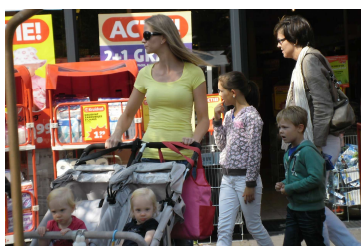
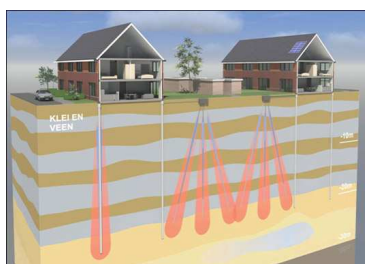


Woonvisie 2012-2020

Typisch Son en Breugel



GEMEENTE
SON EN BREUGEL



Gemeente Son en Breugel
B&W besluit d.d. 6 november 2012
Behandeld in raadscommissie Burgerzaken d.d. 27 november 2012
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 2012

INHOUD

SAMENVATTING		1
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	2
	1.1 Kantelpunt	2
	1.2 Regionale ontwikkelingen	4
	1.3 Gevolgen van de crisis	5
	1.4 Uitdagingen regionaal woningbouwprogramma	5
	1.5 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	7
	2.1 De Toekomstvisie van Son en Breugel	7
	2.2 Het Rijk	9
	2.3 De provincie	9
	2.4 De regio	9
	2.5 Gemeente Son en Breugel	11
	2.6 Gevolgen voor het nieuwe woonbeleid	11
HOOFDSTUK 3	HUIDIGE WONINGMARKT	13
	3.1 Bevolking	13
	3.2 Huishoudens	14
	3.3 Woningvoorraad	16
	3.4 Verhuizingen binnen gemeente en tussen gemeenten	18
	3.5 Doelgroepen	19
	3.6 De kwaliteit van de openbare ruimte	21
	3.7 Woningvraag en -aanbod	21
	3.8 Woningbouwprogramma	23
	3.9 Gevolgen voor het nieuwe woonbeleid	24
HOOFDSTUK 4	KWALITEITEN, AMBITIE EN BELEIDSDOELEN	25
	4.1 Kwaliteiten	25
	4.2 Uitgangspunten	25
	4.3 Beleidsdoelen	26

HOOFDSTUK 5	BELEIDSVOORNEMENS	28
5.1	Beleidsdoel 1: Focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken	28
5.2	Beleidsdoel 2: Bieden van geschikt woonklimaat voor de middengroep	30
5.3	Beleidsdoel 3: Realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus	31
5.4	Beleidsdoel 4: Behouden en versterken van het dorpskarakter	32
5.5	Beleidsdoel 5: Duurzaam karakter van de gemeente vergroten	33
5.6	Beleidsdoel 6: Inspelen op de vergrijzing	34
5.7	Indicatieve verdeling van het woningbouwprogramma	36
HOOFDSTUK 6	DE GEMEENTE EN HAAR PARTNERS	38
HOOFDSTUK 7	INDICATIEF UITVOERINGSPROGRAMMA	39

Samenvatting

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie van Son en Breugel. Dit is één van de beleidsdocumenten die voortvloeien uit de nieuwe Toekomstvisie van de gemeente. In die Toekomstvisie is de gewenste toekomst voor onze gemeente beschreven. Het aspect wonen uit de Toekomstvisie is verder uitgewerkt en concreet gemaakt in deze Woonvisie. Deze nieuwe Woonvisie vervangt onze *Nota Volkshuisvesting* uit 1999 en de tussentijds opgestelde *Kadernota Wonen: programmering Sonniusdriehoek*¹, die de gemeenteraad in maart 2007 heeft vastgesteld.

De laatste jaren is de lokale en regionale woningmarkt drastisch veranderd. Als gevolg van de huidige (2012) crisis op de woningmarkt is de dynamiek nagenoeg verdwenen: de huizenprijzen zijn gedaald, het aantal te koop staande woningen is meer dan verdubbeld en het aantal woningverkoop is bijna gehalveerd.

