpersoonshuishouden	€ 22.400,00
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400,00
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 22.375,00
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.400,00

b. Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798,00 afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Door de invoering van de passendheidstoets komen zij ook nagenoeg niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid.

c. Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 36.798,00 tot € 41.056,00. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een (sociale) huurwoning. Als zij al in een sociale huurwoning wonen, dan gelden voor hen hogere huurverhogingen, waardoor het voor hen onaantrekkelijker wordt om in de gesubsidieerde huurwoning te blijven wonen.

d. Ouderen/Senioren

Ouderen en/of senioren zijn personen die 55 jaar of ouder zijn.

e. Mensen met een verstandelijke beperking of psychische stoornis

Personen met een psychische ziekte of stoornis, waardoor ze minder goed voor zichzelf kunnen zorgen of kunnen deelnemen aan het sociale of werkende leven. Zij zijn afhankelijk van begeleiding en het initiatief voor woonruimte gaat meestal uit van een zorginstelling of belangengroepering.

f. Fysiek gehandicapten

De (jong) lichamelijk gehandicapten willen als volwaardig burger zo goed mogelijk participeren in de maatschappij. Ook tussen lichamelijk gehandicapten zijn er starters met de behoefte om zo goed mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

g. Starters (Uit Regionale Begrippenlijst wonen 2018)

Starter op de woningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.

Starter op de koopwoningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad. -.

Uitzondering daarop in de gemeente Bladel is indien als gevolg van een verbroken relatie de woonruimte volledig eigendom is/wordt van de voormalige partner.

1. Starterslening

In de vergadering van 12 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten om over te gaan tot het verlenen van startersleningen door de "Verordening starterslening gemeente Bladel" vast te stellen. Om de financierbaarheid bij starters te vergroten is de Verordening starterlening gemeente Bladel 2017 vastgesteld.

2. Koopgarant-regeling

Met Woningstichting de Zaligheden is op 1 september 2004 een overeenkomst gesloten waarbij de Woningstichting de uitvoering van de KoopGarant-regeling op zich neemt. Het doel is om starterswoningen te bouwen met de waarborg dat deze woningen in de toekomst duurzaam beschikbaar worden gehouden voor de doelgroep.

Op basis van deze overeenkomst worden de teruggekochte woningen binnen het concept doorverkocht aan een opvolgende starter. In enkele gevallen (o.a. Durkijk in Casteren) zijn starterswoningen op de vrije markt te koop aangeboden omdat er niet voldoende belangstelling onder de starters was. Toen dat ook niet tot succes leidde, zijn de woningen in het huuraanbod opgenomen.

De afgelopen jaren is de marktwaarde fors gedaald waardoor kostprijs en marktwaarde steeds dichterbij elkaar zijn gekomen. Hierdoor is de korting die verstrekt kan worden te gering om de Koopgarant-regeling toe te passen.

Ook zorgt gewijzigde regelgeving van de Rijksoverheid ervoor dat de corporatie deze niet-DAEB (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) activiteiten (hertoe worden waarschijnlijk ook nieuwbouw Koopgarant projecten gerekend) steeds lastiger kunnen vervullen.

De (lopende) Koopgarant-overeenkomsten en –protocol worden voortgezet. Dit zijn en blijven duurzame starterswoningen. Omdat de koopsom en marktwaarde niet ver meer uit elkaar liggen, moet ten aanzien van nieuwe projecten voorlopig worden geconcludeerd dat inzet van de instrumenten Koopgarant en/of Slimmer Kopen op dit moment geen aanvullende betekenis hebben.

3. Duurzame starterswoningen

Nu de inzet van de Koopgarant-regeling geen aanvullende betekenis heeft, moet wel geprobeerd worden om de starterswoningen voor de doelgroep starters, bij doorverkoop, te behouden.

De maximale koopprijs van een goedkope woning is volgens de Begrippenlijst € 165.000,00. Als deze woning energieneutraal wordt aangeboden wordt deze prijs € 200.000,00 v.o.n.. De vraag is of deze woningen, als zij worden doorverkocht, bereikbaar blijven voor de doelgroep starters. Daarom moet er een ander instrument gevonden worden om de starterswoning duurzaam te maken. Dit kan door en het bouwen van 1- en 2 persoonswoningen, uitgaande van een 3-kamerwoning. Zo mogelijk worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

h. Overigen

Met Overigen worden de alle overige meerderjarige personen bedoeld, o.a. doorstromers.

i. Vergunninghouders

Een vergunninghouder is een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft ontvangen.

Ieder halfjaar legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de gemeenten een taakstelling huisvesting vergunninghouders op. Deze taakstelling wordt hoofdzakelijk ingevuld door de Woningstichting de Zaligheden. In de provinciale prognoses bevolkings- en woningbehoefteprognoses wordt met deze doelgroep rekening gehouden.. Het is niet redelijk dat de taakstelling alleen door de Woningstichting de Zaligheden wordt opgevangen, vandaar dat ook andere verhuurders in onze gemeente zijn aangesproken om hierin een aandeel te leveren. Deze hebben hun verantwoordelijkheid genomen. Daarnaast hebben wij bij nieuwbouwplannen de voorwaarde gesteld dat 10% van de woningen gereserveerd dient te worden voor deze doelgroep.

j. Arbeidsmigrant (Uit Regionale Begrippenlijst wonen 2018)

Arbeidsmigrant

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

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

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

Bron: ministerie BZK

Het is duidelijk dat de aanwezigheid en inzet van de arbeidsmigrant een structurele vorm heeft aangenomen. De gemeente heeft de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 mede ondertekend. Huisvesting zal moeten voldoen aan een keurmerk, zoals het nieuwe SNF-keurmerk.

Aan de Europalaan te Bladel (voormalig Hotel de Sleutel) zijn ongeveer 40 arbeidsmigranten gehuisvest. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 17 december 2015 (R2015.0105) besloten in te stemmen met de realisering van een logiesgebouw voor buitenlandse werknemers op het perceel Wijer 50-52 te Hapert met een capaciteit tot 240 personen.

k. Expat c.q. Internationale kenniswerker (Uit Regionale Begrippenlijst wonen 2018)

Internationale kennismigrant

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

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst.

In de Brainport regio zijn veel internationale kenniswerkers werkzaam, voor een zeer korte tijd of voor de gebruikelijke termijn van 5 jaar. Door de verschillende termijnen van inhuur van deze kenniswerkers is er ook behoefte aan verschillende soorten huisvesting, namelijk:

Short stay

De huisvesting geldt voor een periode van 4 weken tot 6 maanden en moet een goed alternatief zijn voor een hotel, bijvoorbeeld een gemeubileerd appartement.

Long stay

Deze soort huisvesting zal vaker een ongemeubileerde woning of appartement zijn, veelal in de huursfeer. Het is niet nodig om speciaal voor deze doelgroep woonruimte te realiseren, maar de gemeente moet wel zorgen dat de gewenste huisvesting beschikbaar is. Hoewel veel expats werken in de omgeving van Eindhoven, sluit het woonmilieu in de gemeente Bladel (en de gehele Kempen) goed aan op de wensen van expats. Ook de afstand is voor velen geen probleem, onder andere door de gunstige ligging aan de A67 en doordat ze gewend zijn aan grote afstanden in hun thuisland.

Het is wel van belang dat een kenniswerker onze gemeente ook moet kunnen vinden, maar ook administratieve zaken zoals inschrijving(en) voor een expat eenvoudig en het liefst in het Engels te regelen zijn. Onze gemeente heeft dit voor een deel geregeld door aansluiting bij het Holland Expat Centre South. Dit is een samenwerkingsverband tussen diverse Brabantse en Limburgse gemeenten, de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND), Brainport Development en de provincies Noord-Brabant en Limburg. Het Expat Center heeft als doel een snellere en betere dienstverlening tot stand te brengen voor bedrijven en werknemers uit het buitenland die zich in Zuid-Nederland willen vestigen.

Op dit moment is een engelstalige website voor de kempengemeenten, namelijk "Greenzone Eindhoven" in ontwikkeling. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Dit punt wordt ook meegenomen in de opstelling van het (sub) regionaal Woondocument.

I. Woonwagenbewoners

Een woonwagenbewoner is iemand die behoort tot de groep van ongeveer 30.000 mensen in Nederland die in woonwagens of stacaravans wonen op een standplaats op een woonwagencentrum. De Woningstichting de Zaligheden exploiteert 2 woonwagenlocaties in onze gemeente, te weten aan 't Heike in Bladel en aan het Hoefblad in Hapert.

Wonen, zorg en Welzijn

Door de sterke vergrijzing moet er in de komende jaren veel aandacht zijn voor het wonen in combinatie met het verlenen van zorg en welzijnsdiensten. Men zal langer (zelfstandig) in de huidige woning (moeten) blijven wonen. Er vindt een verschuiving plaats van intramurale naar extramurale zorg. Het aspect van scheiden van wonen en zorg heeft invloed op de totale woningvoorraad.

Volgens de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose actualisatie 2014 ligt er een forse opgave voor het realiseren van “geschikt”, “beschermd” en “verzorgd” wonen. Voor onze gemeente betekent dit in de periode van 2014-2030 de realisatie van de volgende opgave/woningen:

Beschermd Wonen	115
Verzorgd Wonen	110
Geschikt Wonen	565

De opgave voor het beschermd wonen wordt gerealiseerd door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg. De realisatie van plan Kempenland stagneert en er dreigt zelfs een vermindering van het aantal zorgplaatsen door de sloop van het verzorgingstehuis (voorheen Huize Kempenland, beschermd wonen).

a. Beschermd Wonen (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

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

b. Beschut wonen (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

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

c. Zorgplaats (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma;

d. Geschikt wonen (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

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

- Geclusterde ouderenwoningen

Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.

- Aangepaste (ouderen)woningen

Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

- Nultredenwoningen

Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

e. Levensloopbestendige woning (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

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

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

Bron: Woonkeur; ABF Research

f. Basispakket Woonkeur en Pluspakket Zorg

Volgens de raadsopdracht voor de Woonvisie 2016 zal zoveel mogelijk ingezet moeten worden op transformatie en/of /toekomstbestendig maken van de bestaande bouw, zal de nieuwbouw aanvullend moeten zijn en bestaan uit een kwalitatieve invulling.

Belangrijk is het dus om hier, als gemeente, invloed op uit te oefenen, door aan initiatieven uitdrukkelijke voorwaarden te stellen. Om te kunnen borgen dat de woningen 'geschikt' zijn, zijn verschillende eisenpakketten onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat het certificaat Woonkeur, vooral het Basispakket, uitermate geschikt is om in te zetten voor nieuw te realiseren projecten.

In beginsel (rekening houdende met bestemmingsplan, behoefte, Ladder van duurzame verstedelijking, regionale afstemming, Omgevingswet, woningbouwprogramma/Woonvisie en stedenbouwkundige eisen) wordt alleen meegewerkt aan initiatieven mits 100% van de toe te voegen woningen voldoen aan het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

Het Woonkeur Pluspakket Zorg wordt opgelegd omdat er ook een opgave ligt van het realiseren van 110 woonruimten in de categorie verzorgd wonen.

