

# Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040



**Prettig wonen en leven in Deurne**

**Vastgesteld gemeenteraad  
3 juli 2019**

# Samenvatting

## Visie en opgave

De gemeente Deurne is bij uitstek een woon- en leefgemeente. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Daarmee verandert de woonbehoefte en het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. De kaders in de Woonvisie 2019-2040 geven daarvoor richting, maar zijn ook voldoende flexibel om ruimte te bieden aan innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

Gelet op de veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters<sup>1</sup> en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen<sup>2</sup> de prioritaire doelgroepen voor Deurne. De kaders zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen.

Door een maximale inzet op 'goede plannen'<sup>3</sup> binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne daarnaast optimaal gebruik maken van de door de provincie in de Brabantse Agenda Wonen geboden ruimte om (alle) kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien te benutten.

## Kaders

### *Nieuwbouw*

De gemeente Deurne stuurt de woningbouw conform het kwantitatieve en kwalitatieve kaders in paragraaf 3.1 en 3.2 en op locaties (paragraaf 3.3).

Hoofddlijn is dat ingezet wordt op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw. Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt.

### *Wonen en zorg*

Faciliterend en oplossingsgericht wordt ruimte geboden voor de realisatie van initiatieven voor woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften. Het kan gaan om zelfstandige, onzelfstandige, beschermde of andere woonvormen.

### *Duurzaam wonen*

De inzet is de komende jaren gericht op de realisatie van duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar, wonen. Daarbij wordt opgetrokken met partners zoals woningbouwvereniging

---

<sup>1</sup> Senioren, (her)starters en kwetsbare doelgroepen zijn vaak éénpersoonshuishoudens

<sup>2</sup> Kwetsbare doelgroepen, zoals mensen met GGZ-achtergrond of licht verstandelijke beperking, en zorgbehoevende senioren. Uitgangspunt voor het beleid is 'zo lang mogelijk zelfstandig functioneren in de eigen leefomgeving'

<sup>3</sup> 'Goede plannen': woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

Bergopwaarts voor de realisatie van een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad in Deurne in 2050.

### ***Uitvoering, monitoring en evaluatie***

De woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften. In de Woonvisie geeft de raad de kaders aan. Het college voert uit door de Woonvisie te gebruiken als toetsingskader voor nieuwe initiatieven, afspraken en plannen. Hiervoor wordt besluitvorming voor de raad voorbereid, zoals bestemmingsplannen. Daarnaast wordt verantwoording aan de raad afgelegd via jaarlijkse raadsinformatiebrieven over:

- De voortgang van de woningbouw, gekoppeld aan een monitoring van de opgaven uit de Woonvisie zoals aangegeven in bijlage I
- De monitoring en jaarlijkse actualisatie van het convenant en de prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel.

De Woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Een algehele actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2023 en/of gekoppeld aan het opstellen van de Omgevingsvisie.

# Inhoudsopgave

<a href="#">Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040</a>	1
<a href="#">Samenvatting</a>	2
<a href="#">1. Inleiding</a>	5
<a href="#">1.1 Deurne, woon- en leefgemeente</a>	5
<a href="#">1.2 Rol gemeente bij het 'wonen'</a>	5
<a href="#">1.3 Totstandkoming actualisatie woonbeleid en leeswijzer</a>	6
<a href="#">1.4 Relatie met provincie en regio</a>	7
<a href="#">1.5 Relatie met woningcorporaties en huurdersbelangen-organisaties</a>	8
<a href="#">2. Visie, ambities en prioriteiten</a>	9
<a href="#">2.1 Visie en ontwikkelingen</a>	9
<a href="#">2.2 Ambities en uitgangspunten</a>	9
<a href="#">2.3 Prioriteiten: ambities realiseren = keuzes maken</a>	10
<a href="#">3. Kaders</a>	14
<a href="#">3.1 Woningbouw in aantallen</a>	14
<a href="#">3.2 Woningbouw in kwaliteiten</a>	15
<a href="#">3.3 Woningbouw naar locaties</a>	17
<a href="#">3.4 Wonen en zorg</a>	19
<a href="#">3.5 Duurzaam wonen</a>	21
<a href="#">3.6 Woonruimteverdeling en huisvesting doelgroepen</a>	24
<a href="#">3.6.1 Woonruimteverdeling en urgentieregeling</a>	24
<a href="#">3.6.2 Huisvesting vergunninghouders</a>	25
<a href="#">3.6.3 Huisvesting arbeidsmigranten</a>	25
<a href="#">3.6.4 Woonwagens en -standplaatsen</a>	25
<a href="#">4. Uitvoering, monitoring en evaluatie</a>	27
<a href="#">4.1 Raad voor de kaders, uitwerking door college</a>	27
<a href="#">4.2 De instrumenten</a>	27
<a href="#">4.3 Monitoring en evaluatie</a>	28
<a href="#">Bijlagen</a>	30
<a href="#">Bijlage I Overzicht opgaven voor jaarlijkse rapportage</a>	31
<a href="#">Bijlage II Woonwagen- en standplaatsenbeleid</a>	33
<a href="#">Bijlage III Levensloopgeschikte woningen</a>	35
<a href="#">Bijlage IV Begrippenlijst</a>	37
<a href="#">Bronnen</a>	46

# 1. Inleiding

## 1.1 Deurne, woon- en leefgemeente

'De gemeente Deurne kenmerkt zich bij uitstek als een woon- en leefgemeente. Het is een gemeente met een sterke centrale kern, goede voorzieningen en verbindingen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen met elk een eigen karakter. Een gemeente die wil blijven boeien en haar inwoners wil binden en verbinden.'

Zo begint het raadsprogramma 2018-2022 dat op 18 september 2018 unaniem door de raad is vastgesteld. Deze drie zinnen geven een helder beeld van wat Deurne is en wil blijven. De ambities en uitgangspunten uit het raadsprogramma, verwerkt in de actuele ontwikkelagenda en begroting, verscherpen het beeld en zijn basis voor de Woonvisie. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

## 1.2 Rol gemeente bij het 'wonen'

De samenleving verandert continu: de mensen, de behoeften en de mogelijkheden. Belangrijke aandachtspunten voor het wonen zijn de vergrijzing in combinatie met langer zelfstandig wonen, de toenemende vraag naar woonruimte door 'andere doelgroepen' (wonen met begeleiding, vergunninghouders, arbeidsmigranten, andere woonvormen) en de betaalbaarheid van het wonen (starters, maar ook in relatie met energieneutraal en aardgasloos wonen). Via het actueel houden van beleidskaders zoals de Woonvisie en het Grondbeleid wordt verder invulling gegeven aan de opgave voor wonen: 'prettig wonen en leven, betaalbaar en divers'.

De huidige Woonvisie dateert uit 2015. De gemeente kiest ook nu, net als in 2015, nadrukkelijk voor een faciliterende en stimulerende rol. Het 'uiteindelijk doel' blijft het versterken van de positie van Deurne als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen met behoud van de Deurnese identiteit. De accenten in de kaders zijn, gelet op ontwikkelingen in de samenleving, de woningmarkt, het beleid van andere overheden, en niet op de laatste plaats veranderende woonbehoeften en -wensen, wat verschoven. Zo wordt meebewogen met de (veranderende) bevolkingssamenstelling en woonbehoeften en wordt ingezet op transformatie, aanvulling van de bestaande woningvoorraad en slimme aantrekkelijke oplossingen.

### **Beleid op hoofdlijnen/ kaders**

De opzet van de Woonvisie is sterk gewijzigd ten opzichte van 2015. Gefocust wordt op directe toepasbaarheid, de achtergronden/onderzoeken zijn letterlijk naar de achtergrond geschoven<sup>4</sup>. Een korte en bondige visie, met kaders die duidelijk richting geven aan ontwikkelingen, maar ook voldoende flexibel zijn om ruimte te bieden aan innovatie en nieuwe ontwikkelingen (wensen, initiatieven en actuele behoeften). Vooruitlopend op omgevingsvisie worden in de woonvisie accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven.

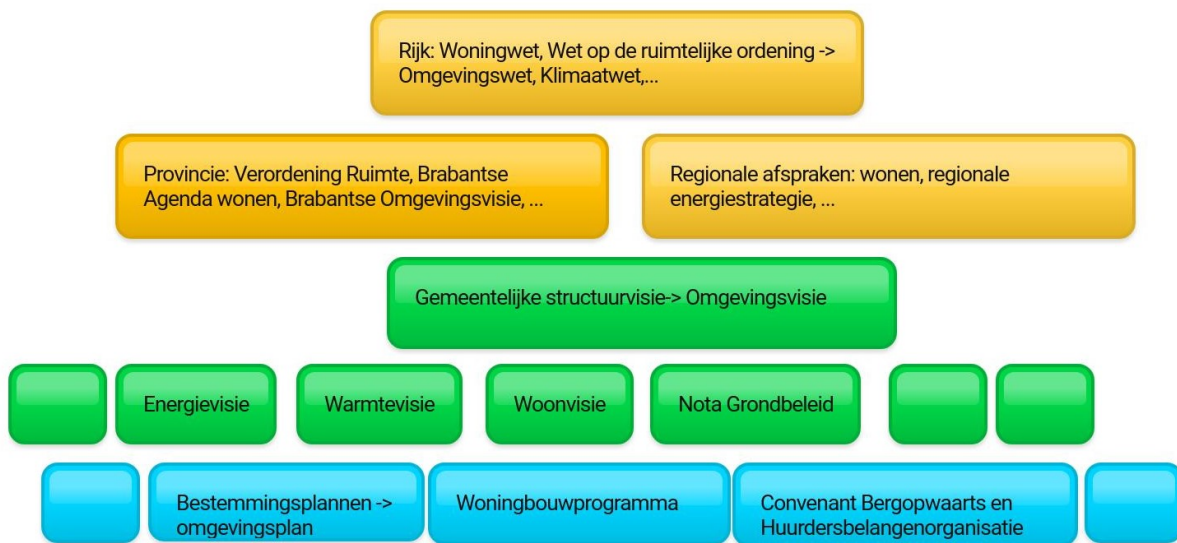
---

<sup>4</sup> Achtergronden en onderzoeken zijn inzichtelijk via de [Discussienotitie](#) voor de commissie d.d. 22 oktober 2018 (agendapunt 4) en [RIB-HV-1908](#) d.d. 26 februari 2019 (voortgang woningbouw en monitoring woonvisie 2015). Voor een volledig overzicht zie 'Bronnen'

In de woonvisie wordt het beleid op hoofdlijnen vastgelegd, uitwerking vindt plaats in onder andere het woningbouwprogramma, afspraken met de woningbouwvereniging en bestemmingsplannen.

### ***Plaats van de woonvisie***

In het onderstaand schema is aangegeven wat de plaats van de woonvisie is en hoe de diverse relaties lopen. Beleid en regels vanuit het Rijk en de provincie werken door in de woonvisie. Het beleid zoals vastgelegd in de woonvisie werkt weer door in bijvoorbeeld het woningbouwprogramma. Maar ook veel gemeentelijke visies en plannen hebben relaties en direct of indirect invloed op elkaar.



## **1.3 Totstandkoming actualisatie woonbeleid en leeswijzer**

### ***Totstandkoming woonvisie***

De woonvisie is gebaseerd op het beleid en de prioriteiten die eerder door de raad zijn vastgelegd via het raadsprogramma, de ontwikkelagenda en de structuurvisie. Deze lijnen zijn genuanceerd en aangescherpt op basis van onderzoeken en prognoses, (maatschappelijke) ontwikkelingen en overleg met partners.