De belangrijkste opgave is om de dynamiek op de woningmarkt weer terug te brengen. Want verhuizingen zijn nodig om ervoor te zorgen dat de huishoudens in onze gemeente wonen in een voor hen geschikte woning (qua grootte, prijs, ligging en toegankelijkheid). Om dit te bereiken, zijn in deze nieuwe woonvisie zes beleidsdoelen opgenomen ('Wat wil de gemeente?') met daarbij behorende maatregelen en instrumenten ('Hoe willen wij dit bereiken?'). Deze beleidsdoelen vloeien voort uit onze nieuwe Toekomstvisie en zijn:

1. Focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken.
2. Bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep.
3. Realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.
4. Behouden en versterken van het dorpskarakter.
5. Duurzaam karakter van de gemeente vergroten.
6. Inspelen op de vergrijzing.

Per beleidsdoel is aangegeven op welke manier het gemeentebestuur deze doelen wil bereiken.

Deze Woonvisie is mede tot stand gekomen door de inbreng van een groot aantal externe partijen (woningcorporaties en andere aanbieders op het terrein van wonen, welzijn en zorg). Tijdens interactieve bijeenkomsten hebben zij een belangrijke bijdrage geleverd aan deze nieuwe Woonvisie. Uit die bijeenkomsten bleek dat deze partijen graag bereid zijn het gemeentebestuur te ondersteunen bij het realiseren van de beleidsdoelen die in deze Woonvisie zijn opgenomen.

¹ De naam 'Sonniusdriehoek' is later gewijzigd in 'Sonniuspark'.

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Kantelpunt

Wat het wonen betreft, bevinden we ons ook in Son en Breugel op een kantelpunt, zie kader 1.

Kader 1: Kantelpunt van het wonen

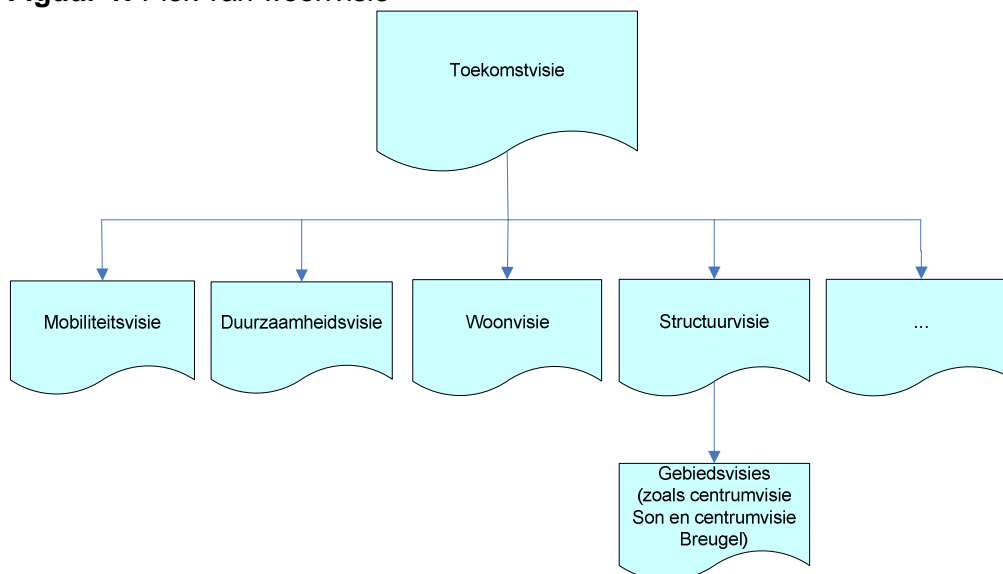
De financiële crisis is nog steeds voelbaar. Verhuizingen worden uit- of zelfs afgesteld. Bovendien is de vanzelfsprekende focus op nieuwbouw en uitbreiding verdwenen. Uitbreidingen vinden alleen plaats gericht op specifieke segmenten en doelgroepen. Het belang van de bestaande voorraad neemt daarmee steeds meer toe.