Het Basispakket Woonkeur (rollatorgeschikt) bestaat uit woningen die een voldoende niveau aan gebruiks-kwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een Woonkeur-woning levensloopbestendig is, wat wil zeggen dat als een bewoner zorgbehoefte en/of minder mobiel wordt, hij/zij niet (meteen) gedwongen is om die reden te verhuizen. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat de woning ook inzetbaar is voor verstandelijke en lichamelijke beperkten. Deze doelgroep "liff" in feite mee.

Het Pluspakket Zorg is er op gericht dat er ook met een elektrische rolstoel in de woning kan worden bewogen en dat er de mogelijkheid is tot het verlenen van intensieve zorg door mantelzorger en professional.

Door het stellen van de Woonkeur-voorwaarden worden in kwalitatieve zin geschikte woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Weliswaar is er geen zekerheid dat de woning uiteindelijk wordt bewoond door een senior of beperkten. Maar als er bijvoorbeeld kleine beperkingen zijn of men is nu

nog gezond maar men wil anticiperen op mogelijke gebreken in de toekomst, dan kan men kiezen voor een Woonkeurwoning, zelfs als die wat verder van de voorzieningen af ligt.

g. Kangoeroewoningen

De kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen die met elkaar verbonden zijn via een gezamenlijke entree. De belangrijkste voordelen van kangoeroewoningen zijn de uitstekende mogelijkheid tot het verlenen van mantelzorg en het leveren van een bijdrage aan het woningtekort voor senioren. De belangrijkste nadelen zijn de onduidelijke vraag, mogelijke verhoging van de druk op mantelzorgers, continuïteit bij overlijden, verhuizen of onenigheid van of tussen de bewoners van de kangoeroewoningen en het feit dat het ombouwen van bestaande woningen tot kangoeroewoningen niet eenvoudig is.

h. Mantelzorg/Mantelzorgwoningen (Uit Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio 2018)

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

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

BOR

Met het nieuwe Bor zijn de mogelijkheden sterk verruimd en kan dit in de meeste gevallen vergunningsvrij, mits wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:

- Realiseren van de mantelzorgwoning is vergunningsvrij, als de voorgestelde bebouwing voldoet aan het bestemmingsplan;
- Als dit niet voldoet dan is de oppervlakte van de mantelzorgwoning max. 150 m² (afhankelijk van perceelgrootte en max. hoogte 5 m.);
- Bewoning door max. 2 personen per mantelzorgwoning;
- Zorgbehoefte is noodzakelijk. Dit betekent een vorm van zorg van familieleden, vrienden en bekenden voor elkaar die noodzakelijk is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze zorgbehoefte moet worden aangetoond met een verklaring van een deskundige uit de medische sfeer.

Uitgebreidere informatie over wat wel en niet is toegestaan, kan worden gevonden op de website www.omgevingsloket.nl en in de brochure die voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken is verschenen

Binnengebied.

Binnen de bestemming Wonen is het binnen de Komplannen al mogelijk om te komen tot mantelzorgwoningen en/of kangoeroewoningen. Hierdoor kan men langer in de eigen omgeving blijven wonen.

Buitengebied.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" is het begrip "mantelzorg" opgenomen. Onder mantelzorg wordt verstaan: langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten van elkaar overstijgt. Het bevoegd gezag (college) kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken. In artikel 27.5.3 is opgenomen dat bouwen en gebruiken ten behoeve van mantelzorg is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van een woning niet meer bedraagt dan de totale inhoud van de bestaande woning;

- b. er mag geen tweede woning ontstaan. Om dit te voorkomen mogen ten behoeve van de inwoning maximaal drie van de vier volgende voorzieningen worden gerealiseerd: keuken, badkamer, toilet, achteringang;
- c. per woning kan maar één maal gebruik worden gemaakt van deze regeling;
- d. een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel, hetzij aan de zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de al bestaande aansluiting;
- g. na beëindiging van de situatie dient de ontheffing te worden ingetrokken;
- h. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.”

Een andere mogelijkheid voor realisatie van een mantelzorg woning wordt door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geboden. Deze wet maakt het mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorg woning te realiseren.

Ondanks dat door o.a. het vergunningsvrij bouwen en de verruiming van de mogelijkheden bij de transformatie van bestaande voorraad blijven er mantelzorgwoningen en/of ontwikkelingen die niet (helemaal) passen binnen het beleid. Hierbij gaat het om verzoeken waarbij niet direct een medische noodzaak is om in een mantelzorgwoning te wonen. Men wil voorsorteren op een toekomstige zorgbehoefte waarbij ze in hun eigen woonomgeving (met bv. hun eigen kinderen) kunnen blijven wonen.

Daarom wil de gemeente de mantelzorgregeling uitbreiden door mee te werken aan een mantelzorgwoning op basis van sociale en preventieve zorg. De beoordeling van deze sociale en preventieve zorg is maatwerk en besluitvorming vindt plaats door het college. Als indicatieve leeftijdsgrens wordt 60 jaar aangehouden.

Deze “preventieve” mantelzorg kan worden geregeld in het bestemmingsplan door een Ontheffing t.a.v. “ruim” zorgbegrip (sociale aspecten, preventieve zorg).

i. Woongroepen

In een woongroep kiezen de deelnemers ervoor samen in één huis of complex te wonen. De deelnemers moeten bereid zijn aan gezamenlijke activiteiten mee te doen en elkaar te helpen. Vaak vormen bewoners een vereniging waarvan de leden gezamenlijk verantwoordelijk zijn. De leden bepalen zelf wie als nieuwe bewoner wordt toegelaten. Er komen steeds meer groepen van gelijkgestemden, zoals groepen ouderen, groepen op ecologische basis en groepen op basis van nationale of culturele achtergrond. In de woongroep heeft elke bewoner een eigen kamer of appartement. Hoe intensief men omgang met elkaar heeft verschilt per groep.

j. Centraal wonen

Ieder huishouden heeft een zelfstandige woning en de bewoners delen een aantal zaken met elkaar. Het kan hierbij gaan om gezamenlijk gebruik van ruimten, de tuin of voorzieningen zoals een wasmachine, vriezer, gereedschap en grasmaaier. Ook worden sociale activiteiten of vormen van wederzijdse hulp gezamenlijk georganiseerd. Bij centraal wonen, houdt ieder zelfstandigheid en privacy, maar kiest men daarnaast voor een beperkte of ruime mate van gemeenschappelijkheid.

k. ABF onderzoek

Metropoolregio Eindhoven heeft onderzoeksbureau ABF opdracht gegeven een onderzoek in te stellen, conform het “piramidemodel”, naar het aanbod per gemeente van woningen, geschikt voor inwoners van die gemeente met een mobiliteitsbeperking.

Het rapport onderscheidt 3 typen van aangepaste woningen:

- Wandelstoktoegankelijke woningen
- Rollatortoegankelijke woningen
- Rolstoeltoegankelijke woningen

Het rapport kijkt naar de situatie in 2014 en naar de verwachte situatie in 2025 en laat zien dat:

- Er nu en straks voldoende geschikte woningen zijn, of dat er voor mensen met een lichte mobiliteitsbeperking voldoende aangepaste woningen (zullen) zijn;
- Er nu over het algemeen nog wel voldoende woningen zijn voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking, maar in 2025 niet. Er dreigt in de komende jaren een tekort te ontstaan;
- In 2025 nagenoeg in alle gemeenten – zonder ingrijpen – een tekort ontstaat van woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking;

NB: het rapport ABF gaat ervan uit dat eengezinswoningen doorgaans niet nultreden zijn, maar door plaatsing van een traplift in ieder geval de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) bereikt kunnen worden. Dit is een uitgangspunt, waarover discussie is ontstaan. De gemeente Bladel vindt dit geen structurele oplossing is en vindt dat toch gestreefd moet worden naar adequate huisvesting en zet daarom in op Woonkeur.

I. Blijvend thuis in eigen huis

De meeste mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Het is daarom belangrijk om op tijd na te denken over de woonbehoeften op latere leeftijd.

De bestaande woningvoorraad in de gemeente Bladel is voor ongeveer 80% in handen van eigenaars/bewoners. Het is belangrijk om onder deze doelgroep de bewustwording en motivatie te stimuleren om hun woning (alvast) aan te passen c.q. toekomstbestendig te maken.

Voor woningcorporaties worden over de aanpassing van hun woningvoorraad prestatieafspraken gemaakt.

Om toekomstbestendig bouwen onder de aandacht te brengen zijn de uitkomsten van het stagerapport van Kelsey van Ewijk gepresenteerd in de dorpsraden en het G.B.O.H. Op 12 juni 2015 is een informatiemarkt gehouden in gemeenschapshuis Den Herd te Bladel.

In samenwerking met GOW Welzijnswerk kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden. De woonadviseurs maken de mensen bewust van de mogelijkheden die er zijn om langer in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Op de site www.wonenopleeftijd.nl worden praktijkvoorbeelden en praktische informatie verstrekt.

Met bescheiden veranderingen en een beperkt budget kan al veel worden bereikt, bijvoorbeeld anti-slipmateriaal, goede verlichting en meubelverhogers. Ook technologie kan een bijdrage leveren aan langer zelfstandig wonen, zoals verlichting met bewegingsmelder, (beeld)communicatie via computer of tablet, alarmeringsdienst en personenalarm. Zie bijvoorbeeld de website www.woontechniekhulp.nl.



m. Project 'Slimme Zorg'

Samen met haar partners zoekt de provincie naar innovatieve oplossingen met als doel om ouderen en chronisch zieken zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, met alle gemakken en zorg in de buurt. Dat is de wens van veel ouderen en chronisch zieken. De vergrijzing en ontgroening en de impact hiervan op de gezondheidszorg maken van deze wens een noodzaak. Zorg-, gemak- en comfortdiensten via ICT maken dit mogelijk.

Voor meer informatie wordt verwezen naar www.brabant.nl/slimmezorg.

n. Wet maatschappelijke ondersteuning 2015

Met invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning op 1 januari 2015 (hierna: Wmo 2015) zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor de ondersteuning van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking, chronische psychische of psychosociale problemen. Die ondersteuning moet erop zijn gericht dat mensen zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Mensen willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, de regie op hun leven houden en eenzaamheid voorkomen. Mensen zullen daarbij vaker een beroep doen op hun eigen sociaal netwerk. Mensen die zichzelf niet kunnen redden of niet in staat zijn om mee te doen in de samenleving, kunnen een beroep doen op ondersteuning van de gemeente. Het is de bedoeling dat mensen zorg en ondersteuning krijgen die aansluit op hun persoonlijke omstandigheden.

In de nieuwe Wmo 2015 zijn de prestatievelden uit de oude Wmo niet meer opgenomen. Wel wordt in de wettekst bij de begripsomschrijving van maatschappelijke ondersteuning aangegeven waar gemeenten zich mee bezig dienen te houden. Hier zijn de voormalige prestatievelden (gedeeltelijk) in te herkennen.