Met woningbouwvereniging Bergopwaarts, de Huurdersbelangenorganisatie De Peel, regiogemeenten en de provincie vindt structureel overleg plaats. Met andere partners vindt incidenteel overleg plaats, zoals met marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars), makelaars, banken, Dorps- en wijkraden, (potentiële) deelnemers aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-projecten), zorginstellingen, woningzoekenden, woning- en grondeigenaren. Ook de informatie uit en resultaten van dit overleg zijn basis voor deze woonvisie.

In de commissie Wonen en Vastgoed van 22 oktober 2018 is de discussienotitie die de basis vormt voor deze woonvisie besproken. De concept-woonvisie is daarna toegezonden aan diverse partijen zoals de Huurdersbelangenorganisatie, Bergopwaarts, Peelgemeenten, provincie, makelaars, Kring KBO, Rabobank, dorps- en wijkraden en

gepubliceerd. De raad is hierover via een raadsinformatiebrief geïnformeerd. De woonvisie is met de ontvangen reacties besproken in de commissie en daarna vastgesteld in de gemeenteraad.

### ***De visie is als volgt opgebouwd.***

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de visie en ambities. Hoofdstuk 3 geeft de kaders voor woningbouw (aantallen, kwaliteiten, locaties) en huisvesting. Tot besluit gaat hoofdstuk 4 over de uitvoering, monitoring en evaluatie.

In de woonvisie zijn, als dit relevant is, de hoofdlijnen en opgaven van de betreffende paragraaf in gele blokken weergegeven.

In bijlage I is een overzicht van de opgaven opgenomen die jaarlijks worden gemonitord. In bijlage II is het woonwagenebeleid nader uitgewerkt, in bijlage III zijn de eisen voor levensloopgeschikte woningen opgenomen en in bijlage IV de begrippenlijst. Achtergronden en onderzoeken zijn inzichtelijk via links in de voetnoten en bij de bronnen.

## **1.4 Relatie met provincie en regio**

Op basis van de Provinciale Verordening Ruimte en de Brabantse Agenda Wonen vindt tussen de Peelgemeenten en met de provincie overleg plaats over wonen.

Voor Deurne zijn de grote opgaven voor de komende periode:

- Het vasthouden van de versnelling in de woningbouwproductie in combinatie met de transformatie en herbestemming van leegstaand vastgoed/ vrijkomende locaties,
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad,
- Het vraaggericht ontwikkelen in combinatie met realistisch, flexibel en toekomstgericht plannen.

Dit sluit aan bij het provinciaal beleid zoals verwoord in de Brabantse Agenda Wonen. (Aanvullende) Peelafspraken over woningbouwaantallen en -kwaliteiten kunnen invloed hebben op het gemeentelijk woonbeleid, het woningbouwprogramma en daarmee ook op de gemeentelijke grondexploitaties. Deze afspraken moeten dan ook passen bij de Deurnese mogelijkheden en behoeften, waarbij de provinciale prognose voor de woningbehoefte richtinggevend is voor De Peel. De prioriteit ligt bij bouwen binnen bestaand stedelijk gebied<sup>5</sup>, behoud van flexibiliteit en lokaal maatwerk.

### ***Monitoring/ gevolgen van woningbouwafspraken***

In de Verordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat eventuele nieuwe plancapaciteit in een bestemmingsplan moet passen binnen de nog beschikbare ruimte in de totale plancapaciteit. De maximale plancapaciteit die de gemeente mag benutten is 100% van het aantal woningen dat de gemeente op basis van de provinciale woningbehoefteprognose<sup>6</sup> in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. Dit betreft zowel toevoeging via nieuwbouw, als door het splitsen van woningen, als andere huisvestingsvormen.

---

<sup>5</sup> Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

<sup>6</sup> De Bevolkings- en woningbehoefte prognose provincie Noord-Brabant per gemeente is leidend voor de woningbouw tenzij andere regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt. In bijlage 1 is de prognose en de toegestane plancapaciteit aangegeven.

De benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant.

## **1.5 Relatie met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties**

In de Woningwet zijn de spelregels voor de sociale huursector en de relatie tussen de gemeenten, de woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties vastgelegd. Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

De bijdrage van de woningbouwvereniging Bergopwaarts aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid wordt al jaren vastgelegd in een convenant en prestatieafspraken. Dit convenant wordt jaarlijks gezamenlijk met de Huurdersbelangenorganisatie De Peel geactualiseerd. De onderwerpen zoals benoemd in deze woonvisie zijn ook de onderwerpen waarop in de toekomst een bijdrage van woningbouwvereniging Bergopwaarts wordt verwacht.

Naast Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft Stichting Trudo zeer beperkt bezit<sup>7</sup> in Deurne. Met Stichting Trudo worden daarom geen prestatieafspraken gemaakt.

---

<sup>7</sup> 2019: 20 sociale huurwoningen en 15 overige huurwoningen (1 complex in De Rijtse Vennen)



## **2. Visie, ambities en prioriteiten**

### **2.1 Visie en ontwikkelingen**

Deurne heeft een sterke centrale kern, goede voorzieningen en verbindingen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen met elk een eigen karakter. Om dit zo te houden faciliteert en stuurt de gemeente op kwaliteit. Kwaliteit vanuit behoeften (de mens) en ruimtelijk/fysiek (de bebouwde omgeving).

Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens en een toenemend aantal senioren. Daarmee verandert de woonbehoefte. Voor eenpersoonshuishoudens en/of senioren is de traditionele eengezinswoning niet altijd een passende oplossing. De behoefte aan meer betaalbaar en divers woningaanbod neemt toe. Het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt met deze wijzigende bevolkingssamenstelling en woonbehoeften. Ruimte wordt dan ook geboden aan creativiteit en innovatie, met name ook voor initiatieven gericht op de mensen die niet of onvoldoende zelfredzaam zijn op de woningmarkt. Dat kan zijn vanuit inkomen, zorgvraag of door de situatie op de woningmarkt.

Deze ruimte wordt geboden in het besef dat de groei in bevolking en huishoudens, en daarmee de behoefte aan extra woningen, eindig is. De gemeente maakt daarom duidelijke keuzes gericht op:

- Een blijvend prettige, leefbare woonomgeving door behoud, afronding en waar nodig versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit van de bebouwde omgeving.
- Een blijvend functionerende woningmarkt, in een tijd van groei (nu), maar straks ook in een tijd van stabilisatie en eventueel krimp van de woningbehoefte.

### **2.2 Ambities en uitgangspunten**

In het Raadsprogramma 2018-2022 en de Ontwikkelagenda van de gemeente Deurne zijn op basis van de verwachte ontwikkelingen en de visie de volgende ambities ten aanzien van het wonen geformuleerd:

- Passende woonoplossingen voor alle inwoners.
- Betaalbaar wonen: woonoplossingen voor alle inkomensgroepen en woonlasten in lijn met regio.
- Duurzaam wonen en bouwen: in 2050 is de totale woningvoorraad klimaat- en energieneutraal.
- In lijn met een aantrekkelijk en aantrekkend woonklimaat meer woningen bouwen dan alleen voor onze eigen inwoners. Ruim baan geven aan woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties.
- Per locatie of project bepalen op welke wijze aan de actieve of activerende rol van de gemeente vorm wordt gegeven. In basis faciliteert de gemeente.
- Kansen pakken:
  - Ruimte bieden aan innovatieve ideeën.
  - Stimuleren van omzetting van winkels naar wonen in het centrum van Deurne als dit een bijdrage levert aan de versterking van het kernwinkelgebied.

- Aansluiting tussen wonen, welzijn, zorg gericht op zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk functioneren in de eigen leefomgeving.
- Slimme aantrekkelijke oplossingen en een woningaanbod dat meebeweegt met de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeften (vergrijzing, kleinere huishoudens, veranderende zorgvraag).

Uitgangspunten zijn daarbij:

- Flexibiliteit binnen kaders en marges hanteren zodat woningbouw in alle kerkdorpen en ook in wijken van Deurne mogelijk blijft.
- (Extra) aandacht voor doorstroming (senioren), kleine huishoudens en de (startende) middeninkomens.
- Diversiteit in wonen en woonvormen.
- Niet alleen richten op nieuwbouw, maar ook renovatie, vervanging en andere/alternatieve woonvormen.

### **2.3 Prioriteiten: ambities realiseren = keuzes maken**

Ambities realiseren is keuzes maken elke dag opnieuw, voor elke locatie, over elk initiatief. Al deze keuzes samen moeten toekomstbestendig zijn en aansluiten bij de gewenste/ noodzakelijke aanvulling van de bestaande woningvoorraad.

Leegstand is ongewenst. Voor leegstand wordt niet gebouwd en leegstand in de bestaande voorraad leidt heel snel tot een negatieve spiraal. Daarom is de vraag die gesteld wordt bij nieuwe initiatieven niet alleen: zal deze woning verkocht/ verhuurd worden. Maar ook: welk effect heeft het toevoegen van deze woonruimte, op deze locatie, op de woningmarkt en de bebouwde omgeving als geheel.

Om hier richting aan te geven worden prioriteiten gesteld en op basis daarvan in het volgende hoofdstuk de kaders bepaald op basis waarvan afgewogen wordt of medewerking verleend wordt aan een initiatief.

#### *Prioritaire doelgroepen*

De prioriteit ligt op een kwalitatieve aanvulling van het woonaanbod (niet meer van hetzelfde) en daarmee de doelgroepen die onvoldoende mogelijkheden hebben op de huidige woningmarkt:

- Senioren (zelfstandig wonend), omdat dit de doelgroep is die de komende jaren het hardst in aantal zal groeien en specifieke woonwensen heeft waaraan in de bestaande woningvoorraad (nog) niet voldoende kan worden tegemoetgekomen.
- (Her)starters<sup>8</sup> en jonge gezinnen doordat zij, voornamelijk vanuit betaalbaarheid, vaker moeite hebben om een passende woning te vinden op de Deurnese woningmarkt.
- Jongeren en kwetsbare doelgroepen<sup>9</sup>, omdat de huidige woningmarkt onvoldoende mogelijkheden biedt om voor het eerst (weer) 'op jezelf' te gaan wonen of juist een geclusterde woonvorm (tijdelijk) passend is. De behoefte is zeer divers: zelfstandige en onzelfstandige woonruimten al dan niet met begeleiding en/of zorg.

---

<sup>8</sup> Senioren, (her)starters en kwetsbare doelgroepen zijn vaak éénpersoonhuishoudens

<sup>9</sup> Kwetsbare doelgroepen, zoals mensen met GGZ-achtergrond of licht verstandelijke beperking, en zorgbehoevende senioren. Uitgangspunt voor het beleid is 'zo lang mogelijk zelfstandig functioneren in de eigen leefomgeving'

### *Prioritaire woonsegmenten*

De prioritaire doelgroepen leiden tot 'prioritaire woonsegmenten'.

Voor zelfstandig wonende senioren is de gewenste toevoeging op de woningmarkt onder een 'globale' term te vangen, die in de praktijk vele varianten zal kennen:

- Levensloopgeschikte woningen<sup>10</sup> (huur en koop)

Het aantal woningen dat vrijkomt doordat senioren verhuizen naar 'levensloopgeschikte woningen', andere woonvormen (onzelfstandig en/of institutioneel wonen) en overlijden zal in de komende jaren sterk toenemen. Het daadwerkelijke aantal en type woning dat door 'doorstroming' naar levensloopgeschikte woningen beschikbaar komt is afhankelijk van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen en de verkoopbaarheid van de achter te laten woning. Dat er woningen vrijkomen is alleen al door overlijden en (noodzakelijke) verhuizing zeker. De vrijkomende woningen sluiten echter lang niet altijd aan bij de woningbehoeften. De verwachting is dat de afzet van duurdere/ grotere woningen problematisch blijft. Deze woningen zijn voor slechts een beperkte groep betaalbaar (financierbaar) en sluiten niet aan op de (kwalitatieve) vraag.