Het wonen zoals dat bekend was uit het verleden is niet meer het wonen van de toekomst. De woonconsumenten van nu worden ouder en zijn tegelijkertijd zelfbewuster. Voor een deel vraagt de maatschappij een grotere eigen verantwoordelijkheid en voor een deel nemen woonconsumenten ook steeds meer hun eigen verantwoordelijkheid: zij maken hun eigen keuzes, komen op voor hun belang en zijn niet over één kam te scheren. De woningmarkt ontwikkelt zich mede hierdoor (ook de financiële crisis draagt hieraan bij) van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Marktpartijen reageren hierop door zo dicht mogelijk 'op de vraag te gaan zitten' en zo goed mogelijk naar de woonconsument te luisteren. Hier liggen kansen! Kansen voor het doorontwikkelen van leefgemeenschappen, integrale benadering, meer kwaliteit, kansen voor doorontwikkelen van nieuwe doelgroepen zoals kenniswerkers/kennismigranten. Dit gericht op behoud van diversiteit met als belangrijke kenmerken, een open karakter, hoogwaardige woonomgeving en economische sectoren. Zeker nu de demografische motor achter de vraag stagneert en demografische krimp oprukt.

Bron: *SRE Trendrapportage; Toekomstbestendig Wonen in de Regio Eindhoven* (SRE, september 2011)

Vanwege de in kader 1 beschreven veranderingen heeft het gemeentebestuur besloten om zijn visie op het wonen te actualiseren. Hierbij is er geen sprake van volledig nieuw beleid. Zowel de gemeente als het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) hebben namelijk de afgelopen jaren veel documenten opgesteld over het wonen in Son en Breugel. Die stukken worden in deze Woonvisie vermeld en zijn hierin verwerkt.

De Woonvisie kan worden beschouwd als uitwerking van de Toekomstvisie die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 21 juni 2012. Die Toekomstvisie bevat het gewenste beeld voor de langere termijn en is richtinggevend voor de diverse beleidsvisies, waaronder deze Woonvisie. In figuur 1 is deze relatie schematisch aangegeven.

Figuur 1: Plek van woonvisie

Kwantiteit en kwaliteit zijn met elkaar verweven. Behalve regionale kwantitatieve opgaven willen we ook een beleidskader creëren, waarin we onze wensen met betrekking tot bijvoorbeeld leefbaarheid aangeven. Deze wensen zijn al voor een belangrijk deel in beeld gebracht in het rapport *Breugel leeft!* (PON, 2008) en in het onderzoek *Woonwensen van ouderen en mensen met een beperking in Son en Breugel* (PON, 2008).

Deze Woonvisie geeft aan wat de prioriteiten zijn van het gemeentebestuur en wat Son en Breugel van haar partners verwacht. De Woonvisie is geen concreet investeringsplan. Die concrete afspraken zullen later, op basis van deze Woonvisie, met de woningcorporaties en andere aanbieders op het terrein van wonen, welzijn en zorg worden gemaakt. Deze Woonvisie is vooral een uitnodiging aan de partners om van Son en Breugel een nog prettiger dorp te maken.

De Woonvisie heeft een looptijd van negen jaar (2012 tot 2020). Daarmee is aansluiting gezocht bij de Toekomstvisie. Halverwege deze termijn zal de woonvisie worden geëvalueerd. Indien wijzigingen op de woningmarkt vragen om een herijking van het woonbeleid, wordt de Woonvisie waar nodig tussentijds geactualiseerd.

Figuur 2: Plattegrond Son en Breugel

1.2 Regionale ontwikkelingen

De gemeentelijke woningmarkt staat onder invloed van de volgende regionale ontwikkelingen, die deels ook op landelijk niveau spelen. Rekening houdend met deze regionale ontwikkelingen streeft Son en Breugel naar een eigen visie op wonen, om te kunnen werken aan een zo aantrekkelijk mogelijke woonomgeving voor jongeren, met oog voor de wensen van ouderen, zodat haar inwoners een leven lang met plezier in Son en Breugel kunnen wonen.

Sociale ontwikkelingen

Onder sociale ontwikkelingen wordt verstaan de mate waarin er veranderingen plaatsvinden in de wensen van mensen. Gemiddeld worden de mensen in Nederland steeds ouder maar niet gezonder, waardoor hun specifieke behoeften steeds beter moeten worden bediend. Daarnaast is er een trend om steeds vaker en langer zelfstandig te blijven wonen, waardoor er meer zorg aan huis nodig is.