Wettekst Wmo 2015:

'Het begrip maatschappelijke ondersteuning omvat:

1. Bevorderen van de sociale samenhang, de mantelzorg en het vrijwilligerswerk, de toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en ruimten voor mensen met een beperking, de veiligheid en leefbaarheid in de gemeente, alsmede voorkomen en bestrijden van huiselijk geweld;

2. Ondersteunen van de zelfredzaamheid en de participatie van personen met een beperking of met chronische psychische of psychosociale problemen zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving;
3. Bieden van beschermd wonen en opvang.

Gemeenten hebben in de nieuwe Wmo een bredere verantwoordelijkheid voor de deelname van mensen met een beperking of psychische problematiek aan het maatschappelijke verkeer (participatie). Ook moet de gemeente een passende ondersteuning bieden, waarmee mensen in staat zijn tot het uitvoeren van de noodzakelijke algemene dagelijkse levensverrichtingen en het voeren van een gestructureerd huishouden (zelfredzaamheid). Mensen die voor hun begeleiding (gericht op bevordering, behoud of compensatie van de zelfredzaamheid) een beroep deden op de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), kunnen zich nu wenden tot de gemeente.

De Wet maatschappelijke ondersteuning zal niet in alle gevallen de oplossing kunnen bieden voor de (toekomstige) fysieke beperkingen van de inwoners. De inwoners mogen in deze ook op hun eigen verantwoordelijkheid worden gewezen ten aanzien van het anticiperen op een leven met mogelijke beperkingen. Het uitgangspunt volgens de wet is immers dat 'zelfredzaamheid en meedoen de verantwoordelijkheid zijn van mensen zelf', maar gemeenten wel gehouden zijn om beleid te maken ter ondersteuning van mensen die niet volledig zelf kunnen voorzien in hun zelfredzaamheid en participatie.

o. Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 gemeente Bladel

Op 26 maart 2016 heeft de gemeenteraad het beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 vastgesteld. De gemeenten hebben op grond van de nieuwe wet namelijk nog steeds de verplichting om een beleidskader te maken voor maatschappelijke ondersteuning, maar gemeenten kunnen dit veel meer naar eigen inzicht en kaderstellend invullen. Het starre stramien van de 9 prestatievelden is immers geschrapd in de nieuwe wet.

In het Beleidskader zijn tal van beleidsacties opgenomen die ondersteunend zijn op het zo lang mogelijk wonen met beperkingen, maar in het beleidskader voor 2016-2020 is vooral uitgegaan van een zo breed mogelijk beleidskader. Dit geeft het college meer ruimte (dan nu) om - binnen de door de gemeenteraad geschetste kaders - snel en flexibel in te kunnen spelen op lokale ontwikkelingen. Uit de evaluaties van het vorige beleidskader en uit de dagelijkse praktijk is gebleken dat daar ook behoefte aan is. De samenleving vraagt om een overheid die - weliswaar binnen een richtinggevend kader - alert reageert op initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan maatschappelijke ondersteuning.

p. Extramuralisatie

Door de veranderende wet- en regelgeving, vooral het scheiden van wonen en zorg, worden er geen (intramurale) wonen-met-zorg-complexen meer gerealiseerd.

Als intramurale verzorgingsplaatsen vervallen of mensen die vanuit intramuraal wonen (instelling) extramuraal gaan wonen, leidt dit volgens de provincie automatisch tot (structurele) ophoging van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses en dus van het woningbouwprogramma.

Overigens voorziet de provinciale prognose dat op termijn er weer meer intramuralisatie zal plaatsvinden omdat de gemiddelde leeftijd zal stijgen en daarmee de behoefte aan intramurale zorg.

q. Agenda 22

De Agenda 22 heeft tot doel om de 22 VN Standaard-Regels vast te leggen in beleidsplannen voor mensen met een functiebeperking van welke aard dan ook. De landelijke overheid, provincies, gemeenten, instellingen, het bedrijfsleven, belangenorganisaties etc. moeten:

- samenwerkingsverbanden opzetten met belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking, als gelijkwaardige partners,
- de eigen activiteiten doorlichten en toetsen aan de 22 Standaard Regels, samen met alle belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking,
- een inventarisatie maken van de behoeften van mensen met een functiebeperking, samen met de belangenorganisaties van deze mensen,
- specifieke beleidsplannen maken voor mensen met functiebeperkingen, om de kloof te overbruggen tussen de nu beschikbare middelen en de behoeften van deze mensen,
- in generiek beleid voor alle burgers in alle beleidsplannen en op alle beleidsterreinen ook toekomstig beleid beschrijven voor mensen met alle mogelijke functiebeperkingen,

- procedures beschrijven in de beleidsplannen voor de toekomstige samenwerking met belangenorganisaties van mensen met een functiebeperking,
- het beleidsplan regelmatig evalueren en aanpassen.

De Agenda 22 heeft tot doel om de 22 VN Standaard-Regels vast te leggen in beleidsplannen voor mensen met een functiebeperking van welke aard dan ook. Conclusie uit het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 is dat het Beleidskader Maatschappelijke ondersteuning 2016-2020 gemeente Bladel het beleid op het gebied van Agenda 22 verwoord.

r. Wonen op Leeftijd

De meeste mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Maar ook is er niet (meteen) voor iedereen een aangepaste/levensloopbestendige woning beschikbaar. Door op tijd over de woonbehoeften op hoge leeftijd na te denken en voorzieningen in de woning aan te brengen, wordt het huis levensloopbestendig en kan de bewoner blijven wonen. Met kleine aanpassingen wordt de veiligheid, toegankelijkheid en het comfort van de woning verhoogd.

Uitgebreide informatie is te vinden op de site www.wonenopleeftijd.nl van het GOW Welzijnswerk. Op deze site worden enkele praktijkvoorbeelden gegeven en praktische informatie verstrekt. Ook kan een afspraak gemaakt worden met een woonadviseur voor een gratis en vrijblijvend advies over woningverbeteringen.

Dit project dient communicatief te worden gestimuleerd en de verwijzing zal op de website van de gemeente worden geplaatst.

s. Mensen met functiebeperkingen

Het streven van de overheid is om zorg en wonen meer en meer te scheiden. Door de extramuralisering zullen meer mensen een beroep doen op zelfstandige en onzelfstandige huisvesting. Deze mensen zullen in de meeste gevallen een beroep moeten doen op huurtoeslag, dus betaalbare huurwoningen. Vanuit o.a. Lunet zorg is vraag naar woonruimte voor betaalbare huisvesting van licht verstandelijk beperkten. Maar ook mensen met andere functiebeperkingen vallen hier onder. In het recente verleden zijn initiatieven genomen om aan deze doelgroep woonruimte te kunnen bieden, zoals Torendreef, Genestetlaan te Bladel en het Kaar in Hapert. Ook zijn voor cliënten van Lunet zorg appartementen gereserveerd aan de Bertus Aafjeshof en Oranjehof. De ombouw van woonruimte één- en tweepersoons huishoudens en kamergewijze verhuur geldt ook voor mensen met functiebeperkingen.

Om de begeleiding en zorg te kunnen blijven verlenen op basis van teruglopende budgetten, streeft Lunetzorg naar meer geconcentreerde woonvoorzieningen, terwijl tot nu toe, vaak gewerkt wordt met zeer kleinschalige georganiseerde woonvoorzieningen. Daarbij worden nadrukkelijk enkele randvoorwaarden gesteld aan de omgeving, het betreft o.a. de aanwezigheid van voorzieningen, zoals winkels. Voor de huisvesting in de gemeente Bladel betekent dit dat Lunet zorg voor een aanzienlijk deel van de ongeveer 75 cliënten streven naar verandering.

t. Stichting Platform Gehandicapten Bladel

De Stichting Platform Gehandicapten Bladel vraagt uitdrukkelijk aandacht voor de doelgroep "lichamelijk beperkten". Dit Platform wordt serieus genomen.



Seniorenwoningen aan het Kruispad te Bladel

Leefbaarheid

Wonen is meer dan huisvesting, wonen doe je niet alleen. Naast de eventuele huisgenoten zijn er de burens of de buurt en verenigingen die zorgen voor de sociale omgeving.

De bevolking van Nederland ontgroent en vergrijst. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt en voor veel andere maatschappelijke terreinen. Gezien de demografische ontwikkeling moet een groot deel van de Nederlandse gemeenten rekening houden met een einde aan de groei van het aantal huishoudens. Dat geldt ook voor de gemeente Bladel. Hoewel het aantal huishoudens nog toeneemt in de prognose is die toename vooral het gevolg van gezinsverdunning door vergrijzing.

Leefbaarheid

Ontgroening en vergrijzing hebben in eerste instantie vooral gevolgen voor de (kleine) kernen. Voorzieningen komen onder druk te staan en de levendigheid van dorpen neemt af. Dat wil beslist niet zeggen dat de leefbaarheid in de kleinste dorpen slecht is. Uit onderzoek blijkt dat een meerderheid van de bewoners de leefbaarheid van de kleinste kernen zeer hoog waardeert, hoger dan die in grotere kernen. Het sluiten van winkels en cafés en het schrappen van buslijnen is voor de meeste (gezonde, mobiele) inwoners van dorpen dan ook onpraktisch, maar niet onoverkomelijk. Dat is anders voor mensen die geen auto kunnen rijden (vaak ouderen). Vooral voor deze groep is het verdwijnen van voorzieningen en levendigheid een aanslag op de leefbaarheid van hun woonomgeving. Deels kunnen deze mensen terugvallen op een vangnet van professionele voorzieningen (op het gebied van welzijn en zorg). Voor een nog groter deel zijn zij aangewezen op de bereidheid van de lokale gemeenschap om een hand toe te steken. Recente beleidsontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke ondersteuning zijn hier mede op gericht.

Nog niet eens zo heel lang geleden waren voorzieningen zoals winkels, scholen en huisartsen dicht in de buurt. Nu is dit heel anders. De voorzieningen gaan steeds verder van ons weg lijkt het wel. Dicht bij winkels en andere voorzieningen wonen is maar voor een minderheid weggelegd. Gelukkig komt de mogelijkheid om alles thuis bezorgd te krijgen weer terug. De ontwikkeling van internet helpt hierbij.

Belangrijk is de leefbaarheid in de drie kleine kernen. In de afgelopen jaren zijn al locaties in de kern ingevuld, zoals de Smis en Latestraat te Netersel en plan Coppens te Hoogeloo en de Durkijk te Casteren. In elk van deze kernen is een M.F.A. tot stand gekomen. Zoveel als mogelijk moet worden voorkomen dat de (jonge) starters gedwongen uit de kleine kernen vertrekken.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Om de leefbaarheid in de kleine kernen te bevorderen zijn in de kleine kernen (door de gemeente erkende) (locatie)vereniging opgericht. De leden mogen zelf meebeslissen over de verdeling van kavels/projectwoningen, stedenbouwkundige opzet en, architecten- en aannemerskeuze. Lidmaatschap van de vereniging is daarom vereist.

iDOP's (integraal dorpsontwikkelingsprogramma)

Hoogeloo

Gedurende het opstellen van de Toekomstvisie is in de kern Hoogeloo door haar bewoners naast het kerngerichte gedeelte uit de Toekomstvisie ook een Leefbaarheidsprogramma opgesteld. De Toekomstvisie en het Leefbaarheidsprogramma Hoogeloo zijn formele documenten waarin afspraken tussen de gemeente en het dorp zijn vastgelegd. De oplegger iDOP Hoogeloo vormt de verdere uitwerking van de projecten uit het Leefbaarheidsprogramma en geeft daarmee inzicht in wat het betekent om de kerngerichte visie voor Hoogeloo en de projecten uit het Leefbaarheidsprogramma in uitvoering te brengen.