Gelet op de opbouw van de woningvoorraad in Deurne met veel vrijstaande woningen (26% van de woningvoorraad<sup>11</sup>) is daarom, met name in de koopsector, doorstroming alleen niet het antwoord op de behoefte van starters en jonge gezinnen. Van de koopwoningen in Deurne heeft in 2018 16% een WOZ-waarde tot € 200.000 en 28% een WOZ-waarde tussen € 200.000 en € 250.000. Een woning van € 250.000 is bereikbaar voor een huishouden met een inkomen van 1,5x modaal<sup>12</sup>. Het gros van de inkomens van starters en jonge gezinnen ligt hier onder. De voorraad, en vooral het aanbod op de bestaande woningmarkt van deze woningen, is (veel) te laag om aan de vraag te voldoen.<sup>13</sup> De toevoeging van 'betaalbare' koopwoningen blijft dan ook noodzakelijk. Ook de toevoeging van middenhuurwoningen (huur tot € 1000) kan voor een deel van deze doelgroep en voor herstarters (bijvoorbeeld na echtscheiding) een (tijdelijke) oplossing bieden. *Toevoegen:*

- Koopwoningen tot € 200.000
- Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000
- (Midden)huurwoningen

Jongeren en kwetsbare groepen zijn met name aangewezen op de huursector. Het aanbod is door de snelle toename van de vraag onvoldoende. Deze toename van de vraag komt onder meer door het beleid dat gericht is op zo lang mogelijk zelfstandig functioneren van kwetsbare groepen, uitplaatsing uit beschermde woonvormen, maar ook door de 'concurrentie' van andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten. Voor al deze groepen is de betaalbaarheid (lage segment van de sociale huur) van groot belang.

*Toevoegen:*

- (Kleine) sociale huurwoningen

---

<sup>10</sup> Levensloopgeschikt: zie bijlage III voor Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen

<sup>11</sup> Dit percentage ligt in werkelijkheid nog hoger, omdat de vrijstaande bedrijfswoningen niet zijn meegeteld

<sup>12</sup> Koop tot € 200.000 komt overeen met de maximale hypotheek van een 30-jarige alleenstaande met een middeninkomen (inkomen 1,25 x het geschat modaal inkomen CPB voor 2019). De grens van € 250.000 komt overeen met een inkomen van 1,5 x het geschat modaal inkomen CPB voor 2019

<sup>13</sup> Zie ook [RIB-HV-1908](#) d.d. 26 februari 2019 (voortgang woningbouw en monitoring woonvisie 2015)

- Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur)

Naast het reguliere 'wonen' zal de behoefte aan 'institutionele woonvormen' toenemen. Dit door de sterke toename van het aantal (alleenstaande) 85+ers, maar ook door 'kwetsbare' doelgroepen. Mensen met een verstandelijke beperking, psychisch of lichamelijk blijven lang zelfstandig wonen. Op latere leeftijd krijgen zij echter vaak te maken met snellere achteruitgang, waardoor zelfstandig wonen toch niet meer mogelijk is. *Toevoegen:*

- Woonvormen met een koppeling met zorg

#### *Ruimtelijke kwaliteit/ prioritaire locaties*

De bebouwde omgeving is volop in beweging, functies worden verplaatst of verdwijnen, panden en locaties komen beschikbaar voor (her)ontwikkeling. Woningen en woningbouw kunnen een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, juist omdat de komende jaren vraag blijft naar extra woningen.

De extra woningen worden met name gevraagd door senioren en kleine huishoudens. Dit biedt volop kansen voor vrijkomende/ transformatielocaties die vaak nabij voorzieningen liggen (centrum/ het station) en door de ligging de binding van (toekomstige) bewoners met kernen en wijken versterken.

Leegstand en ander, ongewenst, gebruik van woningen leidt tot achteruitgang. Daarom werkt de gemeente Deurne niet mee aan het op de markt brengen van woningen/ kavels die (kunnen) leiden tot overschotten.

De toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties met voorrang voor locaties nabij voorzieningen, het omzetten van niet-woongebouwen naar woningbouw en sloop-nieuwbouw.

#### *Prioritaire doelgroepen*

- Senioren (zelfstandig wonend)
- (Her)starters en jonge gezinnen
- Jongeren en kwetsbare doelgroepen<sup>14</sup>

#### *Prioritaire woonsegmenten*

- Levensloopgeschikte woningen<sup>15</sup> (huur en koop)
- Koopwoningen tot € 200.000
- Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000
- (Midden)huurwoningen
- (Kleine) sociale huurwoningen
- Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur)
- Woonvormen met een koppeling met zorg

#### *Prioritaire locaties*

Binnen bestaand stedelijk gebied op geschikte woonlocaties met voorrang voor:

- Locaties nabij voorzieningen
- Omzetten (lege) niet-woongebouwen zoals scholen, zorggebouwen, winkels en kantoren naar woningbouw

<sup>14</sup> Kwetsbare doelgroepen, zoals mensen met GGZ-achtergrond of licht verstandelijke beperking, en zorgbehoevende senioren. Uitgangspunt voor het beleid is 'zo lang mogelijk zelfstandig functioneren in de eigen leefomgeving'

<sup>15</sup> Levensloopgeschikt: zie bijlage III voor Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen

- Sloop-nieuwbouw

De voorgenoemde prioriteiten zijn leidend voor te maken afspraken met partners en de toetsing van projecten en initiatieven. In het volgende hoofdstuk zijn de 'afwegingskaders' uitgewerkt via de volgende thema's:

- Woningbouw in aantallen
- Woningbouw in kwaliteiten
- Woningbouw naar locaties
- Wonen en zorg
- Duurzaam wonen
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Woonwagens en -standplaatsen
- Woningtoewijzing

### 3. Kaders

In dit hoofdstuk worden prioriteiten via de thema's verder uitgewerkt. De uitwerking van de prioriteiten in de eerste 3 thema's (woningbouw in aantallen, kwaliteiten en locaties) vormen samen het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.

De andere thema's betreffen het 'overige' woonbeleid en geven ook input vanuit wonen voor overige beleidsvelden.

#### 3.1 Woningbouw in aantallen

De woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant is op basis van de Verordening Ruimte<sup>16</sup> richtinggevend voor het gemeentelijk woningbouwprogramma (prognose 2017). In de provinciale prognose 2017<sup>17</sup> is de 'marge' van de voor Deurne berekende woningbehoefte voor de periode 2019-2040 tussen de 640 en 935 woningen. De prognose van de woningbehoefte is gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkelingen en geeft aan dat de behoefte aan woningen rond 2030 stabiliseert (geen extra woningen meer nodig) en op termijn licht krimpt. Door de provincie is vastgelegd dat de harde<sup>18</sup> woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen maximaal 100% van de woningbehoefteprognose voor 10 jaar mag zijn. Zo kan de provincie de woningbouw 'sturen' via bestemmingsplanprocedures.

In de Brabantse Agenda Wonen van september 2017 geeft de provincie echter 'ruim baan voor 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied'. Onder 'goede plannen' verstaat de provincie 'woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen'<sup>19</sup>. Door een maximale inzet op deze 'goede plannen' wil de gemeente Deurne optimaal gebruik maken van de door de provincie geboden ruimte. Daarmee kunnen (alle) kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien worden benut. Dit betekent:

- Binnen bestaand stedelijk gebied worden 'goede woningbouwplannen'<sup>20</sup> niet afgewezen omdat er geen ruimte meer beschikbaar is in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voorwaarde is wel dat een aantrekkelijk en aantrekkend woonklimaat wordt gerealiseerd op deze locaties, aansluitend bij de door de gemeente gestelde kwalitatieve kaders (volgende paragrafen).
- Voor ongebouwde locaties aan de randen van de kernen<sup>21</sup> en locaties in het buitengebied geldt: nee, tenzij het project aantoonbaar voorziet in specifieke, lokale behoefte of de behoefte van een specifieke (zorg)doelgroep, en daarvoor geen passende locatie als bedoeld onder het eerste punt beschikbaar is of op afzienbare termijn beschikbaar komt.

---

<sup>16</sup> Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant (zie bronnen voor links)

<sup>17</sup> De meest recente provinciale prognose dateert van 2017, deze prognose wordt elke 3 jaar geactualiseerd.

<sup>18</sup> Harde woningbouw- of plancapaciteit = capaciteit in vigerende en door de raad vastgestelde bestemmingsplannen en projectbesluiten

<sup>19</sup> Brabantse Agenda Wonen, pagina 17 bovenaan: 'ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

<sup>20</sup> Conform definitie provincie, zie voetnoot 15

<sup>21</sup> Dit geldt ook voor onbebouwde locaties aan de rand van kernen 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Locaties aan de randen zijn géén inbreidingslocaties.

Om ervoor te zorgen dat (zo lang mogelijk) ruimte blijft voor nieuwe, passende initiatieven wordt:

- Medewerking altijd gekoppeld aan een uiterlijke realisatiedatum
- Bij actualisatie van bestemmingsplannen alleen plancapaciteit vastgelegd voor concrete plannen.

*Afwegingskader woningbouwaantallen:*

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits.
- Voor onbebouwde locaties aan de randen van de kernen en locaties in het buitengebied: nee, tenzij.

### **3.2 Woningbouw in kwaliteiten**

Om passende, betaalbare woonoplossingen te blijven bieden voor alle inwoners is een woningaanbod dat meebeweegt met de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeften (vergrijzing, kleinere huishoudens, veranderende zorgvraag) noodzakelijk. De nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad moet daarbij aansluiten. In het vorige hoofdstuk is de prioriteit gelegd bij:

- Levensloopgeschikte woningen<sup>22</sup> (huur en koop)
- Koopwoningen tot € 200.000
- Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000
- (Midden)huurwoningen
- (Kleine) sociale huurwoningen
- Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur)
- Woonvormen met een koppeling met zorg

Het onderstaande afwegingskader voor woningbouwontwikkelingen is gebaseerd op deze prioriteiten, waarbij gelet op de grote toename van eenpersoonshuishoudens en de betaalbaarheid de nadruk is gelegd op kleinere woningen.

In het kader zijn in de laatste kolom ook marges aangegeven voor de verschillende type woningen (koop, huur, prijs). De monitoring van het woningbouwprogramma en bijsturing van ontwikkelingen vindt op basis hiervan plaats.

#### ***Sociale huurwoningen/ afspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts***

Op basis van de veranderende woonbehoeften is in het kader rekening gehouden met de noodzakelijke transformatie van de voorraad sociale huurwoningen.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts bezit ongeveer 25% van de woningvoorraad in Deurne. Naast een aanvulling van het aantal sociale huurwoningen is ook de samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen een punt van aandacht. Ruim 50% van het bezit van Bergopwaarts in de gemeente Deurne zijn grote eengezinswoningen, terwijl de vragers vooral 1- en 2-persoonshuishoudens zijn. Voor de gemeente, Bergopwaarts, maar vooral voor de woningzoekenden is het noodzakelijk dat het aanbod aansluit bij de (veranderende) vraag. Voor Bergopwaarts betreft de transformatieopgave met name een verlaging van het aantal grote eengezinswoningen en een toename van

---

<sup>22</sup> Levensloopgeschikt: zie bijlage III voor Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen

het aantal kleinere woningen/ appartementen/ voor senioren geschikte woningen. Deze transformatie vindt plaats via verkoop van bestaande huurwoningen (toename van het aantal goedkope koopwoningen)<sup>23</sup>, ombouw van bestaand bezit en nieuwbouw.