Economische ontwikkelingen

De regio Eindhoven is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een wereldwijde topregio op het gebied van onderzoek, kennis en hoogwaardige maakindustrie. Een dynamische, goed bereikbare regio met een sterke economie. Het wonen speelt hierbij een belangrijke rol. De regio is bijvoorbeeld een magneetfunctie voor kenniswerkers.

Fysieke ontwikkelingen

De verstedelijking rondom Eindhoven heeft ertoe geleid dat Son en Breugel wat betreft ruimtelijke samenhang een onderdeel vormt van het stedelijk gebied Eindhoven. De gemeente is op thema's zoals wonen en ontspanning, maar ook op het gebied van mobiliteit en werken vervlochten met dat stedelijke gebied, waarvan bijvoorbeeld ook Best, Nuenen en Veldhoven deel uitmaken.

Demografische ontwikkelingen

Ook Zuidoost-Brabant krijgt te maken met een krimp van het aantal inwoners. Ongeveer in 2030 zal in de regio het maximum aantal inwoners worden bereikt. Wel zijn er duidelijke verschillen tussen het landelijk en stedelijk gebied te zien. Het bevolkingsaantal in het stedelijk gebied – waartoe Son en Breugel behoort – zal pas na 2040 dalen.²

Financiële ontwikkelingen

De financiële crisis heeft ook de Zuidoost-Brabantse woningmarkt behoorlijk getroffen. Het aantal woningen dat in het SRE te koop staat, is in de periode tussen september 2007 en maart 2011 meer dan verdubbeld en het aantal woningverkoop is in diezelfde periode met zo'n 40% gedaald (*Monitor Wonen 2011*, SRE).

1.3 Gevolgen van de crisis

Vanaf 2009 is er sprake van een crisis op de woningmarkt. Er is weliswaar sprake van een verhuisbehoefte, maar die wordt slechts beperkt omgezet in daadwerkelijke verhuizingen. Door deze impasse zijn investeerders heel voorzichtig in het ontwikkelen van bouwplannen. Naarmate deze crisis op de woningmarkt langer duurt, wordt het lastiger om de beleidsdoelen te realiseren die in deze Woonvisie staan. Creativiteit is nodig en flexibiliteit in zowel de projecten als de aanpak.

1.4 Uitdagingen regionaal woningbouwprogramma

Reeds geruime tijd wordt in SRE-verband gediscussieerd over de woningbouwtaakstelling per gemeente. Deze woonvisie bevat de huidige taakstelling (zie tabel 1), maar deze zal naar verwachting eind 2012 worden herijkt. Voor ons is echter het bouwprogramma leidend dat in de Toekomstvisie is opgenomen (zie de paragrafen 2.4 en 2.5).

Bij die nieuwe afspraken speelt de bestaande kernvoorraad een nadrukkelijke rol. De mogelijkheid bestaat dat als gevolg van de grotere behoefte aan huurwoningen de maatregel om bestaande huurwoningen te verkopen (zie paragraaf 5.1) niet het gewenste middel is.

Onze gemeente overlegt met de gemeenten in de regio teneinde zo snel mogelijk duidelijkheid te verkrijgen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op het kader van deze Woonvisie.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor onze nieuwe Toekomstvisie.

Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de huidige, lokale woningmarkt. In hoofdstuk 4 is de ambitie van de gemeente verwoord en die wordt vertaald naar beleidsdoelen. Die

² De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011.

beleidsdoelen worden in hoofdstuk 5 uitgewerkt. Hoofdstuk 6 gaat in op de gemeente en haar partners.

Hoofdstuk 2

Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader geschetst voor deze Woonvisie. De overheden worden genoemd met hun documenten die relevant zijn. Omdat het belangrijkste document voor deze Woonvisie onze nieuwe Toekomstvisie is, wordt die als eerste genoemd. Na het beschrijven van het beleidskader is in paragraaf 2.6 vermeld wat dit kader betekent voor de nieuwe Woonvisie.