In het Leefbaarheidsprogramma Hoogeloo zijn de volgende vijf hoofddoelen te onderscheiden:

1. in stand houden economische voorzieningen;
2. sociale voorzieningen voor jong en oud;
3. voorwaarden scheppen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw;
4. creëren aantrekkelijke woonomgeving;
5. garanderen veiligheid inwoners op verschillende vlakken



Kiosk te Hoogeloon

Casteren

De wensen en verbeterpunten die zijn genoemd tijdens de dorpsavonden in het kader van de Toekomstvisie zijn verder uitgewerkt in opleggers. In samenspraak met de Dorpsraad heeft dit geleid tot het integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP).



Multifunctionele Accommodatie D'n Aord te Casteren

Netersel

Evenals in Casteren zijn de wensen en verbeterpunten die zijn genoemd tijdens de dorps-avonden in het kader van de Toekomstvisie verder uitgewerkt in opleggers. De opleggers zijn voorgelegd aan de Dorpsraad zodat zij deze konden prioriteren, aanscherpen en samenvoegen. Dit heeft geleid tot het integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP).



CPO-project De Smis te Netersel

Wet- en regelgeving en beleid Rijk

Op basis van de (Rijks)Woonvisie uit 2011 heeft het Rijk de diverse doelstellingen omgezet in concrete wetgeving.

a. Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 is op 1 januari 2015 in werking getreden. Deze kaderwet geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid en de instrumenten om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

Schaarste en leefbaarheid zijn motieven om in te grijpen in de woonruimteverdeling. Door middel van het vaststellen van een Huisvestingsverordening kan de gemeente ingrijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse sociale woonruimte. In de nieuwe Huisvestingswet is ook de huisvesting van vergunninghouders nader geregeld. Binnen de Kempengemeenten is geconcludeerd dat het vaststellen van een Huisvestingsverordening niet noodzakelijk is, vooralsnog geen toegevoegde waarde heeft en leidt tot meer bureaucratie.

b. Woningwet 2015

(Tekst ontleend aan folder Raadgever Woningwet 2015 VNG)

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Er zijn nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Ook de rol van gemeenten verandert. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van corporaties.

Woonvisie

In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het is dus van belang dat de gemeente het volkshuisvestelijk beleid vastlegt in een Woonvisie.

De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisaties) jaarlijks op 1 juli een "overzicht van voorgenomen werkzaamheden" waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente voor de eerstvolgende vijf kalenderjaren zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeenten en de huurdersorganisaties(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.

Regionale woningmarkt

Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt en komen tot een land dekkende regionale indeling.

Een woningmarktindeling wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. In principe zijn in het gebied minimaal 100.000 huishoudens woonachtig.

Corporaties krijgen in principe één woningmarktregio als werkgebied. In één woningmarktregio werken verscheiden corporaties. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken. Buiten de goedgekeurde regio mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-vernieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat al in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bij besluit van 5 april 2016 heeft de gemeente Bladel de minister, samen met de overige gemeenten in Zuidoost-Brabant, verzocht de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant aan te wijzen als één woningmarktregio. Daarbij aangeven dat de gemeenten binnen de (sub)regio de afstemming met elkaar en de betreffende woningcorporaties organiseren. Als de minister hiertoe beslist betekent dit dat de gemeente Bladel deel uitmaakt van de Regionale Woningmarkt Metropoolregio Eindhoven.

Wat mag de gemeente verwachten van corporaties?

Meer dan in het verleden concentreren de werkzaamheden van corporaties zich op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoe-

slaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet- DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoonbaar dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

Wie houdt er toezicht op corporaties?

Hoewel gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken met corporaties maken, is de minister van Rijksdienst en Wonen verantwoordelijk voor het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om ene of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

c. Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (B.T.I.V.)

Het B.T.I.V. komt in de plaats van het per 31 december 2015 te vervallen Besluit Beheer Sociale Huurwoningen. Het B.T.I.V. is een Algemene Maatregel van Bestuur liggend onder de Woningwet 2015. Hierin worden de bepalingen uit de Woningwet 2015 verder uitgewerkt, zoals te maken prestatieafspraken, overzicht van voorgenomen werkzaamheden, de kerntaken van de corporatie, toewijzing van corporatiewoningen huurprijzen, werkgebied van een corporatie en woningmarktregio, periodieke informatie van corporaties aan gemeenten en organisatorische veranderingen bij een corporatie, borging van leningen van een corporatie, toezicht op en sanering van een corporatie en overige regelingen (o.a. afspraken over sloop en voorleggen van besluiten aan huurder).

d. Leegstandwet (tijdelijke verhuur via de Leegstandwet)

Door de (krediet)crisis staan veel woningen te koop. Om dubbele lasten te voorkomen kan de eigenaar de woning tijdelijk verhuren. De eigenaar kan dan een Vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte aanvragen. Een dergelijke vergunning heeft het voordeel dat de bepalingen van de huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn. Deze vergunning is aan te vragen bij de gemeente en heeft een looptijd van 5 jaren.

e. Leegstandsverordening

Op 1 oktober 2010 is de Wet Kraken en Leegstand in werking getreden. Met die wet kunnen eigenaren van leegstaand (commercieel) onroerend goed aangespoord worden om hun leegstand te melden bij de gemeente. In het kader van deze wet krijgen de gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsverordening vast te stellen. Het VNG adviseert de gemeente eerst te kijken hoe groot het leegstandsprobleem in de gemeente is, voordat de gemeente een Leegstandsverordening vaststelt. Binnen de gemeente Bladel is op dit moment geen structurele leegstand van commercieel onroerend goed. De uitvoering van een leegstandsverordening is bovendien arbeidsintensief.

f. BAG

Tot en met 2011 maakte het CBS onderscheid in woningen, wooneenheden, recreatiewoningen en capaciteit in bijzondere woongebouwen (instellingsplaatsen). Alleen de categorie 'woningen' werd tot de woningvoorraad gerekend, de overige categorieën niet.

Per 1 juli 2009 is de BAG van kracht (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Gevolg van de BAG is dat we niet meer spreken over een "woning" maar over een "verblijfsobject met een woonfunctie".

Toen het CBS stopte met de 'oude registratiewijze' hadden veel gemeenten hun BAG-registratie nog niet op orde. Daarom is de Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014, op basis van de BAG-registratie, pas per 1 januari 2015 ingevoerd.

De overgang naar de BAG-registratie heeft geen invloed op de kwantitatieve prognose van de behoefte van het aantal woningen per 1 januari 2025.

Wet- en regelgeving en beleid Provincie Noord-Brabant

a. Provinciaal beleid

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. In de daaraan ten grondslag liggende Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. In de verordening is onder andere vastgelegd dat het maken van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw-afspraken één van de taken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is. Daarom werkt Metropoolregio Eindhoven zowel bij het Regionaal Woningbouwprogramma als bij de Regionale Woonvisie nauw samen met de provincie Noord-Brabant. Plaatselijke knelpunten dienen regionaal te worden afgestemd en te passen binnen het Regionaal Woningbouwprogramma voordat deze worden behandeld binnen het RRO.

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. Inmiddels zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisering 2017, bekendgemaakt.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 geldt voor onze gemeente een prognose van 850 te realiseren woningen tot 1-1-2027 (vanaf peildatum 1 januari 2017).

b. Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant

Periodiek (2 x per jaar) vindt overleg plaats tussen provincie en de 21 gemeenten van het Metropoolregio Eindhoven. Afspraken en beslispunten worden vastgelegd in de zogenaamde Regionale Agenda Wonen. Deze Regionale agenda Wonen bestaat uit 2 delen (deel A regio specifiek en deel B Brabant breed).

De Regionale Agenda Wonen is een dynamisch document dat elk jaar met alle betrokken partners wordt geactualiseerd. De afspraak is om in gezamenlijkheid aan het thema wonen te blijven werken. De Regionale Agenda Wonen zal in ieder geval twee keer per jaar in een samenwerking en in coproductie tussen provincie en de Metropoolregio Eindhoven (MRE) opgesteld en ter vaststelling worden voorgelegd aan het RRO.

In het RRO worden afspraken gemaakt over de Regionale woningbouwafspraken (Regionaal Woningbouwprogramma), de Ladder duurzame verstedelijking en de afstemming Wonen, welzijn en zorg. Daarnaast wordt de huidige stand van zaken in de Regionale Agenda Wonen ter kennis gebracht, zoals Wonen, welzijn en zorg, kenniswerkers en arbeidsmigranten, Duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad, stand van zaken regionale woningbouwafspraken, activiteiten in de (sub)regio, de regionale begrippenlijst, huisvesting vergunninghouders.

De gemeente Bladel maakt deel uit van de Regionale Woningmarkt Metropoolregio Eindhoven.

c. De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening en speelt indirect ook een rol bij de invulling van de woningbouwprogramma's.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dienen provincies en gemeenten de benutting van ruimte te motiveren in de belangrijkste ruimtelijke besluiten. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard motiveren met behulp van 3 opeenvolgende stappen.

Stap 1: allereerst dient beschreven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren.

Stap 2: indien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in be-

staand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.

Stap 3: indien uit de beschrijving van stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een 'Ladderteam' bestaande uit planologen en juristen van alle vier de Brabantse regio's en de provincie hebben, samen met een Brabant brede bestuurlijke kopgroep, de Leidraad "Op weg naar duurzame verstedelijkingsafspraken" opgesteld. Er zijn inhoudelijke en procedurele uitgangspunten afgesproken over de wijze waarop de regio met de Ladder voor duurzame verstedelijking om wil gaan.

Regionaal Beleid (Metropoolregio Eindhoven)

a. Metropoolregio Eindhoven

De regio Eindhoven is een metropool. Een agglomeratie, bestaande uit een fijnmazig netwerk van twee steden en een groot aantal dorpen. Dorpen en steden die onderling zeer sterke functionele verbanden hebben. Daarom werken de 21 gemeenten in onze regio ook al lang samen om onze regio verder te ontwikkelen. Samen vormen de gemeenten een toptechnologische regio waar het goed wonen en leven is. Internationaal wordt dat ook erkend en heeft de regio een geweldige reputatie als Brainport en "de slimste regio van de wereld". De regio moet zich blijven ontwikkelen, de welvaart en het welzijn van onze regio verbeteren.