De afspraken hierover tussen de gemeente, Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel worden jaarlijks geactualiseerd. Basisafspraken zijn daarbij:

- In standhouden van een kernvoorraad op minimaal 3500 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens<sup>24</sup> verdeeld over alle 5 de kernen van de gemeente.
- Nieuwbouw met name gericht op 1-2 persoonshuishoudens en het daaraan gekoppelde type woning (1 tot 3-kamerwoningen < 90m<sup>2</sup>) en huurprijs (onder aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens)<sup>25</sup>
- Minimaal 80% van de nieuwbouw is levensloopgeschikt (zie bijlage III)
- Gesloopte of verkochte woningen worden (in aantal) 1:1 gecompenseerd
- Transformatie bestaande voorraad (o.a. rollatorgeschikt maken van woningen)
- Gedifferentieerde huurprijsopbouw van de voorraad in de gemeente Deurne, waarbij minimaal 10% van de voorraad een huurprijs heeft onder de kwaliteitskortingsgrens (huurtoeslaggrens voor huishoudens tot 23 jaar) en minimaal 70% een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens).

De realisatie/ verhuur van woningen met een 'sociale' huurprijs is niet voorbehouden aan woningbouwcorporaties/ woningbouwvereniging Bergopwaarts. Aanvullende initiatieven voor de huisvesting van lagere inkomens, kwetsbare en/of bijzondere doelgroepen, wonen met zorg worden ook gefaciliteerd door de gemeente.

Afwegingskader woningbouwqualiteiten								
	<40 m <sup>2</sup> GBO <sup>26</sup>	40-60 m <sup>2</sup> GBO	60-90 m <sup>2</sup> GBO	90-120 m <sup>2</sup> GBO	> 120 m <sup>2</sup> GBO	% woningbouw- programma (bruto)		
Koop betaalbaar (tot € 200.000)	-	+	++	++	-	10-15%		
Koop middelduur tot € 250.000	-	-	++	++	-	15-20%		
Koop middelduur vanaf € 250.000	-	-	+	+	-	15-20%		
Koop duur (boven € 345.000)	-	-	++ Mits levensloop geschikt	++ Mits levensloop geschikt	-	5-10%		
Huur sociaal (tot € 720)	-	+	++ Mits levensloop geschikt	+	-	25-35%		
Huur midden (€ 720 - € 1000)	-	-	++ Mits levensloop geschikt	++ Mits levensloop geschikt	-	5-15%		
Huur duur (boven € 1000)	-	-	+ Mits levensloop geschikt	+ Mits levensloop geschikt	-	0-5%		
Levensloopgeschikte <sup>27</sup> woningen/ appartementen						Min. 50%		

<sup>23</sup> In het afwegingskader ligt het percentage sociale huurwoningen hoger en betaalbare koop lager, omdat door verkoop van sociale huurwoningen ook betaalbare koopwoningen op de markt komen (voorlopig uitgangspunt circa 30 per jaar)

<sup>24</sup> Liberalisatiegrens: zie bijlage IV, prijsgrenzen

<sup>25</sup> Aftoppingsgrens: zie bijlage IV, prijsgrenzen

<sup>26</sup> GBO: De gebruiksoppervlakte is de oppervlakte van de woning waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De GBO is het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang zoals dragende binnen wanden en vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter.

<sup>27</sup> Levensloopgeschikt: zie bijlage III voor Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen



Appartementen (inclusief bovenwoningen)	Max. 50%
De gemeente Deurne stuurt de woningbouw conform het kwantitatieve (3.1) en kwalitatieve (3.2) kader en op locaties (3.3). De monitoring van deze opgave is opgenomen in bijlage I.	

In het bovenstaande afwegingskader betekent + 'ja, mits' en - 'nee, tenzij'. Individuele afweging van initiatieven blijft noodzakelijk.

Dit geldt ook voor een aantal specifieke woonvormen (initiatieven):

- Bedrijfswoningen: als een (extra) bedrijfswoning aantoonbaar noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, dan vindt géén toetsing aan het kader plaats. Bedrijfswoningen tellen wel gewoon regulier mee in de woningvoorraad.
- Onzelfstandige woonruimten, groepswoningen, e.d. worden niet getoetst aan het kader. Uitgangspunt is dat kamerbewoning en andere woonvormen in alle woningen worden toegestaan, met een maximum van 4 personen per woning. Waar nodig wordt in bestemmingsplannen de definitie van 'huishouden'<sup>28</sup> hier op aangepast. Voor woonvormen met meer dan 4 personen vindt een afweging plaats op basis van volgende paragrafen (3.3 woningbouw naar locaties, 3.4 wonen en zorg of 3.6.2 het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten)
- Kavel- en woningsplitsing-> zie volgende paragraaf (3.3 woningbouw naar locaties).

### 3.3 Woningbouw naar locaties

In paragraaf 3.1 is al aangegeven dat de gemeente Deurne maximaal inzet op het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed. Deze keuze geeft extra kansen voor behoud en versterking van de kwaliteit bebouwde omgeving en de leefbaarheid.

Door de realisatie van woningbouw op deze locaties kan optimaal gebruik gemaakt worden van de sterke kanten van Deurne, zoals het intercitystation, hoogwaardige voorzieningen en aantrekkelijk centrum.

In het afwegingskader voor locaties zijn de 'ja, mits' en 'nee, tenzij' uitgewerkt. Het afwegingskader is echter niet alleen voor de 'grotere' plannen, maar ook voor individuele verzoeken zoals bijvoorbeeld voor kavelsplitsing en woningsplitsing. Vanwege de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en het feit dat (op termijn) veel senioren bij overlijden of verhuizing een grotere woning zullen achterlaten is het de verwachting dat een deel van de (vrijkomende) bestaande woningvoorraad blijvend niet aansluit op de behoeften. In 2015 is daarom een strikte lijn ingezet: geen kavelsplitsing (niet meer van hetzelfde) en overall woningsplitsing toestaan. In de praktijk leverde dit situaties op waarbij toevoeging van een seniorenwoning nabij voorzieningen werd geweigerd en woningsplitsing niet altijd op de passende locaties plaatsvond. In onderstaand afwegingskader is daarom voor kavelsplitsing een verruiming ten gunste van levensloopgeschikte woningen op locaties nabij voorzieningen opgenomen en voor woningsplitsing een inperking van de mogelijkheden.

De lijn voor het buitengebied is ongewijzigd. In het buitengebied wordt het vrijkomen van (grote) woningen nog versterkt door de ontwikkelingen in de agrarische sector. Daarmee dreigt leegstand/ ander gebruik in de bestaande voorraad. In het buitengebied wordt dit op diverse plaatsen in Brabant al zichtbaar. De kwetsbare woningen zijn

<sup>28</sup> Definitie huishouden: duurzaam gemeenschappelijke huishouding of maximaal 4 personen

daarmee de woningen in het buitengebied en de grotere woningen met vaak grote percelen in de kernen, vooral als ze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd (verouderd). Binnen bestaand stedelijk gebied zijn diverse mogelijkheden voor verandering (zie onderstaand afwegingskader). Voor het buitengebied zijn, ook gelet op landelijke en provinciale regelgeving, het bestaande woningaanbod en de vraagontwikkeling, minder mogelijkheden. In het afwegingskader is daarom ruimte gecreëerd voor het college voor afwijking van het algemene kader (innovatieruimte en bij overlastsituaties).

*Afwegingskader woningbouwlocaties **binnen** bestaand stedelijk gebied:*

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits:
  - Stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking), en
  - Passend binnen afwegingskader woningbouwkwaliteiten (3.2).
- Onbebouwde randlocaties binnen bestaand stedelijk gebied: nee, tenzij:
  - Het initiatief aantoonbaar aansluit op een specifieke lokale behoefte of (zorg)doelgroep en daarvoor geen passende locatie als bedoeld onder het eerste punt beschikbaar is of op afzienbare termijn beschikbaar komt, en
  - Direct aangesloten wordt op het bebouwd stedelijk gebied, en daarmee een logische en stedenbouwkundig wenselijke afronding van bestaande bebouwing ontstaat die planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is, en
  - Het initiatief beperkt van omvang is (< 15 woningen)
- Kavel- en woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits:
  - Binnen een straal van 250 meter van een supermarkt<sup>29</sup> (dagelijkse levensbehoeften, maar ook sociale contacten en beweging (ommetje)), en
  - Maximaal 1 extra levensloopgeschikte woning (zie bijlage III) wordt gerealiseerd, en
  - De toevoeging van de extra woning stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is en beide woningen direct verbonden zijn met de bestaande openbare weg (geen woningen op 'achterterreinen').

*Afwegingskader woningbouwlocaties **buiten** bestaand stedelijk gebied:*

- Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan
- Het college kan in afwijking daarvan besluiten:
  - Het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan
  - Het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan
  - Medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoorbeeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling

<sup>29</sup> 250 meter vanaf buitenzijde gebouw

van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1000 m<sup>2</sup> slopen.

- Voor maximaal 4 locaties (bestaande bebouwde locaties of locaties met een woonbestemming) in de periode 2019-2040 medewerking verlenen aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden<sup>30</sup> per locatie. Deze innovatieruimte staat los van het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten.<sup>31</sup>
- De omzetting van een bedrijfswoning in regulier wonen is op basis van het woonbeleid altijd toegestaan (toetsing alleen planologisch en milieutechnisch).

### **Woningbouw in alle dorpen en wijken**

De bovenstaande afwegingskaders bieden de mogelijkheid om in alle dorpen en wijken woningbouw te realiseren, aansluitend aan de lokale behoeften en mogelijkheden. Het 'reserveren of toedelen' van aantallen woningen zal dan ook eerder belemmerend dan stimulerend werken.

Om zeker te weten dat dit in de praktijk ook goed uitpakt wordt een vinger aan de pols gehouden. De komende jaren worden in ieder geval de volgende gegevens bijgehouden en jaarlijks gerapporteerd aan de raad. Indien gewenst kan op basis hiervan het beleid bijgestuurd of aangescherpt worden.

Minimaal te rapporteren gegevens:

1. Toegevoegde woningen binnen bestaand stedelijk gebied per kern door:
  - Nieuwbouw op inbreidingslocatie (invulling niet eerder bebouwde locatie, inclusief kavelsplitsing)
  - Nieuwbouw op randlocatie (invulling niet eerder bebouwde locatie)
  - Sloop-nieuwbouw (herstructurering en transformatie)
  - Hergebruik bestaand pand (inclusief woningsplitsing)
2. Toegevoegde woningen buitengebied door:
  - Hergebruik bestaand pand (inclusief woningsplitsing)
  - Opheffen intensieve veehouderij met overlastsituatie
  - Gebruik innovatieruimte.

In bijlage I is een volledig overzicht van de opgaven voor de jaarlijkse rapportage opgenomen.

## **3.4 Wonen en zorg**

Wonen en zorg heeft een nauwe relatie. Uitgangspunt voor het beleid is 'zo lang mogelijk zelfstandig functioneren in de eigen leefomgeving'. Beschikbaarheid van geschikte woningen en woonvormen is daarvoor een basisvoorwaarde, naast begeleiding, zorg, mobiliteit, passende woonomgeving en voorzieningen.

---

<sup>30</sup> Wooneenheden: zelfstandig (woningen) of onzelfstandig (plaatsen, kamers)

<sup>31</sup> Indien in het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten ruimte geboden wordt voor huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, dan heeft dit geen invloed deze 'innovatieruimte'.

Om de beschikbaarheid van geschikte woningen te vergroten worden bestaande huur- en koopwoningen aangepast via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of door Bergopwaarts op verzoek van bewoners rollator geschikt gemaakt. Het zelf aanpassen van woningen wordt ondersteunt via Wonen met Gemak<sup>32</sup>. Verder worden in de nieuwbouw bijna alle huurwoningen levensloopgeschikt gerealiseerd (veel appartementen). In de koopsector wordt de realisatie van levensloopgeschikte woningen extra gestimuleerd (zie afwegingskader kwaliteit in paragraaf 3.2).

Daarnaast zijn met woningbouwvereniging Bergopwaarts afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen aan specifieke (zorg)doelgroepen (zie paragraaf 3.6). Ook zijn de afgelopen jaren diverse initiatieven gericht op wonen met zorg door de gemeente gefaciliteerd (o.a. groepswoonings en woon-zorgcomplexen voor dementerenden).