2.1 De Toekomstvisie van Son en Breugel

Onze nieuwe Toekomstvisie, die de raad op 21 juni 2012 heeft vastgesteld, bevat het beschrijvende, gewenste beeld voor de langere termijn. De Toekomstvisie is richtinggevend voor deze Woonvisie (zie figuur 1). De volgende ambities uit de Toekomstvisie zijn relevant voor deze Woonvisie:

- **Ontwikkeling en groei**
Wij willen over 20 jaar minimaal een lichte groei van het aantal inwoners hebben bereikt. Een groei die nodig is om de sociaal-, culturele-, sport- en winkelvoorzieningen op niveau te kunnen behouden. Tegelijkertijd streven we naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw dan nu het geval is. Een bevolkingsopbouw waarin de leeftijdsgroep 20- tot 40-jarigen minder ondervertegenwoordigd is. We bouwen tot circa 2030 minstens 700/850 tot 1.050/1.550 woningen, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar betaalbare woonruimte voor de 'eigen' groep 20- tot 30-jarigen en de 30- tot 40-jarigen. Vanwege deze ambitie worden de jongeren (globaal tussen de 20 tot 40 jaar) beschouwd als de belangrijkste groep in het woonbeleid. Voor hen zijn vooral kleinere en goedkopere/ betaalbare woningen nodig. Deze nadruk op de jongeren betekent niet dat de ouderen worden vergeten. De ouderen vormen namelijk een grote en groeiende groep. Hun woonwensen variëren, maar komen gedeeltelijk overeen met de behoefte van de jongeren (bijvoorbeeld qua m², prijsstelling en/of locatie). Daarom liggen er kansen in het toevoegen van betaalbare, 'levensloopbestendige' woningen nabij de voorzieningen.
- **Aanpassen bestaande woningvoorraad**
Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad spelen eveneens in op deze doelgroepen. Hiermee dichten wij de kloof tussen goedkope en dure woningen. De woningbouw is levensloopbestendig, energiearm en betaalbaar.
- **Menging jong en oud**
Wij streven naar een verdere vermenging van jong en oud. De groei van het aantal woningen gaat niet ten koste van het unieke groene karakter van Son en Breugel. Dat betekent dat er gebouwd wordt binnen de bebouwde kommen op inbreidings- en herontwikkelingslocaties of beperkt aan de randen. Sociaal-culturele en onderwijsvoorzieningen zijn flexibel en bewegen mee met groei of krimp.
- **Doorstroming**
Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zijn geschikte woonvormen nodig voor jongeren en ouderen. Gedacht kan worden aan huur- of koopappartementen, maar er zijn ook alternatieven te bedenken zoals SIR 55+

woningen of 'begijnenhofjes'. Een menging van oud en jong in elkaars nabijheid is gewenst. Als er gebouwd wordt, gebeurt dit in de kleinere uitbreidingslocaties en op plekken waar sprake is van herontwikkeling. Daarbij is het uitgangspunt dat bouwen respect moet hebben voor het groene karakter van het dorp. Deze uitwerking vindt plaats in de Structuurvisie.

- Duurzaamheid

Het groene karakter van Son en Breugel wordt de komende decennia versterkt door in te zetten op duurzaamheid. Met duurzaamheid wordt zowel energiebesparing bedoeld als gemêleerde buurten. Een versterking van de duurzaamheid is nodig om ook de generaties na ons op een waardevolle manier te kunnen laten wonen in onze gemeente.

- Energiebesparing

De gemeente stimuleert een actief energiebeleid gericht op zowel het sterk terugdringen van het energiegebruik van nieuw te bouwen woningen, als ook het besparen van energiegebruik van bestaande woningen. De gemeente neemt energieneutraal bouwen en beheeren als uitgangspunt voor gemeentelijke en door de gemeente gefinancierde gebouwen. Private initiatiefnemers worden actief gestimuleerd duurzaam te ontwerpen en te bouwen.

- Gemêleerde buurten

Het gemeentebestuur streeft een hechte gemeenschap na waarin heel verschillende mensen samen wonen: jong én oud, lage én hoge inkomens, huur én koop in kleine én grote woningen. Gemêleerde buurten dus met gemeenschapszin, waar mensen omzien naar elkaar.