De 21 colleges van burgemeester en wethouders vormen het Regionaal Platform. Door samen te werken met andere overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties wordt gewerkt aan een regionale strategie op de domeinen economie, ruimte en mobiliteit. Die nieuwe koers is vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2015-2018. De Regionale Agenda Wonen 2015-2018 is daarmee de basis voor de samenwerking van de 21 gemeenten in de regio Eindhoven.

Voor elke regionale opgave is een opdracht geformuleerd. Deze opdracht wordt uitgevoerd door een werkplaats. De Werkplaats Wonen bestaat uit een groep van enthousiaste deskundigen, die regelmatig bijeenkomt om na te denken over wat goed is voor de regionale opgave. Zij zien voor zichzelf als opdracht om goed onderbouwde, creatieve en vernieuwende adviezen te geven aan de regio.

b. Werkplaats Wonen Metropoolregio Eindhoven

Om een economische wereldspeler te kunnen zijn, is het belangrijk om als regio aantrekkelijke woningen en een goede woonomgeving aan te kunnen bieden. De regio wil een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt voor de inwoners:

- met een sterk stedelijk én een sterk landelijk gebied;
- met een gevarieerd aanbod van woningen, woonmilieus en voorzieningen;
- met oog voor kwaliteitsverbetering, verduurzaming en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad als geheel;
- met aandacht voor de mogelijkheden om leegstaand en leeg komend vastgoed (beter) te benutten;
- met een goede samenwerking en afstemming tussen alle woningmarktpartijen.

De Werkplaats Wonen bestaat uit een aantal vertegenwoordigers met veel ervaring in en kennis van de regionale woningmarkt. In de werkplaats Wonen zijn vertegenwoordigd: bewonersorganisaties (Woonbond), bouwers, corporaties, institutionele beleggers, gemeenten, kennisinstellingen (TU/e en Fontys), makelaars, projectontwikkelaars, provincie, woonzorginstellingen en de Metropoolregio Eindhoven.

De Werkplaats Wonen wil een analyse van de sterke en zwakke punten van de regionale woningmarkt, van de kansen en bedreigingen. Zij brengt de huidige problemen van de regionale woningmarkt in beeld en zoekt naar een aanpak die het mogelijk maakt om vanuit de regionale optiek aan de slag te gaan. Hiervoor is draagvlak nodig.

De Werkplaats Wonen heeft op 14 oktober 2015 een advies "Breken met grenzen gepresenteerd. Vele partijen hebben een zienswijze ingediend. De zienswijze van onze gemeente is behandeld in de gemeenteraadsvergadering van 4 februari 2016 onder agendapunt R2015.150. Op basis van het advies, de ontvangen zienswijzen en uitgangspunten is de Werkplaats Wonen gekomen tot de drie hoofdlijnen voor het vervolg:

1. We verstevigen de Regionale Agenda Wonen.

Er wordt geen nieuwe Regionale Woonvisie gemaakt, maar in samenwerking met de Provincie, gemeenten en marktpartijen wordt de (positie van de) bestaande Regionale Agenda Wonen versterkt.

2. We doen gezamenlijk onderzoek naar de regionale woningmarkt.

a. De bestaande woningmarktonderzoeken worden gecontinueerd. Dit zijn het kwalitatief woningmarktonderzoek, onderzoek naar de doelgroepen van beleid en de omvang van de sociale woningvoorraad. b. De mogelijkheid wordt verkend om bestaande data te combineren in een "monitor regionale woningmarkt" en c. Er wordt onderzoek gedaan naar de specifieke kwaliteiten van gemeenten in relatie tot de positie op de (sub)regionale woningmarkt.

3. We organiseren een pilot met de Regionale Woonadviesraad.

Om de werkwijze van een "Regionale Woonadviesraad" te demonstreren hebben de negen woningcorporaties actief in het stedelijk gebied een aanbod gedaan. In deze pilot zal de huidige Werkplaats Wonen functioneren als Regionale Woonadviesraad.

c. Regionaal Platform Wonen

De woningmarktpartijen hebben een gemeenschappelijk belang bij het goed functioneren van de woningmarkt en spelen elk daarbij een belangrijke rol. Daarom is in 2005 –als uitwerking van de Regionale Woonvisie- het Regionaal Platform Wonen ingesteld.

Het Regionaal Platform Wonen bespreekt periodiek ontwikkelingen, knelpunten en mogelijkheden tot het verbeteren van de woningmarkt en Het Regionaal Platform Wonen heeft het initiatief genomen tot het instellen van het Kenniscluster Wonen Zuidoost-Brabant. Het kenniscluster is gebaseerd op de afspraak dat de verschillende woningmarktpartijen elk hun eigen gegevens over de woningmarkt beschikbaar stellen. Deze gegevens worden gebundeld en geanalyseerd tot bruikbare informatie over de woningmarkt.

De resultaten zijn te vinden op de website www.kwzb.nl. De website kent een openbaar en een afgeschermd gedeelte.

d. Huisvestingsverordening

De Regionale Huisvestingsverordening 2014 is per 31 december 2015 vanwege het vervallen van de WGR+ status van het SRE van rechtswege vervallen.

Uit onderzoek vanuit Metropoolregio Eindhoven en in overleg met de Kempengemeenten is gebleken dat het vaststellen van een (gezamenlijke) huisvestingsverordening op dit moment geen toegevoegde waarde heeft.

e. Regionale Begrippenlijst Wonen

In het woningbouwprogramma staan afspraken over de regionale woningmarkt. Het is goed om vast te leggen wat we precies bedoelen in die afspraken. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

De Begrippenlijst Wonen wordt elk jaar geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

f. Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (2012) kan gezien worden als kwalitatief kader voor drie specifieke regionale uitdagingen. Deze thema's zijn:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad.

In de woonvisie worden voor bovenlokale thema's kwalitatieve afspraken vastgelegd over het bieden van passende volkshuisvesting meebewegend met demografische veranderingen. De Regionale Woonvisie is op 22 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

g. Regionaal Woningbouwprogramma

Het Regionaal Woningbouwprogramma (laatste vastgesteld 2016-2026) maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda deel A en is vastgesteld in het RRO van december 2016.

h. Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek Metropoolregio Eindhoven

In februari 2015 zijn de conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014 gepubliceerd. De algemene conclusies voor de totale regio Zuidoost-Brabant zijn:

“De situatie op de woningmarkt lijkt in 2014 op die in 2011. De beperkte financiële mogelijkheden, maar ook de veranderende opbouw van de bevolking laat nog steeds een beperkter aantal verhuisbewegingen zien dan voor 2008. Het stuwmeer aan starters is niet verder gegroeid, het tekort aan woningen loopt nog wel iets op. Het tekort in het huursegment valt daarbij op. Economische onzekerheid, financiële mogelijkheden en het aanbod maken dat het termijn waarop de verhuisbewegingen plaats zullen vinden wel onzeker is. Doorstromers hebben alternatieven door de koop van de huurwoning of verbouw van de huidige woning. De wens van starters kan worden uitgesteld, maar niet worden afgeblazen. Wel kan hij zijn kwalitatieve wens veranderen (o.a. huur i.p.v. koop, minder kamers, minder oppervlakte etc.)”

In aantallen zijn en blijven de starters de grootste groep vragers naar woonruimte, ongeveer 28.000 woningen. De doorstromers vragen per saldo ongeveer 10.000 woningen. Daarnaast vragen migranten per saldo ongeveer 2.500 woningen. Als we deze vraag afzetten tegen het aanbod dan worden ongeveer 40.500 woningen meer gevraagd dan er vanuit de huidige voorraad worden aangeboden. De omvang van het theoretisch tekort is in evenwicht met de netto geplande uitbreiding van de woningvoorraad in de komende jaren

Deze conclusies zijn zo algemeen dat hier lokaal weinig conclusies aan kunnen worden verbonden. Per gemeente is ook een inzicht gegeven in de woningbehoefte.

In het 1^e kwartaal van 2018 worden de conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 bekend. Hierin wordt ook een indicatie van de woonbehoefte per kern weergegeven.

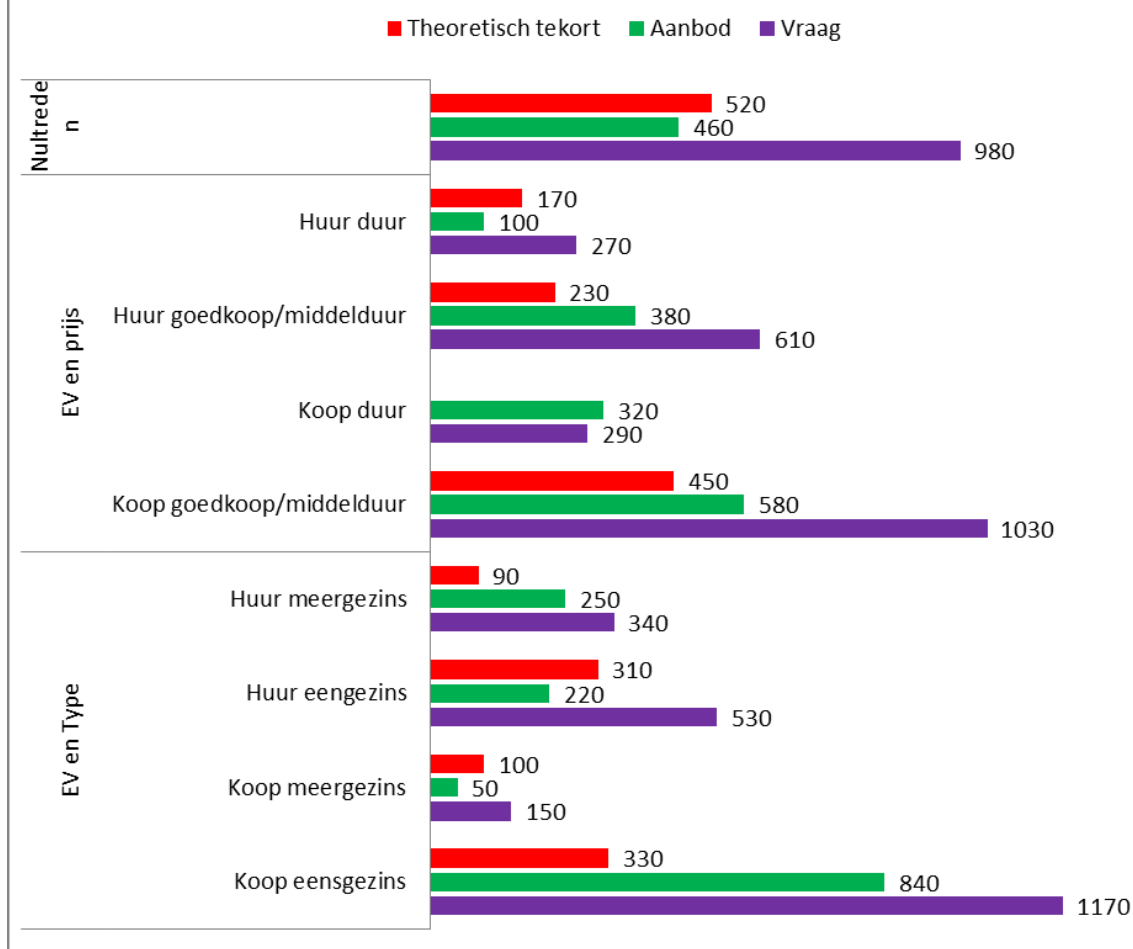
i. Kwalitatief Woonbehoefteonderzoek Gemeente Bladel

Uit de Gemeentelijke rapportage woonbehoefte-onderzoek Zuid-Oost-Brabant 2014 van maart 2015 komen de onderstaande kwalitatieve woonbehoeftes in de gemeente Bladel naar voren. In het woningmarktonderzoek 2017/2018 wordt ook een indicatie van de woonbehoefte per kern weergegeven. Het ligt voor de hand dat de verdeling EG (eengezinswoning) en MG(meergezinswoning) alleen geldt voor de kernen Bladel en Hapert.