Maar toch ... het is (nog) niet genoeg. Er is een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor senioren. En dat geldt ook voor woonvormen met zorg en begeleiding voor de minder vitale senioren en (door de veranderingen in de zorg) voor mensen met GGZ-achtergrond of licht verstandelijke beperking.

### **Senioren**

Veel senioren wonen al in een geschikte, of (vaak voor minder dan 10 duizend euro) geschikt te maken woning. Drempels kunnen worden verwijderd, wandbeugels kunnen worden geplaatst, trapliften kunnen worden geïnstalleerd, badkamers kunnen veiliger gemaakt worden enzovoort.

Voor senioren is echter niet alleen de geschikte woning, maar ook het sociaal netwerk, een geschikte woonomgeving en de mobiliteit van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om voorzieningen op wandelafstand (500 meter) voor de zelfredzaamheid, sociale contacten en beweging (een dagelijks ommetje).

Bij verhuizing zijn de wensen van senioren zeer divers: senioren- en zorggeschikte woningen in de huur of koop, appartementen, patio's of kleine(re) eengezinswoningen.

Bij senioren met een klein (of geen) sociaal netwerk neemt de vraag naar veilige woonsituaties (zonder zorgindicatie) toe. Aangezien het de verwachting is dat de beschikbaarheid van mantelzorgers in de toekomst halveert<sup>33</sup>, zal deze vraag verder stijgen. Daarnaast zijn door de toenemende kosten in de zorg, tekort aan personeel en minder mantelzorg innovaties in de zorg en woning, zoals e-health en domotica, hard nodig voor het ondersteunen van het langer zelfstandig wonen.

Tot slot betekent de toename van het aantal oudere senioren ook een (sterke) toename van het aantal dementerenden, waarvoor beschermde woonvormen noodzakelijk zijn.

### *Mensen met een psychische beperking*

De begeleiding en ondersteuning van mensen met een psychische beperking gebeurt steeds meer/ zoveel mogelijk in gewone woningen en wijken, in de eigen sociale omgeving van mensen en is gericht op herstel en zelfredzaamheid. Voor mensen met een GGZ-achtergrond (of licht verstandelijke beperking)<sup>34</sup> zijn de beschikbaarheid van kleine betaalbare woningen, appartementen en studio's (sociale huur) van belang.

Even belangrijk is tijdig passende zorg en begeleiding te bieden en acceptatie in de wijk.

---

<sup>32</sup> 2019 is een overgangsjaar naar definitieve inbedding in LEV-groep

<sup>33</sup> Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport [VWS]. (2018). *Programma langer thuis*.

<sup>34</sup> Volwassenen en jongeren vanaf 18 jaar

### **Mantelzorgwoningen**

Ten aanzien van mantelzorgwoningen worden de huidige mogelijkheden in bestemmingsplannen gehandhaafd, omdat deze breder zijn dan de wettelijke mogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht. In Deurne zijn mantelzorgwoningen mogelijk als op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband zorg wordt geboden op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak (deels met vergunning).

### **Rol van de gemeente**

Wonen met zorg is veel breder dan alleen het woonbeleid. Vanuit het woonbeleid blijft de gemeente ruimte bieden en initiatieven stimuleren voor woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften (zelfstandig, onzelfstandig, beschermd of anders).

#### *Wonen en zorg: faciliterend en oplossingsgericht*

Vanuit een positieve houding, wordt faciliterend en oplossingsgericht ruimte geboden voor de realisatie van initiatieven voor woonvormen (zelfstandig, onzelfstandig, beschermd of anders) die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften, mits passend binnen de kaders in paragraaf 3.3 (locaties).

## **3.5 Duurzaam wonen**

De ambitie termijn voor duurzaam wonen, lijkt nog ver weg: in 2050 is de totale woningvoorraad in Deurne klimaat- en energieneutraal.

De komende jaren krijgt echter iedereen in Nederland te maken met de energie- en klimaatopgave. De transitie naar een duurzaam energiesysteem heeft consequenties voor de manier waarop we leven en vraagt om aanpassingen in de leefomgeving en van de woning. Door de rijksoverheid zijn al een aantal beleidsmaatregelen genomen om burgers aan te zetten tot energiebesparing. Gezien de aangescherpte doelstellingen van het Rijk (en gemeentelijke doelstellingen) zal dit beleid de komende jaren verder moeten worden uitgebouwd door Rijk en gemeente. Tegelijkertijd blijft het verduurzamingsvraagstuk voor veel burgers een abstract vraagstuk dat zich ver van hun bed afspeelt.

### **Nieuwbouw**

Voor nieuwbouwwoningen, huur en koop, worden (vanuit duurzaamheid) geen problemen voorzien. Aardgasloos bouwen is vastgelegd in de wet en de eisen waaraan moet worden voldaan met betrekking tot energie worden wettelijk in stapjes aangescherpt tot energieneutraal. De financierbaarheid van de nieuwbouw blijft wel een punt van aandacht. De eventuele kosten voor de extra maatregelen kunnen niet eenvoudigweg 'opgeteld' worden bij de prijscategorieën in het afwegingskader kwaliteit (paragraaf 3.2). Deze prijsgrenzen zijn gebaseerd op financieringsmogelijkheden (hypotheek) in relatie tot inkomen en 'groene hypotheek' zijn lang niet altijd 'de' oplossing.

Naast de wettelijke eisen wordt voor nieuwbouwwoningen nog steeds gewerkt conform het Regionaal Convenant GPR-gebouw dat in 2009 in de Metropoolregio Eindhoven is afgesloten met woningmarktpartijen (bouwbedrijven, ontwikkelaars en woningcorporaties). Via GPR-gebouw kunnen heldere en toetsbare afspraken gemaakt worden over de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. GPR Gebouw is ontwikkeld vanuit een bredere visie op duurzaamheid, niet alleen vanuit energie. Duurzaamheid is binnen deze visie het creëren van een gebouwde omgeving met een zo hoog mogelijke kwaliteit (gezondheid en gebruikswaarde) en tegelijk een zo laag mogelijke milieubelasting (energie, afval, materiaal). GPR-gebouw is door de jaren heen steeds geactualiseerd, zodat het inzicht geeft in kwaliteit en milieubelasting van een gebouw, gebruikmakend van de meest recente methodes en ontwikkelingen.

Om (nog) beter gebruik te maken van dit instrument is extra voorlichting en het 'opfrissen' van gemaakte afspraken noodzakelijk.

### ***Bestaande woningvoorraad***

Voor de bestaande huurwoningvoorraad zal het verduurzamen ook van de grond komen, door de verantwoordelijkheid die genomen wordt door grote verhuurders zoals woningbouwvereniging Bergopwaarts. Maar voor de grote voorraad aan bestaande eigen woningen wordt het veel moeilijk(er) om doelstellingen te halen. Naast het 'motiveren' van eigenaar-bewoners om de woningen energieneutraal en aardgasloos te maken, is het de vraag of het (financieel) behapbaar en uitvoerbaar is. Bijkomend probleem is dat de kosten en de baten van de investering niet altijd bij dezelfde partij liggen. Investerings van de huidige senioren levert energiebesparing en milieuwinst voor de toekomstige generatie eigenaren-bewoners op.<sup>35</sup> Daarnaast kan de optelsom van vereiste eigen investeringen in zowel verduurzaming van de woning als het langer zelfstandig wonen een deel van de senioren in financiële problemen brengen. De betaalbaarheid van het wonen versus alle ambities/ doelstellingen/ eisen kan er toe leiden dat mensen (niet alleen senioren) andere beslissingen (moeten) nemen over het wonen dan de nu uitgesproken wensen.

Wat de invloed van alle duurzaamheidsambities op 'het wonen' is, is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat het een blijvend aandachtspunt is.

### ***Stappenplan***

Een klimaat- en energieneutrale woningvoorraad is een onderdeel van een klimaat- en energieneutraal Deurne. De woning kan niet los gezien worden van zijn omgeving. Hoe wordt energie duurzaam opgewekt, hoe gaat Deurne van het aardgas af, komt er een warmtenet, hoe wordt het elektriciteitsnet aangepast, welke wijk is het eerst aan de beurt, allemaal vragen die de komende jaren beantwoord moeten worden.

Het aardgasvrij maken van woningen en andere gebouwen kan met verschillende technieken en met verschillende temperaturen. De ene techniek vraagt meer aanpassingen aan de gebouwen en de wijk dan de andere. Er zijn collectieve oplossingen waarbij een heel gebied op een bepaalde technologie overstapt en individuele oplossingen die voor iedere woning los kunnen worden toegepast. Een warmtenet is een

---

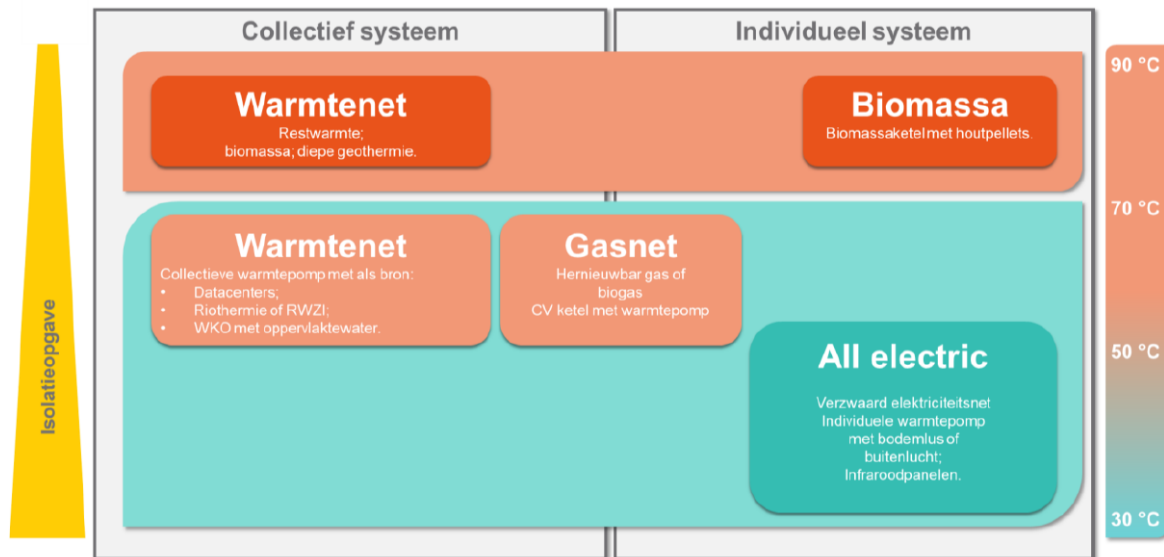
<sup>35</sup> Een lening gekoppeld aan de woning en niet aan de eigenaar kan dit probleem (wellicht) wegnemen. Op landelijk niveau is nog geen duidelijkheid gegeven over wel/niet toestaan gebouw-gebonden financiering.

collectieve oplossing. Een voorbeeld van een individuele oplossing is verwarmen met een warmtepomp in de woning.

De verschillende alternatieven voor aardgas verschillen in de benodigde elektriciteit en in de temperatuur waarmee de woning verwarmd kan worden. De vuistregels zijn:

- Hoe lager de temperatuur van de warmte waarmee je een huis verwarmt, hoe meer je de woning moet isoleren
- Hoe meer all electric hoe meer kans dat het elektriciteitsnet in de wijken (tot achter de voordeur) verzaamd moet worden.