Op dit moment bestaat de voorraad vooral uit middeldure en dure woningen. Daarom is het belangrijk om vooral goedkope/betaalbare woningen toe te voegen. Om de gemeenschapszin te stimuleren, zijn er plekken nodig waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar zorg wordt verleend zodat een oudere niet uit de wijk hoeft te verhuizen, zodra hij/zij wordt geconfronteerd met lichamelijke beperkingen.

Het gemeentebestuur wil zich bij deze ambities niet afsluiten van de omgeving, maar staat open voor nieuwe bewoners en technologische voorzieningen:

- Nieuwe bewoners

Son en Breugel ligt aan de noordkant tegen het landelijke gebied van de regio en aan de zuidkant tegen het stedelijke gebied van Eindhoven. Bij beide gebieden dienen zich groepen uit het buitenland aan: in het landelijk gebied zijn dat met name de lage-lonen-arbeidsmigranten en in het stedelijk gebied zijn dat vooral de kennismigranten. Het gemeentebestuur stelt zich open voor deze werknemers die voor Son en Breugel kiezen.

- Technologische voorzieningen

Het gemeentebestuur wil technologische voorzieningen in de woningen stimuleren, die het woongenot vergroten. Bijvoorbeeld een breedbandverbinding met gemaksdiensten voor jong en oud, die het ook mogelijk maakt dat eenvoudiger zorg aan huis kan worden verleend, zodat een oudere niet hoeft te verhuizen zodra zich lichamelijke beperkingen aandienen.

2.2 Het Rijk

Binnen de rijksoverheid is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)³ het belangrijkste departement voor deze Woonvisie. Het ministerie zet momenteel onder andere in op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties en de veiligheid van de leefomgeving.

In december 2004 is het wetsvoorstel WGR-plus door de Tweede Kamer aangenomen. De WGR-plus vormt de basis voor de regionale openbare lichamen in stedelijke regio's, zoals het SRE, zie paragraaf 2.4. Het huidige (oktober 2012) kabinet heeft echter besloten de WGR-plus af te schaffen. Voor het SRE betekent dit dat de taken en bevoegdheden op het gebied van onder andere het regionale woningbouwprogramma, overgaan naar de provincie Noord-Brabant.

Op grond van de *Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, moeten vrijkomende sociale huurwoningen voor minimaal 90% worden toegewezen aan huishoudens met een (belastbaar) verzamelinkomen tot € 34.085,— (prijspeil 2012) en moet de overige maximaal 10% in eerste instantie worden toegewezen aan urgente woningzoekenden en vervolgens aan de huishoudens met een hoger inkomen.

Op dit moment (oktober 2012) is het huidige kabinet demissionair. Naar verwachting zal het nieuwe kabinet maatregelen nemen om de woningmarkt te hervormen. Deze maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de instrumenten die in deze Woonvisie staan.

2.3 De provincie

Als bestuurlijke laag tussen Rijk en gemeente heeft de provincie Noord-Brabant eigen beleidsdoelen gesteld op het gebied van wonen. De provincie zet onder meer in op het behoud van het unieke karakter van Brabantse dorpen, het bouwen van voldoende nieuwe woningen en duurzaam bouwen. De provincie bepaalt verder per regio de omvang van de woningbehoefte. Zolang het SRE die taak heeft (zie paragraaf 2.2) verdeelt het SRE die regionale behoefte vervolgens naar de desbetreffende gemeenten.

Ook op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de provincie een belangrijke rol. Zo hanteert de provincie als vast beleid dat 'inbreiden' (het bouwen binnen de bebouwde kom) de voorkeur heeft boven 'uitbreiden' (het bouwen buiten de bebouwde kom). Op basis van de Wet ruimtelijke ordening definieert de provincie in haar Structuurvisie wat haar ruimtelijke provinciale belang is en de wet geeft de provincie de juridische instrumenten om die belangen veilig te stellen.