Marktstaete te Bladel

Vraag en aanbod woningen (kwalitatief)



Bij nieuwe initiatieven zal ingestoken worden op de navolgende kwalitatieve behoefte:

Soort	Theoretisch tekort	Verhouding
Huur goedkoop/middelduur	300	33%
Huur duur	170	18%
Koop goedkoop/middelduur	450	49%
Koop duur	0	0%

j. GPR

De gemeente Bladel heeft, samen met andere regiogemeenten en marktpartijen, in 2009 een Convenant ondertekend om het duurzaamheidsinstrument GPR (Gemeentelijk Praktijk Richtlijn)-Gebouw in te zetten bij projectmatige nieuwbouwwoningen en nieuwe gemeentelijke gebouwen. In veel gemeenten is GPR-Gebouw in het woonbeleid, milieubeleid, klimaatbeleid en/of duurzaamheidsbeleid opgenomen. Veel van de normen in het Bouwbesluit zijn zodanig aangescherpt dat deze de GPR-richtlijnen achterhalen. Het Bouwbesluit voorziet in de verplichting om bij de nieuwbouw omgevingsvergunningaanvraag een duurzaamheidsrapportage bij te sluiten.

k. Regionaal beleid Arbeidsmigranten

In de Regionale Woonvisie is dit als een van de drie belangrijke woonthema's (Oog voor kenniswerkers en lage lonen-arbeidsmigranten) opgenomen. In het Portefeuillehoudersoverleg / Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 november 2011 is het Beslisdocument "Voorstel gezamenlijke aanpak huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Op landelijk niveau is de "Nationale Intentieverklaring" van partijen betrokken bij de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten uit de EU tot stand gekomen.

In juni 2012 heeft de gemeente Bladel de Tweede Regionale Verklaring arbeidsmigranten in Zuidoost-Brabant 2.0 ondertekend. De verklaring geeft op regio-niveau de afspraken-kaders aan over ((illegale en onveilige) huisvesting, scheiding wonen en werken, welzijn, integratie, inburgering, inschrijving GBA, overlast, vooroordelen, handhaving etc.

In de huidige provinciale prognoses bevolkings- en woningbehoefteprognoses wordt met de doelgroep arbeidsmigranten rekening gehouden.

(Sub) regionaal beleid (Kempengemeenten)

De (sub)regio De Kempen bestaat uit de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.

De woningmarkten van de Kempen gemeenten zijn erg vergelijkbaar. Daarom is er zeer regelmatig afstemmingsoverleg over diverse volkshuisvestelijke zaken. De Stuurgroep Wonen van de Kempengemeenten hebben besloten om zich de komende jaren samen te richten op:

- a. onderzoek mogelijkheden huisvesting buitenlandse werknemers;
- b. huisvesting van vergunninghouders;
- c. invoering van woonkeur als basisniveau voor levensloopbestendig bouwen.

Op het gebied van huisvesting buitenlandse werknemers is een arbeidsmigrantenhotel gerealiseerd in Eersel en is in Bladel een voorziening gepland aan de Wijer te Hapert.

In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma hebben de Kempen gemeenten aangegeven gezamenlijk zorg te dragen dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd.

Er vindt ieder jaar afstemming plaats met Metropoolregio Eindhoven en de provincie Noord-Brabant om de woningbouwprogramma's van elke afzonderlijke gemeente in te passen binnen het Regionaal woningbouwprogramma. Uiteindelijk wordt dit binnen het RRO (zie hierboven) vastgelegd/besloten.

De Stuurgroep Wonen van de Kempengemeenten heeft met de in de Kempen werkzame corporaties (sub)regionale prestatieafspraken gemaakt.

In de raadsvergadering van 14 december 2017 is ingestemd met de startnotitie om te komen tot een Woondocument voor de vijf Kempengemeenten.

Beleidskaders gemeente Bladel

a. Toekomstvisie

Een van de zes ambities uit de Toekomstvisie “Leven in de gemeente Bladel” is: “Een geliefde woonplaats voor iedereen”.

De gemeente Bladel heeft voor ieder wat wils op woongebied. Er zijn grote en kleine kernen, er is voldoende variatie in het woningaanbod, er zijn woningen voor jong en oud en voor elke portemonnee. Vanwege de goede werkgelegenheid en het fijne woonklimaat wordt er ook gebouwd om mensen van buiten de gemeente aan te trekken. Weinig inwoners trekken weg. Inwoners met een zorgvraag kunnen zo lang als redelijkerwijs mogelijk is in de eigen woonomgeving blijven wonen. Neemt de zorgvraag toe, dan kunnen ze afhankelijk van het voorzieningenniveau in de kern, altijd binnen de gemeente Bladel terecht. Voor een aantal voorzieningen en evenementen vervult de gemeente Bladel een regionale functie. De gemeente heeft een goed beeld van de woningbehoefte per kern, blijft in dialoog met de inwoners en stemt af met de regiogemeenten. In 2030 is de bevolking evenwichtig samengesteld; er is een goede verhouding tussen jong en oud. Hierdoor zijn en blijven de voorzieningen rendabel. Vanwege de vergrijzing van de huidige bevolking, trekt de gemeente Bladel naast de natuurlijke aanwas ook jonge gezinnen van buiten de gemeente aan.

b. Woonvisie Gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018

In de gemeenteraad van 7 juli 2016 is de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 “De juiste woning op de juiste plek!” vastgesteld.

Deze woonvisie is nu geëvalueerd. In de raadsvergadering van 6 juli 2017 is hiervan al mededeling gedaan.

Na vaststelling van de Woonvisie 2016 Actualisatie 2018 wordt de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 ingetrokken.

c. Woningbouwprogramma (WBP) 2018-2027

De invulling van het WBP is, binnen beleidskader 15 uit de Woonvisie 2016, opgedragen aan het college. Vooruitlopend op de vaststelling van de Woonvisie 2016 Actualisatie 2018 is het WBP 2018-2027 opgesteld. Dit WBP wordt in de gemeenteraad van 14 december 2017 ter kennisneming van de raad gebracht.

d. Klimaatvisie

De Kempengemeenten hebben zich ten doel gesteld om energieneutraal te zijn in 2025. Dat ook woningbouw bij kan en moet dragen aan deze doelstelling, staat buiten kijf. Huishoudens zijn verantwoordelijk voor 20% van het totale landelijke energieverbruik. De energiebesparing in deze sector loopt sterk achter op de door EU gestelde normen. Door duurzame bouw te stimuleren, worden niet alleen klimaatdoelen behaald. Ook draagt dit bij aan het woongenot en de energierekening van de gebruiker.

De Subsidieverordening duurzame energie is een succes geworden. Het budget is echter volledig opgebruikt. Onderzocht wordt of de subsidieverordening op een of andere manier kan worden voortgezet, mogelijk of eventueel in Kempen verband.

Per 1 januari 2016 is een nieuwe subsidieregeling beschikbaar gekomen vanuit de landelijke overheid. Met de Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE) kunnen particulieren en bedrijven een tegemoetkoming krijgen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels. Voor deze regeling is 70 miljoen euro beschikbaar.

De gemeente heeft het convenant GPR ondertekend. Door dit convenant geeft de gemeente aan te streven naar een score van 7 bij bouwprojecten. Een score van 7 is hoger dan de eis binnen het bouwbesluit. Dit maakt het bovenwettelijk, waardoor het behalen van een 7 voor de GPR niet juridisch afdwingbaar is bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Wel kan de gemeente een hogere score eisen als zij een rol heeft als opdrachtgever. In deze gevallen zal de gemeente vanaf 2017 een 8 hanteren.

Andere mogelijkheden om duurzaamheid in het kader van de Klimaatvisie te stimuleren worden onderzocht, zoals belonen van nieuwbouw met een hoge EPC-waarde (energieprestatiewaarde) door korting te geven op leges of door bij energie neutrale bouw geen legeskosten te vragen, het opzetten van projecten/pilots waarbij oude huizen op grote schaal worden vervangen door energie neutrale woningen ofwel gerenoveerd, het organiseren van een jaarlijkse energiebeurs voor particulieren, waar niet alleen bedrijven hun producten aanbieden maar ook groene ondernemers en particulieren een podium krijgen.

- a. Enquête houden onder burgers om erachter te komen op welke manier ze gestimuleerd kunnen worden om hun huizen te verduurzamen.
- b. Duurzaam wonen op de website van de gemeente een prominente plaats geven onder het kopje 'wonen en leven' en hier informatie bieden over energiemaatregelen en subsidieregelingen.
- c. Monitoren van voortgang, door jaarlijks te onderzoeken hoe de energie labels zich tot elkaar verhouden in het woningbestand. Eventueel ook door thermische luchtfoto's.
- d. Betrekken van gemeentelijke duurzaamheidsmanager bij bouw/renovatieprojecten
- e. Podium geven aan bouwverenigingen/sociale huurorganisaties door hun duurzame initiatieven veel aandacht te geven in o.a. media.

In de vergadering van 16 juli 2009 heeft de raad de Klimaatvisie Kempengemeenten Energieneutraal in 2025 vastgesteld.

De doelstelling voor 2025 voor woningen en huishoudens omvat enerzijds een volledig energie neutrale nieuwbouw en anderzijds de realisatie van 40% besparing in de bestaande bouw t.o.v. 2007.

In de raadsvergadering van 12 december 2013 (R2013.112) is de "Subsidieverordening duurzame energie voor particulieren" vastgesteld en is een budget ter grootte van € 100.000,00 beschikbaar gesteld ten laste van de Reserve Volkshuisvesting. In de raad van 26 juni 2014 (R2014.055a) heeft de raad een budget van € 100.000,00 en in de raad van 21 mei 2015 een aanvullend budget € 53.136,00 beschikbaar gesteld. In totaal dus € 253.136,00. Het totale budget van € 253.136,00 is toegekend en de subsidieregeling is gesloten. Er mag gerust gesteld worden dat de maatregel het gewenste succes heeft bereikt.

e. Directe bouwtitels

In de diverse komplannen zijn directe bouwtitels opgenomen. Veel particulieren bezitten een directe bouwtitel waar na aanvraag van een omgevingsvergunning gestart kan worden met de bouw. Er is nog geen concreet zicht op de ontwikkeling van de directe bouwtitels. Op deze titels heeft de gemeente geen directe invloed meer. Ook niet of en op welk tijdstip deze woningen worden gerealiseerd. Deze directe bouwtitels worden voorlopig gehandhaafd.