### Transitiebeeld aardgasvrije opties



Uit: Warmtevisie Nijmegen d.d. 19 juni 2018

In het Interbestuurlijk Programma van het Rijk, VNG en IPO en het Klimaatakkoord staat dat elke gemeente in 2021 een transitievisie warmte (warmteplan) moet hebben opgesteld. In dat plan, waar een warmtevisie een voorloper op is, wordt de wijk-voor-wijk aanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente bepaald. Voor de wijken die vóór 2030 aan bod komen zal in dat plan concreet moeten zijn vastgesteld welke aardgasvrije verwarmingsoptie er komt, en welke alternatieve infrastructuur gerealiseerd moet worden. Voor wijken die na 2030 aan de beurt zijn mag nog een pas op de plaats worden gemaakt voor eventueel nieuwe technieken. De visie en plannen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast moet voor de gehele gemeente een aanpak ontwikkeld worden om particuliere woningen transitiegereed te maken door isolatie, ventilatie en elektrisch koken te stimuleren. Om Deurne gereed te maken voor een tijdperk zonder aardgas is het essentieel om alle inwoners te bereiken en mee te krijgen.

Met woningbouwvereniging Bergopwaarts zijn al eerste afspraken gemaakt over verduurzaming van de woningvoorraad en het betrekken en informeren van huurders. Door een gezamenlijk inzet, zeker ook in voorlichting en afstemming van plannen, kan veel meer bereikt worden.

*Duurzaam wonen: de inzet is de komende jaren gericht op:*

- Realisatie van duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar, wonen. Betaalbaar wonen is een uitgangspunt bij het opstellen van bijvoorbeeld de Warmtevisie en -plan(nen) en

het ontwikkelen van een aanpak om particuliere woningen transitiegereed te maken

- Gezamenlijke optrekken met partners zoals woningbouwvereniging Bergopwaarts voor de realisatie van een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad in Deurne (huur en koop)
- Brede kwaliteitsafspraken (nieuwbouw)woningen via extra voorlichting en het 'opfrissen' van gemaakte afspraken over GPR-gebouw.

## **3.6 Woonruimteverdeling en huisvesting doelgroepen**

### **3.6.1 Woonruimteverdeling en urgentieregeling**

#### ***Vrijheid van vestiging***

Basis voor de woonruimteverdeling is vrijheid van vestiging (internationale wetgeving). Een burger mag in principe zelf bepalen waar en hoe zij woont. Een beperking van dit recht is enkel mogelijk als daarmee het algemeen belang wordt gediend. Dit kan via Huisvestingsverordening.

De huidige beleidslijn is om niet in te grijpen in de woonruimteverdeling en dus geen Huisvestingsverordening op te stellen. Er is geen sprake van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte' in de zin van de Huisvestingswet en daarmee geen noodzaak tot ingrijpen voor het bestrijden daarvan.

#### ***Woonruimteverdeling sociale huurwoningen en urgentieregeling***

De verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling en urgentieregeling voor de sociale huurwoningen, en de huisvesting van bijzondere (en kwetsbare) doelgroepen ligt daarmee in beginsel bij de woningcorporaties.

De gemeente Deurne en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO) hebben met woningbouwvereniging Bergopwaarts afgesproken dat als Bergopwaarts wijzigingen in het beleid wil aanbrengen (bijvoorbeeld in het huidige lotingssysteem of de urgentieregeling) zij dit in een vroeg stadium met de gemeente en de HBO bespreekt. Dit geldt ook voor de afspraken die gemaakt zijn over toewijzing en urgentie voor bijzondere (kwetsbare) doelgroepen. De afspraken zijn vastgelegd in het convenant en de prestatieafspraken en worden jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd en geactualiseerd.

#### ***Verkoop woningen en kavels***

Voor de verkoop van gemeentelijke kavels geldt in de gemeente Deurne ook een lotingssysteem (geen bindingseisen). Het lotingsreglement is van toepassing op alle door de gemeente uit te geven bouw kavels, tenzij het college besluit om in specifieke situaties ten gunste van de doelgroepen van beleid (starters op de koopwoningmarkt en/of senioren) af te wijken van het lotingsreglement (bijvoorbeeld bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)). Ook is in het reglement vastgelegd dat het niet van toepassing is op projectwoningen. De verkoop van projectwoningen vindt plaats via de betreffende ontwikkelaars.

Aan de verkoop van grond als kavels of voor projectwoningen worden vanaf 2019 weer aanvullende eisen gesteld, namelijk een zelfbewoningsplicht van 36 maanden (bij projectbouw via ABC vast te leggen) en een anti-speculatiebeding, beide met een boete en een kettingbeding. Deze eisen dienen om te voorkomen dat deze bouw kavels



speculatief gekocht worden of opgekocht worden door beleggers voor verhuur. Verhuur kan in sommige situaties een ongewenst effect hebben op de leefbaarheid van een wijk, bijvoorbeeld bij veel wisselingen van huurders.

### **3.6.2 Huisvesting vergunninghouders**

Gemeenten krijgen elk half jaar van het Rijk de taak om voor een aantal vergunninghouders – vluchtelingen met een verblijfsvergunning – onderdak te verzorgen. Die taakstelling is gebaseerd op het inwoneraantal van de gemeente en het aantal verwachte afgiften van verblijfsvergunningen.

De woningbouwvereniging Bergopwaarts realiseert 100% van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders. Gelet op de schommelingen in aantallen door internationale ontwikkelingen is hiervoor in de prestatieafspraken een maximum van 10% van het totaal aantal woningtoewijzingen per jaar vastgelegd. Bij dreigende overschrijding vindt op initiatief van Bergopwaarts overleg plaats tussen de gemeente en de woningbouwvereniging. In dit overleg wordt besproken of een overschrijding wordt geaccepteerd of dat besloten wordt om gezamenlijk alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders te zoeken, bijvoorbeeld door meer woonruimte te creëren in leeg vastgoed, door woningdeling of woningruil. Doel van deze afspraak is om te voorkomen dat de huisvesting van vergunninghouders de toewijzing van woningen aan reguliere woningzoekenden te veel belemmerd.

### **3.6.3 Huisvesting arbeidsmigranten**

De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is (en blijft) aanwezig. Arbeidsmigranten zijn noodzakelijk voor de economie, de economische groei en het invullen van het tekort aan arbeidskrachten, ook in Deurne. Niet alleen in land- en tuinbouw, maar ook in sectoren als de bouw, industrie en zorg. Daarnaast heeft de huisvesting van de benodigde arbeidskrachten in de eigen gemeente positieve invloed op de lokale economie (detailhandel).

De tijdelijke en structurele<sup>36</sup> huisvesting van de, voornamelijk, Oost-Europese werknemers is op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de werkgevers. De gemeente Deurne heeft in een beleidskader onder meer de typen woonvoorzieningen, locaties en kwaliteitsnormen vastgelegd. In de lijn van het beleidskader verleent de gemeente de omgevings- en exploitatievergunningen. Daarnaast heeft de gemeente een rol bij het ingrijpen bij misstanden<sup>37</sup>. Het beleidskader is in 2019 opnieuw geactualiseerd, met de intentie om 'te regelen wat moet' en 'mogelijk te maken wat kan'. Gezocht wordt naar (verdere) afstemming van het beleid in de regio/ met omliggende gemeenten. Permanente werknemers kunnen zich als woningzoekende inschrijven bij woningbouwvereniging Bergopwaarts en regulier meeloten voor een woning, of een woning kopen.

### **3.6.4 Woonwagens en -standplaatsen**

Voor de overdracht van de woonwagenlocaties van de gemeente naar woningbouwvereniging Bergopwaarts is in 2005 het woonwagenbeleid door de raad vastgesteld. Tot op heden heeft dit beleid de kaders geboden waarbinnen door

---

<sup>36</sup> Structurele huisvesting voor permanente arbeid die door wisselende werknemers wordt uitgevoerd

<sup>37</sup> Via het Peelland Interventie Team ([PIT](#))

Bergopwaarts en gemeente is gehandeld. Begin 2007 heeft de gemeente het eigendom en beheer van de drie woonwagenlocaties overgedragen aan woningbouwvereniging Bergopwaarts. De locatie Beukenstraat is daarna door Bergopwaarts met 5 standplaatsen uitgebreid. In het totaal zijn in Deurne 41 standplaatsen verdeeld over 3 locaties. Daarnaast zijn in Deurne op enkele locaties woningen in familieverband toegewezen door woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Door het Rijk is in 2018 een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners. Dit nieuwe beleidskader heeft als kern het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit o.a. dat een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst binnen redelijke termijn kans moet maken op een standplaats.

Het in 2005 vastgestelde beleid is getoetst aan het door het rijk opgestelde beleidskader en is in lijn met dit beleidskader: er is geen 'uitsterfelijk' en er zijn afspraken over toewijzing en nieuwe behoeften. Ook in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente en Bergopwaarts worden de woonwagenbewoners als aparte doelgroep benoemd.

De huidige beleidslijn en uitvoering wordt dan ook samen met de woningbouwvereniging Bergopwaarts voortgezet. In bijlage II is deze nader uitgewerkt.

*Hoofdpijn woningtoewijzing en huisvesting overige doelgroepen:*

- Vrijheid van vestiging in alle woningen, toewijzing huurwoningen via verhuurder en urgentieregeling via woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Verkoop gemeentelijke kavels met zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding via: loting, in specifieke situaties zoals bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap aan initiatiefnemers en als projectwoning via ontwikkelaar
- Huisvesting vergunninghouders door woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Huisvesting arbeidsmigranten is op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van werkgevers conform het (geactualiseerde) beleidskader van de gemeente
- Voor de huisvesting van Roma, Sinti en woonwagenbewoners wordt het beleid voortgezet zoals vastgesteld in 2005 (nadere uitwerking in bijlage II Woonvisie)

## 4 Uitvoering, monitoring en evaluatie

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Deurne weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. Ingegaan wordt op de rollen van de verschillende partijen, de instrumenten en de monitoring.

### 4.1 Raad voor de kaders, uitwerking door college

Door middel van het vaststellen van een woonvisie geeft de raad de kaders aan. De daadwerkelijke uitwerking en realisatie is een taak van het college. Het college geeft vorm en inhoud aan deze taak door:

- De woonvisie te gebruiken als toetsingskader voor (ontwikkel)initiatieven, actualisatie (bestemmings)plannen, visies en het gemeentelijk woningbouwprogramma
- Verantwoording naar de raad af te leggen via raadsinformatiebrieven (zie 4.3 monitoring en evaluatie)
- Besluitvorming door de raad plaats te laten vinden via de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen, de omgevingsvisie, omgevingsplannen en grondexploitaties.

### 4.2 De instrumenten

De uitdaging voor de komende jaren is het vinden van de goede balans tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. Een gemeente die, binnen de vastgestelde kaders, faciliterend en stimulerend is voor burgers en (sociale) ondernemers (zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en bouwers, beleggers, bedrijfsleven).

Uitgangspunt is dat woningen er zijn om de bevolking te huisvesten. De woningvoorraad moet daarmee aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften. De instrumenten die de gemeente inzet zijn als volgt.

#### ***Realistisch woningbouwprogramma met ruimte voor nieuwe, goede initiatieven***

- De toevoeging van woningen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. Het afwegingskader is opgenomen in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3.

#### ***Flexibiliteit (in plancapaciteit) behouden***

- Met de toevoeging en/of handhaving van plancapaciteit wordt bij de actualisatie van (bestemmings)plannen terughoudend omgegaan. Alleen voor concrete plannen wordt capaciteit vastgelegd
- In overeenkomsten en vergunningen wordt standaard een termijn vastgelegd waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn. Daarbij wordt tevens vastgelegd dat de medewerking/ vergunning wordt ingetrokken na afloop van deze termijn. De bestemming van de betreffende percelen wordt daarna aangepast, in die zin dat planologisch gezien de mogelijkheid tot realisatie van de woningbouw vervalft

### **Faciliteren initiatieven op basis van behoefte/ daadwerkelijke vraag**

- Faciliteren Collectief particulier Opdrachtgeverschap (CPO-projecten) voor (koop)-starters en senioren, projecten voor beschermd- of verzorgd wonen, of andere woonvormen, zoals groepswonen en wonen met gezamenlijke voorzieningen
- Voorkomen speculatie: bij grondverkoop zelfbewoningsplicht van 36 maanden (bij projectbouw via ABC vast te leggen) en een anti-speculatiebeding opleggen

### **Afspraken vastleggen**

- Jaarlijks wordt het convenant en de prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangorganisatie De Peel gemonitord en geactualiseerd
- Kwantitatieve, kwalitatieve en realisatieafspraken over woningbouw worden vastgelegd in (anterieure) overeenkomsten met de initiatiefnemers

### **Opstellen en actualiseren visies, plannen en (beleids)kaders**

- Kamerbewoning en andere woonvormen zijn in alle woningen toegestaan, met een maximum van 4 personen per woning. Waar nodig wordt in bestemmingsplannen de definitie van 'huishouden'<sup>38</sup> hier op aangepast
- Actualisatie Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten
- Aanpak, visie(s) en plan(nen) in kader 'duurzaamheid' opstellen met oog voor:
  - Behoud van betaalbaarheid van het wonen (uitgangspunt)
  - Gezamenlijke inzet met partners zoals woningbouwvereniging Bergopwaarts voor de realisatie van en voorlichting over een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad in Deurne (huur en koop)
  - Brede kwaliteitsafspraken (nieuwbouw)woningen via extra voorlichting en het 'opfrissen' van gemaakte afspraken over GPR-gebouw.

## **4.3 Monitoring en evaluatie**

Na vaststelling van de woonvisie wordt het beleid en de uitvoering op hun actualiteit en effectiviteit getoetst. Dit gebeurt door monitoring, via:

- Jaarlijks raadsinformatiebrief inzake voortgang woningbouw, waarin een koppeling wordt gelegd met het overzicht opgaven zoals opgenomen in bijlage I van de woonvisie
- Jaarlijkse evaluatie en actualisatie convenant en prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel.

Daarnaast vindt regulier overleg over het wonen plaats met diverse partijen zoals woningbouwvereniging Bergopwaarts, de Huurdersbelangorganisatie, Peel- en regiogemeenten en provincie. Incidenteel en specifiek overleg vindt plaats met makelaars, banken, initiatiefnemers, zorginstellingen, ontwikkelaars en bouwers.

De resultaten van de monitoring worden ter kennisname aan de raad voorgelegd via nota's en raadsinformatiebrieven. Deze monitoring kan aanleiding zijn om het beleid

---

<sup>38</sup> Definitie huishouden: duurzaam gemeenschappelijke huishouding of maximaal 4 personen

tussentijds bij te sturen. Dit kan op initiatief van de raad (bijvoorbeeld naar aanleiding van een raadsinformatiebrief) of het college.

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de woonvisie gewenst is. De Woonvisie is een bouwsteen voor de omgevingsvisie. Verwacht wordt dat de eerstvolgende actualisatie op basis van de Omgevingswet gekoppeld wordt aan de Omgevingsvisie.

*Uitvoering, monitoring en evaluatie:*

- In de Woonvisie geeft de raad de kaders aan. Het college voert uit door de Woonvisie te gebruiken als toetsingskader, hierover verantwoording af te leggen aan de raad en op basis hiervan besluitvorming door de raad voor te bereiden
- De woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften. De instrumenten die de gemeente inzet zijn:
  - Realistisch woningbouwprogramma met ruimte voor nieuwe, goede initiatieven
  - Flexibiliteit (in plancapaciteit) behouden
  - Faciliteren initiatieven op basis van behoefte/ daadwerkelijke vraag
  - Afspraken, visies, plannen, kaders vastleggen, monitoren en actualiseren
- Jaarlijkse monitoring o.a. via raadsinformatiebrieven over voortgang woningbouw met koppeling overzicht opgaven bijlage I en actualisatie convenant met woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel
- De Woonvisie is een bouwsteen voor de omgevingsvisie
- Algehele actualisatie Woonvisie 2023 en/of gekoppeld aan Omgevingsvisie

## **Bijlagen**

Inhoudsopgave bijlagen

- I      Overzicht opgaven voor jaarlijkse rapportage
- II     Woonwagen- en standplaatsenbeleid
- III    Levensloopgeschikte woningen
- IV     Begrippenlijst

## Bijlage I Overzicht opgaven voor jaarlijkse rapportage

Onderstaand overzicht wordt jaarlijks in februari/ maart gevuld met de gegevens van het voorafgaande jaar. De rapportage wordt via een raadsinformatiebrief met toelichting over de voortgang van de woningbouw en het woningbouwprogramma aan de raad toegezonden.

### Woningbouw in aantallen en type locatie

Gerealiseerde en geplande woningbouw<sup>39</sup>:

	Aantal woningen (Bruto <sup>40</sup> )	Prognose/ richtgetal provincie	Binnen bestaand stedelijk gebied %	Sloop-nieuwbouw-locaties %	Hergebruik bestaand pand (incl.splitsing)%
Gerealiseerd 2019					
In aanbouw 1-1-2020					
Programma 2020					
Programma 2021-2039					

De toevoeging aan woningvoorraad 2019 naar kern:

	Aantal woningen gerealiseerd (Bruto)	Aantal woningen gesloopt	Aantal woningen toegevoegd (Netto)
Totaal gemeente Deurne			
Kern Deurne			
Kern Vlierden			
Kern Liessel			
Kern Neerkant			
Kern Helenaveen			
Buitengebied			

Toegevoegde woningen binnen bestaand stedelijk gebied per kern door:

- Nieuwbouw op inbreidingslocatie (invulling niet eerder bebouwde locatie, inclusief kavelsplitsing)
- Nieuwbouw op randlocatie (invulling niet eerder bebouwde locatie)
- Sloop-nieuwbouw (herstructurering en transformatie)
- Hergebruik bestaand pand (inclusief woningsplitsing)

Toegevoegde woningen buitengebied door:

- Hergebruik bestaand pand (inclusief woningsplitsing)
- Opheffen intensieve veehouderij met overlastsituatie
- Gebruik innovatieruimte

### Bestemmingsplancapaciteit

	Aantal woningen
Toegestane harde plancapaciteit 2019-2028 (zie onderstaande prognose)	825
Harde plancapaciteit per 1-4-2019	
<i>Ruimte harde bestemmingsplancapaciteit</i>	

Actuele provinciale woningbehoefteprognose (2017)

2019-2023	450 woningen toevoegen
2024-2028	375 woningen toevoegen

<sup>39</sup> Als bijlage wordt jaarlijks een totaal overzicht met locaties aan de raad voorgelegd, conform RIB-HV-1802 Bijlage 2 'Woningbouwprogramma naar locatie en initiatiefnemer'

<sup>40</sup> Bruto = inclusief sloop-nieuwbouw. Het aantal ligt dus hoger dan de daadwerkelijke toevoeging (netto realisatie)

2029-2033	140 woningen toevoegen
2034-2039	Daling behoefte met 60 woningen

## Woningbouw in kwaliteiten

	Aantal gerealiseerde woningen 2019	Aantal woningen in aanbouw 1-1	Aantal geplande woningen 2020	Aantal geplande woningen 2021-2039	Totaal %	Streef % woningbouw-programma (bruto)
Koop betaalbaar (tot € 200.000)						10-15%
Koop middelduur tot € 250.000						15-20%
Koop middelduur vanaf € 250.000						15-20%
Koop duur (boven € 345.000)						5-10%
Huur sociaal (tot € 720)						25-35%
Huur midden (€ 720 - € 1000)						5-15%
Huur duur (boven € 1000)						0-5%
Levensloopgeschikte woningen/ appartementen						Min. 50%
Appartementen, incl. bovenwon.						Max. 50%

### Specifieke woningbouwinitiatieven:

- CPO-projecten
- Beschermd of verzorgd wonen
- Andere woonvormen

### Resultaten Woningbouwvereniging Bergopwaarts 20..

- Realisatie woningbouw
- Nieuwbouw in voorbereiding
- Verkochte huurwoningen
- Aantal woningen per 31 december ..., waarvan ... 'kernvoorraad'
- Aantal toegewezen woningen ..., waarvan ... aan vergunninghouders, ... aan bijzondere doelgroepen en ... aan urgent woningzoekenden
- Aantal bestaande huurwoningen op verzoek van de huurders 'rollatorgeschikt' gemaakt:
- De gemiddelde wachttijd in de gemeente Deurne was ... maanden.
- De mutatiegraad in Deurne was ...%
- De gemiddelde huurverhoging bedroeg ...%

Het convenant en de prestatieafspraken met Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel wordt jaarlijks geactualiseerd. De raad wordt hierover via een aparte raadsinformatiebrief geïnformeerd.



## **Bijlage II Woonwagen- en standplaatsenbeleid**

De gemeente en woningbouwvereniging Bergopwaarts hebben afgesproken dat Bergopwaarts zorg draagt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder woonwagenbewoners. Deze afspraak wordt jaarlijks herbevestigd in het convenant en de prestatieafspraken.

### **Toewijzingsbeleid standplaatsen bestaande locaties**

Standplaatsen en huurwoonwagens worden toegewezen door de eigenaar zijnde woningbouwvereniging Bergopwaarts. Bergopwaarts en gemeente hebben daarover de volgende afspraken gemaakt:

Standaard toetsingscriteria:

- Aan inschrijving op de wachtlijst worden geen beperkingen gesteld behalve de minimale leeftijd van 18 jaar
- Ingeschreven als woningzoekende bij Bergopwaarts voor de betreffende locatie

Volgordebepaling:

1. Huidige bewoners van de locatie hebben voorrang (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
2. Spijtoptanten die in het verleden minimaal 5 aaneengesloten jaren op de locatie hebben gewoond (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
3. Overige Deurnese woonwagenbewoners (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
4. Spijtoptanten die in het verleden minimaal 5 aaneengesloten jaren op een Deurnese locatie hebben gewoond (aantoonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister)
5. Overige kandidaten voor de betreffende locatie op basis van wachttijd
6. Overige kandidaten voor een standplaats op basis van wachttijd
7. Indien er geen kandidaten zijn, wordt de standplaats niet verhuurd en wordt er tijdelijk een container geplaatst (voorkomen illegale bewoning).

Deze afspraken zijn conform het in 2005 opgestelde en sindsdien in uitvoering zijnde beleid. Op het moment dat er een standplaats beschikbaar komt voor verhuur, stelt Bergopwaarts voor de eerste categorie een eerste lijst samen inclusief vermelding van de wachttijd. Het kan voorkomen dat er meerdere kandidaten op deze eerste lijst staan. In overleg met de bewonersafvaardiging wordt de eerste kandidaat bepaald. Mocht er geen eenduidige voordracht gedaan worden door de bewonersafvaardiging dan bepaalt Bergopwaarts op basis van wachttijd wie de eerste kandidaat is. Als er geen kandidaten ingeschreven zijn op de eerste lijst wordt door Bergopwaarts een lijst opgesteld voor de tweede categorie. En zo verder.

### **Aanleg nieuwe standplaatsen en plaatsing huurwoonwagens**

De aanleg van nieuwe standplaatsen gebeurt op initiatief en voor rekening van Bergopwaarts. De aanleg vindt plaats op basis van behoefte. De behoefte wordt bepaald op basis van de wachtlijst, waarbij eerst de mogelijkheden op de bestaande locaties worden onderzocht.

De aanleg van een nieuwe (4e) locatie wordt alleen in overweging genomen als de bestaande locaties onvoldoende mogelijkheden bieden voor het in familieverband wonen van families met een binding met Deurne. Binding betreft huidige inwoners die minimaal 5 aaneengesloten jaren in Deurne wonen en spijtoptanten die in het verleden minimaal 5

aaneengesloten jaren in Deurne hebben gewoond (aantonbaar via gemeentelijk bevolkingsregister).