Woningbouwprogramma kwantitatief

a. Provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en tenminste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. Onlangs zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant, actualisering 2017, bekendgemaakt.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 geldt voor onze gemeente een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026 (vanaf peildatum 1 januari 2017).

b. Extramuralisatie

De 76 (intramurale) verzorgingsplaatsen, welke op termijn gaan vervallen, moeten extramuraal ingevuld gaan worden. Door invoering van de B.A.G. worden deze automatisch gecompenseerd..

c. Ruimte voor Ruimte woningen

Met de aantallen woningen, welke zijn en worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR), hoeft bij de prognose en lokale woningbouwprogrammering geen rekening te worden gehouden. De gerealiseerde RvR-woningen zijn al opgenomen in de (bestaande) woningvoorraad. De nog te realiseren RvR-woningen zijn opgenomen in het WBP en moeten dus worden gecorrigeerd:

Overzicht Ruimte voor Ruimte woningen (gerealiseerd en gepland):

Molenweg te Bladel	3
Latestraat te Netersel	4
De Bucht te Casteren	1
Heistraat te Casteren	2
Dalem 2-4 (in procedure)	2
Totaal	12

Omschrijving	Aantal
Prognose woningen te realiseren van 1-1-2017 tot 1-1-2026	850
Bij: correctie vanwege Ruimte voor Ruimte woningen	12
Blijft: Definitieve kwantitatief WBP 2015-2025	862
Af: Schatting toe te voegen woningen in 2017	- 82
Totaal Woningbouwprogramma 2016-2026	780

De meest voor de hand liggende verdeling per kern is op basis van het aantal inwoners.

Rekening houdend met de toe te voegen woningen in het jaar 2017 wordt de verdeling van de kwantitatieve woningbehoefte per kern als volgt:

Kern	Inwoneraantal	Per kern		Gereed 2017	Blijft
Bladel	10.535	452		14	438
Hapert	5.339	229		38	191
Hoogeloon	2.205	95		10	85
Casteren	1.072	46		13	33
Netersel	922	40		7	33
Totaal	20.073	862		82	780

d. Krimp

Ook in de gemeente Bladel krijgen we te maken met een afname van de bevolking. Tegenover een vrij stabiel aantal geboorten komt als gevolg van de vergrijzing een toenemende sterfte te staan, omdat de omvangrijke (babyboom)generaties komen te overlijden.

De afnemende groei en vervolgens krimp hebben voor vrijwel alle beleidsterreinen grote gevolgen. Sterke toename van het aantal ouderen heeft bijvoorbeeld effect op de "zorgmarkt" en op de potentiële beroepsbevolking. Na het jaar 2029 ontstaat in onze gemeente een daling van het aantal inwoners.

e. Boerderijsplitsingen (binnengebied)

Nu (meer) ingestoken wordt op de transformatie van bestaand onroerend goed en daarbij de toevoeging van (extra) woningen mogelijk maakt, past de beperking dat boerderijsplitsingen worden gemaximaliseerd tot de toevoeging van 1 woning niet (meer) in het ingezette beleid. Bovendien bestaan er ook goede en mooie voorbeelden van het splitsen van boerderijen in meerde woningen, passend binnen het doelgroepenbeleid (bijvoorbeeld De Kuil 16a-20c).

f. Landgoederen

Naast de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen biedt de Verordening ruimte ook nog mogelijkheden voor de realisatie van een landgoed. Deze woningen blijven buiten het woningbouwprogramma. Deze woningen komen echter wel op de markt. Belangrijke voorwaarde is dat er minimaal 10 ha wordt ingezet. Het betreft een soort mini gebiedsontwikkeling, waarbij veel meer gemeoid is dan de koop en van een perceel en de bouw van een woning, gezien de enorme grote percelen en het openbaar karakter van een landgoed. Hiermee worden ook algemene belangen gediend: recreatie (inwoners), inrichting landschap/natuur, verbeteren biodiversiteit.

Woningbouwprogramma kwalitatief

Voor het kwalitatieve Woningbouwprogramma worden de navolgende kwalitatieve uitgangspunten gehanteerd.

a. Provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose

Uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose komt naar voren dat er voor de periode 2014-2029 in de gemeente Bladel een opgave ligt voor 565 "geschikt" en 110 "verzorgd" wonen. Getalsmatig is het aantal van 565 +110 woningen, nagenoeg het gehele woningbouwprogramma van onze gemeente. Om te kunnen borgen dat de meeste van de toe te voegen woningen geschikt zijn, wordt bij nieuwe ontwikkelingen geëist dat 100% van de toe te voegen woningen voldoen aan het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van Bladel en Hapert moeten bovendien 50% van deze woningen voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg.

b. Matrix

Met de provincie Noord-Brabant en de Metropoolregio Eindhoven is afgesproken dat de Brabantse gemeenten hun woningbouwcapaciteit en -planning uniform gaan vastleggen in een standaard overzicht, de zogenaamde Matrix Woningbouw. Deze Matrix wordt per 1 april van ieder jaar bijgewerkt. In de Matrix wordt ook rekening gehouden met de te slopen woningen en de hierin opgenomen plancapaciteit is dus netto.

Sinds enkele jaren zijn ook de categorieën “beschermd”, “beschut wonen”, “verzorgd” en “geschikt” wonen. Ook geeft de Matrix inzicht in de extramuralisatie.

Via de Matrix krijgt de provincie en de regio inzicht in de woningbouwcapaciteit. Ook wordt op deze manier verantwoording afgelegd aan de Provincie en Metropoolregio over de gehaalde sociale ambities.

c. Woonbehoeftenonderzoek 2014 Metropoolregio Eindhoven

In februari 2015 is het rapport “De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant” verschenen.

In grote lijnen zijn de conclusies uit dit onderzoek:

* In alle subregio's met uitzondering van Helmond en de Kempen is het aandeel starters in de vraag afgenomen.

* Als het theoretische tekort wordt afgezet tegen de regionale afspraken met betrekking tot de netto toe te voegen woningen dan komt dat in de regio als totaal redelijk overeen.

* In alle subregio's is het verschil tussen vraag en aanbod in de huursector groter is dan in de koopsector. Het theoretisch tekort is daar groter. Naar prijs zien we vooral in de middeldure huur en koopsector de grootste tekorten, maar ook het tekort in de dure huur valt op.

* Hoewel er een groot tekort lijkt te zijn aan nulredenwoningen, is dit niet direct zichtbaar in het tekort aan appartementen. Meer dan de helft van de mensen die een nulredenwoning wenst, wenst een gelijkvloerse eengezinswoning.

In het 1e kwartaal van 2018 worden de conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 bekend. Hierin wordt ook een indicatie van de woonbehoefte per kern weergegeven.

d. Kwalitatieve Woonbehoefte in de gemeente Bladel

Het hierboven beschreven rapport gaat in op de regionale behoefte. Het rapport “Woonbehoefte in Bladel” geeft de uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek op gemeenteniveau.

Het woonbehoefteonderzoek voor Bladel geeft aan dat er behoefte is aan de navolgende soorten woonruimte.

Soort	Theoretisch tekort	Verhouding
Huur goedkoop/middelduur	300	33%
Huur duur	170	18%
Koop goedkoop/middelduur	450	49%
Koop duur	0	0%

Met deze verhoudingen wordt rekening gehouden bij het opstellen van het Woningbouwprogramma.

Woningbouw-enquêtes Wonen in Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel

Het SRE Woonbehoefteonderzoek 2014 en het rapport Woonbehoefte in de gemeente Bladel geven inzicht in de regionale woonbehoefte en de woonbehoefte over de regio en de gemeente Bladel in totaal. De kernen Bladel en Hapert zijn door hun voorzieningen aantrekkelijker om te wonen. Hoewel grotendeels vergelijkbaar heeft iedere (kleine) kern toch zijn eigen karakteristiek en omstandigheden, waardoor maatwerk per kern moet worden geleverd.

In de kernen Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel zijn in 2012 door het SRE woningbouw-enquêtes gehouden. Hieruit blijkt de behoefte per kern.

Hapert:

Uit de enquête blijkt dat 50% van de ondervraagden wil huren. De voorkeur gaat hierbij uit naar een grondgebonden woning of appartement. Het merendeel van de starters in de koopsector heeft een voorkeur voor een rijwoning of tweekapper. De koopprijs die de starters willen uitgeven loopt van € 125.000,00 tot € 160.000,00. Een kwart wil tot € 194.000,00 uitgeven.

Kijkend naar het type woning waar de respondenten in wonen kan geconcludeerd worden dat er in Hapert een gemengde woningvoorraad is. In Hapert zijn de 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen oververtegenwoordigd. Tegelijkertijd is aan dit woningtype ook veel behoefte. Opvallend is de grote behoefte aan seniorenwoningen en woningen in de buurt van een zorgsteunpunt.

Aanbevelingen uit het rapport;

Breng langer thuis blijven wonen onder de aandacht, pas woningen aan.

- a. Men is onvoldoende op de hoogte van de diverse mogelijkheden/voorzieningen die mogelijk zijn;
- b. Men denkt met kleine aanpassingen thuis te kunnen blijven wonen;
- c. Er is behoefte aan seniorenwoningen in de huursector.

Zorg voor woningen voor de jeugd.

Het is voor jongeren vrij lastig om een grondgebonden woning in Hapert te kunnen kopen/huren. Het is daarom aan te raden de komende periode duurzaam beschikbare starterswoningen te realiseren in zowel de koop- als de huursector.

Hoogeloon:

Uit de enquête blijkt dat 25% in Hoogeloon wil huren en 75% wil kopen. Potentiële huurders geven de voorkeur aan een rij- of hoekwoning. Het merendeel van de starters in de koopsector geeft de voorkeur aan een rijwoning of tweekapper. De koopprijs die de starter wil uitgeven loopt van € 120.000,00 tot 160.000,00. Een vijfde deel denkt aan een bedrag tussen de € 160.000,00 en € 194.000,00.

Als men kijkt naar het type woning kan geconcludeerd worden dat er in Hoogeloon veel 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen zijn. Tegelijkertijd is aan dit woningtype ook de meeste behoefte. Op dit moment staan er in Hoogeloon van deze woningtypes (vooral vrijstaand) voldoende te koop. Het bijbouwen van extra woningen in deze types lijkt dus niet noodzakelijk.

Uit de antwoorden op de vragen die specifiek aan ouderen zijn voorgelegd blijkt dat.

- a. Men is onvoldoende op de hoogte van de diverse mogelijkheden/voorzieningen die mogelijk zijn;
- b. Men gaat er vanuit dat bij lichamelijke gebreken men zal moeten verhuizen;
- c. Men is nog onvoldoende doordrongen van het feit dat men tijdig zelf moet zorgen voor wonen en welzijn, ook bij beperkingen.

Aanbevelingen uit het rapport:

Bouw voor de jeugd.

Aan goedkope woningen is in Hoogeloon een groot gebrek. Er staan nauwelijks woningen onder de € 220.000,00 te koop. Het is daarom aan te raden de komende periode duurzaam beschikbare starterswoningen te bouwen. Het splitsen van huidige woningen voor starters kan ook tot de mogelijkheden behoren.

Casteren:

In het dorp Casteren wil 40% van de ondervraagden een grondgebonden woning huren en 60% kopen. De koopprijs die de men wil uitgeven loopt van € 125.000,00 tot € 160.000,00. Een kwart wil tot € 194.000,00 uitgeven.

Casteren heeft met veel 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen een eenzijdige woningvoorraad. Tegelijkertijd is aan dit woningtype ook de meeste behoefte. Er worden meer 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aangeboden dan er procentueel gevraagd worden.

Aanbevelingen uit het rapport:

Bouw voor de jeugd.

Aan goedkope woningen is in Casteren een groot gebrek. Er staan nauwelijks woningen onder de € 220.000,00 te koop. Het is daarom aan te raden de komende periode duurzaam beschikbare starterswoningen te bouwen. Het splitsen van huidige woningen voor starters kan ook tot de mogelijkheden behoren, maar is op dit moment minder aan de orde omdat er nog voldoende bouwruimte beschikbaar is in Casteren.

Breng langer thuis blijven wonen onder de aandacht, pas woningen aan.

- a. Men is onvoldoende op de hoogte van de diverse mogelijkheden/voorzieningen die mogelijk zijn;
- b. Men denkt met kleine aanpassingen thuis te kunnen blijven wonen;

Netersel:

In Netersel wil 20% van de ondervraagden een grondgebonden woning huren en 80% kopen. De koopprijs die de men wil uitgeven loopt van € 125.000,00 tot € 160.000,00. Een kwart wil tot € 194.000,00 uitgeven.

Aandachtspunt is dat de kern Netersel als toekomstige vestigingsplaats beduidend laag scoort, er nauwelijks een acute verhuisbehoefte is en dat woningbouw in Netersel op dit moment niet een dergelijk "hot-item" lijkt te zijn.

In Netersel zijn veel 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen beschikbaar. Tegelijkertijd is hieraan ook de meeste behoefte. Er staan van dit type woningen in Netersel voldoende te koop. Het bijbouwen van extra woningen in deze types lijkt dus niet noodzakelijk.

Aanbevelingen uit het rapport:

Breng langer thuis blijven wonen onder de aandacht, pas woningen aan.

- a. Men is onvoldoende op de hoogte van de diverse mogelijkheden/voorzieningen die mogelijk zijn;
- b. Men denkt met kleine aanpassingen thuis te kunnen blijven wonen;

Zorg voor woningen voor de jeugd.

Belangrijkste aanbeveling is: bouw voor de jeugd. Naar goedkope woningen is in Netersel vooral bij, zij het een beperkt aantal, jongeren nog vraag. Het is daarom aan te raden de komende periode gefaseerd duurzaam beschikbare starterswoningen te bouwen. Het splitsen van huidige woningen voor starters kan ook tot de mogelijkheden behoren.

Uitgiftesysteem, locatieverenigingen, behoeftepeiling.

In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking zal eerst aangetoond moeten worden dat gebouwd wordt naar behoefte.

In de kleine kernen zijn de locatieverenigingen een perfect middel om invloed te hebben op woningbouw in hun kleine kern. De locatievereniging kan een volwaardige partner zijn van de gemeente en dit instrument kunnen gebruiken bij de onderbouwing van de behoefte van alle doelgroepen, starters, senioren, overigen, gehandicapten, zowel in de koop- als in de huursfeer.

e. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Het Collectief Opdrachtgeverschap is een perfect middel voor de kleine kern om de planontwikkeling in eigen hand te nemen. Daarom is Collectief Opdrachtgeverschap ook onder het hoofdstuk Leefbaarheid opgenomen. Zelfs de verdeling van kavels/projectwoningen mag onder de leden van een dergelijk vereniging plaatsvinden. Lidmaatschap van de vereniging is daarom wel vereist. De uitgangpunten van dit Uitgiftesysteem blijven ook van toepassing.

f. Uitgiftesysteem kavels/projectwoningen gemeente Bladel 2016

Bij de uitgifte van kavels en/of projectwoningen in de koopsfeer wordt het navolgende uitgiftesysteem gehanteerd.

Uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2016

De gemeente Bladel hanteert het Uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2016 en omvat drie doelgroepen, namelijk starters, senioren en overigen. Het systeem maakt onderdeel uit van de Woonvisie 2016 en geldt vanaf de datum dat de Woonvisie 2016 is gepubliceerd. Dit is de datum dat bekendmaking als gevolg van artikel 139 van de Gemeentewet heeft plaatsgevonden (Kempenaer).

UITGIFTESYSTEEM KAVELS/PROJECTWONINGEN GEMEENTE BLADEL 2016

Het systeem gaat uit van drie doelgroepen, namelijk:

Starters: *Starter op de woningmarkt:* huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat. *Starter op de koopwoningmarkt:* huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.
Senioren: dat zijn personen die 55 jaar of ouder zijn;
Overigen: alle overige meerderjarige personen.

Bijzonderheden

- De kandidaten moeten voldoen aan de criteria op de sluitingsdatum van de inschrijfperiode voor een project. Op deze datum moet een senior dus de leeftijd van 55 jaar hebben bereikt.
- Kandidaten kunnen zich individueel aanmelden. Dus samenwonenden en gehuwden kunnen zich elk op eigen naam aanmelden. Zij komen samen slechts voor één kavel/projectwoning éénmaal in aanmerking.
- Wanneer een kandidaat samenwoont met zijn/haar partner die wel over woonruimte in eigendom beschikt, dan wordt de kandidaat niet meer als starter beschouwd. Uitzondering daarop is indien als gevolg van een verbroken relatie de woonruimte volledig eigendom is/wordt van de voormalige partner.
- De gemeente heeft zich ten doel gesteld om betaalbare, duurzame starterwoningen te realiseren. Bij de gronduitgifte kunnen in dit kader nadere voorwaarden (inkomenscriteria, KoopGarant of gelijkwaardige variant of maximale oppervlakte of inhoud) worden gesteld.
- Op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kan het college het vastgestelde systeem doorbreken en bij voorrang een kavel of woning toewijzen vanwege een medische indicatie. Dit is alleen mogelijk in het geval dat blijkt dat verbouwing van de bestaande woning uit bouwtechnisch of financieel oogpunt of verhuizing naar een andere bestaande woning niet haalbaar blijkt.
- In uitzonderlijke situaties kan het college afwijken onder voorwaarde dat hiervan mededeling wordt gedaan aan de gemeenteraad.
- Publicatie van de uitgifte van kavels/projectwoningen geschiedt in ieder geval in de Kempenaer en digitaal op de website van de gemeente Bladel, www.bladel.nl.

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan, indien binnen een kern een door de gemeente erkende (locatie)vereniging ontstaat, de verdeling van kavels/projectwoningen onder de leden van een dergelijke vereniging plaatsvinden. Lidmaatschap van de vereniging is daarom vereist. Een dergelijke vereniging is een middel om de kandidaten in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planontwikkeling te betrekken. De uitgangspunten van dit Uitgiftesysteem blijven daarbij van toepassing.

Samenvoeging kwantitatief en kwalitatief WONINGBOUWPROGRAMMA

Om de in deel A gestelde ambities, de in deel B gestelde beslispunten en de in deel C gegeven toelichting te realiseren, komen we tot de navolgende opbouw van het kwalitatief woningbouwprogramma. Zoals in de inleiding is aangegeven maakt het concrete Woningbouwprogramma geen onderdeel uit van deze Woonvisie. Het concrete Woningbouwprogramma wordt vastgesteld als de Woonvisie 2016 is vastgesteld.

a. Flexibel Woningbouwprogramma

Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. Daarom wordt ieder jaar een (nieuw/actueel) Woningbouwprogramma (WBP) opgemaakt.

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2017 kan worden bepaald aan hoeveel woningen behoefte bestaat, uitgaande van Migratiesado=0.

De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de beleidskaders/ambities/beslispunten weer, waarna het college binnen deze kaders flexibel kan omgaan met het WBP. Het concrete WBP is dus geen onderdeel van de Woonvisie. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen en vervolgens wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

b. Kwalitatief kader- verdeling huur/koop en Woonkeur

Het Rapport Woonbehoefte Gemeente Bladel, als uitwerking van het Kwalitatief woningmarktonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven vormt het kwalitatief kader voor het WBP bij transformatie- en nieuwbouwplannen.

Naast het beslispunt ten aanzien van het opleggen van het Basispakket Woonkeur en het inzetten op woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens wordt bij nieuwe transformatie- en nieuwbouwplannen in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen in huur en koop:

Soort	Theoretisch tekort	Verhouding
Huur goedkoop/middelduur	300	33%
Huur duur	170	18%
Koop goedkoop/middelduur	450	49%
Koop duur	0	0%

c. Indicatief (kwalitatief) Woningbouwprogramma 2016-2026

Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.
- Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document)
- Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter
- Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
- 100% van de woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- in de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishouden; uitgaande van een 3-kamerwoning.
- In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen te zijn. In de kleine kernen 30%.

Biilage

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2018

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

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

INHOUDSOPGAVE

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

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

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

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

Pand

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

Verblijfsobject

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

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

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

Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie

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

Standplaats

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

Ligplaats

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

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

(Economisch actieve) internationale werknemer

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

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kennismigrant

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

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst

Arbeidsmigrant

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

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

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

Bron: ministerie BZK

Corporatie

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

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

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

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

Primaire doelgroep

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

tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.400
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.375
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.400

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

Secundaire doelgroep

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

Middeninkomens

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

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

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

Bron: Ministerie BZK

Energieneutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal e.d.

Energieneutraal

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

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

BENG

Bijna EnergieNeutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m²/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

NOM

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

EPC

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

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

tabel 2: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	kernvoorraad		
koop			

Sociale sector (= sociale voorraad)

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

Vrije sector

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

tabel 3: sociale sector en vrije sector

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

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

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

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

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

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

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

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

tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

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

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

tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

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

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. De prijsgrens voor een middeldure en dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor middeldure en dure koopwoningen.

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

tabel 6: prijsgrenzen koop

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

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

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

Voorwaarden

- Een goedkope en betaalbare koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 200.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

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

Ruimte voor Ruimtewoningen

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

Scheefwonen

Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

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

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

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

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

Daeb

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

Passend toewijzen

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

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

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

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

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

Woningmarktregio

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

woningcorporaties.

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

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

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

Wonen met zorg en welzijn

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

Beschermd wonen

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

Beschut wonen

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

Geschikt wonen

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

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

Mobiliteitsbeperkingen

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

- Mobiliteitsklasse 0 (geen)
Huishoudens met geen of slechts zeer lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Mobiliteitsklasse A (licht)
Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse B (matig)

- huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken.
 - huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner een ernstige mobiliteitsbeperking heeft en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse C (zwaar)
Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator.

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Bijlage:
Overzichtskaart Woonkeur Pluspakket Zorg zone en gestapelde bouw Bladel en Hapert