Een huurwoonwagen wordt door Bergopwaarts alleen onder de volgende voorwaarden geplaatst:

- De klant heeft een huurstandplaats (in eigendom van Bergopwaarts)
- De klant is aantoonbaar niet in staat zelf voor een nieuwe woonwagen te zorgen (financieel onderbouwd).
- Gestreefd wordt naar een kostendekkende exploitatie.
- In overleg met de toekomstige bewoners stelt Bergopwaarts een PvE op voor de nieuwe woonwagen (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

### **Vervanging van bestaande huurwoonwagens**

Vervanging van de bestaande huurwoonwagens vindt plaats door de eigenaar Bergopwaarts. Bergopwaarts en de gemeente hebben daarover de volgende afspraken gemaakt:

- Een bestaande woonwagen wordt nooit vervangen of verbouwd indien deze jonger is dan 15 jaar. Daarna wordt hij vervangen indien dit technisch noodzakelijk is (te bepalen door Bergopwaarts). Indien er medische of sociale gronden aanwezig zijn die vervanging dan wel verbouw van de huidige woonwagen rechtvaardigen, wordt dit individueel beoordeeld door Bergopwaarts. Zowel in geval van vervanging als verbouw wordt gestreefd naar een kostendekkende exploitatie. In overleg met de bewoners stelt Bergopwaarts een Programma van Eisen op voor de nieuwe woonwagen (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

### **Vervanging van koopwoonwagens door huurwoonwagens**

Een koopwoonwagen wordt door Bergopwaarts alleen onder de volgende voorwaarden vervangen door een huurwoonwagen:

- De klant is aantoonbaar niet in staat zelf voor een nieuwe woonwagen te zorgen (financieel onderbouwd).
- De te vervangen koopwoonwagen moet technisch noodzakelijk aan vervanging toe zijn (te bepalen door Bergopwaarts); medische of sociale gronden zijn hier niet van toepassing.
- De klant moet minimaal 5 jaar in de te vervangen woonwagen hebben gewoond, op de betreffende standplaats.
- De standplaats dient in eigendom te zijn van Bergopwaarts (Bergopwaarts is bereid de standplaats te kopen tegen de dan geldende marktprijs op basis van taxatie door een beëdigd taxateur).
- In geval van vervanging wordt gestreefd naar een kostendekkende exploitatie.
- In overleg met de toekomstige bewoners stelt Bergopwaarts een Programma van Eisen op voor de nieuwe woonwagen (aandachtspunten hierbij zijn prijs-kwaliteitverhouding en verhuurbaarheid naar de toekomst).

## **Verkoop van standplaatsen en huurwoningwagens aan de klant**

- Bergopwaarts kan in overleg met de gemeente Deurne besluiten standplaatsen of huurwoningwagens te verkopen.

## **Bijlage III Levensloopgeschikte woningen**

### **Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen**

Levensloopgeschikte woningen worden uitgevoerd volgens de eisen uit het Handboek Woonkeur bestaande bouw 2015, certificaat D 'rolstoelgeschikt'.

In een woning van certificaat D kunnen bewoners als ze een ernstiger fysieke beperking krijgen toch blijven wonen. Woonkamer, slaapkamer en badkamer zijn op dezelfde bouwlaag en op essentiële plaatsen in en bij de woning is meer ruimte voorzien. Dit betekent dat de woning geschikt is voor elke bewoner, ook als deze gebruikt moet maken van een loophulpmiddel of van een rolstoel. Bovendien worden een aantal aanvullende voorzieningen getroffen (bijvoorbeeld een berging die geschikt is voor scootmobielen). Dit alles draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen.

Concreet gaat het om:

Toegankelijkheid: De woning is zowel intern als extern zonder traplopen te bereiken.

Entree:

- Ruimte voor draaicirkel rolstoel zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde van de voordeur
- Voorzien van intercom/videofoon (bij appartementen)
- Brancardlift (bij appartementen)
- Deuren zijn licht bedienbaar of elektrisch

Primaire ruimten:

- Alle primaire ruimten (woon- en kookruimte, hoofdslaapkamer, hoofdbadkamer) zijn gelegen op de bouwlaag waar zich de entree van de woning bevindt.
- Voldoende ruimte in de woonruimte om met gebruik van een rolstoel te zitten ("matje" van minimaal 3300 \* 3000 mm)
- Voldoende ruimte in de woonruimte om met gebruik van een rolstoel te eten ("matje" van minimaal 2500 \* 2500 mm)
- Voldoende ruimte in de kookruimte om met gebruik van een rolstoel te koken ("matje" van minimaal 2500 \* 1800 mm)
- Hoofdslaapkamer minimaal 2700 \* 3900 mm
- De hoofdbadkamer biedt voldoende ruimte om zorg te kunnen verlenen bij het:
  - Douchen
  - Toiletgebruik
  - WastafelgebruikHiervoor worden de woonkeur matjes gebruikt.

Secundaire ruimten:

- Berging (buiten de woning): voldoende ruimte voor het plaatsen van een scootmobiel (en daarnaast een rolstoel zodat overgestapt kan worden), met daarbij oplaadmogelijkheid voor de scootmobiel.

## Bijlage IV Begrippenlijst

Als basis voor de te hanteren begrippen wordt de Regionale begrippenlijst zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld door de Metropoolregio Eindhoven gehanteerd, met 2 toevoegingen.

1. De categorie **middeldure koop** is gesplitst. De gehanteerde kooprijsgrenzen in Deurne: **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
Lage middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 250.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 250.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

2. **Bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

### REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2019

**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 Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant.

#### INHOUDSOPGAVE

<p><b>Doelgroepen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doelgroepen <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Doelgroep van beleid</i></li> <li>o <i>Primaire doelgroep</i></li> <li>o <i>Secundaire doelgroep</i></li> <li>o <i>Middeninkomens</i></li> <li>o <i>Bijzondere doelgroep</i></li> </ul> </li> <li>- Doorstromer</li> <li>- Internationale werknemer <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Internationale kennismigrant</i></li> <li>o <i>Arbeidsmigrant</i></li> <li>o <i>EU-arbeidsmigrant</i></li> </ul> </li> <li>- Starter</li> <li>- Woningverlater</li> </ul> <p><b>Wet- en regelgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BAG <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Pand</i></li> <li>o <i>Verblijfsobject</i></li> <li>o <i>Standplaats</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningwet 2015 <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Daeb</i></li> <li>o <i>Passend toewijzen</i></li> <li>o <i>Woningmarktregio</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Duurzaamheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieneutraal/ CO<sub>2</sub>-neutraal/ klimaatneutraal e.d.</li> <li>- GPR Gebouw</li> </ul> <p><b>Wonen en zorg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Levensloopbestendige woning</li> <li>- Mantelzorg en mantelzorgwoning</li> <li>- Wonen met zorg en welzijn <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Beschermd wonen</i></li> <li>o <i>Beschut wonen</i></li> <li>o <i>Verzorgd wonen</i></li> <li>o <i>Geschikt wonen</i></li> </ul> </li> <li>- Zorgplaats</li> </ul>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Ligplaats</i></li> <li>- Kernvoorraad <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Kernvoorraad</i></li> <li>○ <i>Sociale sector</i></li> <li>○ <i>Vrije sector</i></li> </ul> </li> <li>- Prijsgrenzen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Prijsgrenzen huur</i></li> <li>○ <i>Prijsgrenzen koop</i></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Overige begrippen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporatie</li> <li>- Scheefwonen</li> <li>- Woning</li> <li>- Woonmilieu</li> </ul>
---	---

### **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 met (tenminste ook) woonfunctie**

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die:

- Ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en
- Onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en
- In functioneel opzicht zelfstandig is (woon- slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

In het kader van regionale woningbouwafspraken gaat het om het realiseren van 'zelfstandige 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 € 4.500 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 3.299 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 € 38.035. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 42.436. 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 2019*

#### **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 01/01/2019 tot 01/01/2020 gelden de volgende inkomensgrenzen:

**Tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep**

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.675
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.800

*Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2019*

#### **Secundaire doelgroep**

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 42.436 (vanaf 2021: € 38.035,-) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

#### **Middeninkomens**

De groep huishoudens met een inkomen van € 42.436 (vanaf 2021: € 38.035,-) tot € 48.125 (1,25 x geschat modaal inkomen 2019 CPB)

#### **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**

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

*Bron: Ministerie BZK*

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

##### **Energie neutraal**

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

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

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

##### **Klimaatneutraal**

Geen netto uitstoot van CO<sub>2</sub> en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

##### **BENG**

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

##### **NOM**

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

##### **EPC**

De EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) 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 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

## 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 mantelzorgers gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorgers geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorgers 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 hoofdwooning.

Bron: Ministerie VWS

## Prijsgrenzen

### Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2019 tot 01/01/2020 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	Huur tot € 424,44
1 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens	Huur tot € 607,46
2 <sup>e</sup> Aftoppingsgrens	Huur tot € 651,03
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	€ 720,42

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

Tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Goedkope huur	Huur tot € 424,44
Betaalbare huur	Huur van € 424,44 tot € 720,42
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 720,42
Lage middenhuur	Huur vanaf € 720,42 tot € 850
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

De prijsgrens van € 720,42 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 720,42 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

*Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2019; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven*

### Prijsgrenzen koop

De prijsgrenzen koop worden bepaald met behulp van de sneltoets van NHG, met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd lening 30 jaar.

Voor de grens goedkope koop wordt daarbij het inkomen conform maximum secundaire doelgroep gehanteerd. Voor de grens betaalbare koop wordt daarbij de grens middeninkomen gehanteerd (inkomen 1,25 x geschat modaal inkomen CPB voor 2019).

De grens voor een middeldure koopwoning wordt bepaald door de procentuele stijging van de sociale koop ook toe te passen op de prijsgrens voor middeldure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2019 tot 01/01/2020 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

### Voorwaarden

- Een goedkope en betaalbare koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar 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.

## Scheefwonen

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

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

Bron: Ministerie BZK

### Starter

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

### Woning

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

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

### Woningverlater

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

Bron: Ministerie BZK

### Woningwet 2015

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

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

#### Daeb

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

#### Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 38.035. 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 € 38.035 en € 42.436. 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 2019: € 720,42). 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 € 607,46 voor meerpersoonshuishoudens € 651,03.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze

verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 38.035. 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*

### **Woonmilieu**

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

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

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

### **Beschermd wonen**

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

### **Beschut wonen**

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

### **Geschikt wonen**

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

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

### **Mobiliteitsbeperkingen**

Deze typering is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en

de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

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

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

## **Zorgplaats**

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

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

## Bronnen

[Bevolkings- en woningbehoefteprognose](#) provincie Noord-Brabant 2017

[Brabantse Agenda Wonen](#), provincie Noord-Brabant september 2017

Centraal Bureau Statistiek (CBS) [statline](#)

[Discussienotitie](#) 'Actualisatie Woonvisie'. **Agendapunt 4** commissie Wonen en Vastgoed d.d. 22 oktober 2018. Inclusief bijbehorende bijlagen:

1. Woonvisie 2015-2030, Goed wonen nu en straks
2. RIB-HV-1802 Inventarisatie kavels en woningbouwlocaties
3. RIB-HV-1817 Convenanten wonen en Wmo met woningbouwvereniging Bergopwaarts
4. RIB-HV-1821 Monitor woonvisie 2015 en conclusies woningmarktonderzoek ZO-Brabant
5. Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2015
6. Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017, hoofdrapport
7. Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017, achtergrondrapportage
8. Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017, gegevens Deurne

[Provinciale Verordening Ruimte](#)

[RIB-HV-1908](#) Raadsinformatiebrief Voortgang woningbouw en monitor Woonvisie 2015-2030 d.d. 26 februari 2019