2.4 De regio

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is het regionaal bestuurlijk orgaan in de regio Zuidoost-Brabant waarin 21 gemeenten zijn verenigd. Het

³ Het beleidsterrein wonen werd tot medio 2010 behartigd door het ministerie van VROM. In 2010 is het ministerie van VROM echter opgeheven en het wonen valt vanaf dat moment onder de minister van BZK.

werkterrein van het SRE is voor een groot deel gericht op de ontwikkelingen die gemeentegrenzen overschrijden (zoals wonen) en die om een bovenlokale afstemming en aanpak vragen.

Een belangrijke pijler van het SRE is de *Woonvisie Regio Eindhoven; Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt*, die op 28 juni 2012 door de Regioraad is vastgesteld. In deze regionale woonvisie is aangegeven dat de drie belangrijkste regionale woonthema's zijn:

- Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten.
De aanwezigheid van beide groepen is een kans voor de regio. Zij hebben geen specifieke woonwensen en het is belangrijk hen te benaderen als gewone woningzoekende.
- Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied.
De toekomstige woningvraag verandert door demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing en een toename van kleine huishoudens).
- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.
Deze opgave bestaat uit drie componenten:
 - Inspelen op demografische ontwikkelingen.
 - Het energievraagstuk.
 - Het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Het woningbouwprogramma voor de periode 2010 tot 2020 is in december 2009 vastgesteld door de regioraad van het SRE. In tabel 1 staat de taakstelling voor Son en Breugel aangegeven.

Tabel 1: Woningbouwtaakstelling Son en Breugel 2010 tot 2020

Sector	2010-2015		2015-2020		Totaal 2010-2020	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
Sociaal	238	34%	90	15%	328	25%
Vrije sector	462	66%	510	85%	972	75%
Totaal	700	100%	600	100%	1.300	100%

Bron: *Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020* (2009)

Op dit moment (oktober 2012) vindt een herijking van deze taakstelling plaats om te komen tot een realistisch bouwprogramma voor de periode 2012 tot en met 2021. Verwacht wordt dat de regioraad hierover eind 2012 een besluit neemt, waarbij de nieuwe (verhoogde) taakstelling voor onze gemeente wordt vastgesteld zoals is vermeld in tabel 2.

Tabel 2: Voorlopige woningbouwtaakstelling Son en Breugel 2012 t/m 2021

Gemeente	2012 t/m 2021
Son en Breugel	1.842

Bron: *Actualisatie Regionaal woningbouwprogramma* (SRE, Regioraad 13 december 2012)

De oorzaak voor de hogere woningtaakstelling van 1.842 woningen is de regionale taakstelling (3.000 woningen). Inmiddels is de daarvoor benodigde locatie vervallen. Zoals eerder vermeld, gaat onze gemeente echter uit van de woningbouwaantallen zoals die zijn opgenomen in de nieuwe Toekomstvisie.

2.5 Gemeente Son en Breugel

Het belangrijkste document dat als kader dient voor deze Woonvisie is onze Toekomstvisie. In paragraaf 2.1 is aangegeven welke ambities daaruit van belang zijn voor deze Woonvisie. In relatie tot de woningbouwtaakstelling, genoemd in het nieuwe *Regionale Woningbouwprogramma*, wordt vanuit de ambitie 'ontwikkeling en groei' vanuit onze gemeente dan ook nadrukkelijk een kanttekening geplaatst. Vooralsnog gaan wij de komende vijf jaar (2012 t/m 2016) uit van gemiddeld 75 woningen per jaar, waarbij tussentijdse monitoring plaats zal vinden in aansluiting op de jaarlijkse monitoring van het *Regionaal Woningbouwprogramma*.

Onze gemeente heeft zich voorgenomen een *Visiedocument Wonen met Zorg* op te stellen. Daarin wordt een visie opgenomen op wonen met zorg voor kwetsbare groepen. Het doel daarvan is dat er sprake moet zijn van een goed aanbod van wonen, welzijn en zorg voor mensen met een zorgbehoefte en/of beperking zodat zij (langer) zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. De gemeente hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Woningen gericht op zorg moeten voldoen aan het certificaat Woonkeur en worden in de huursector gerealiseerd.
- Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor zorgwoningen tot het niveau van middelduur. Vanaf middelduur wordt dat overgelaten aan de markt.
- Van woningaanbieders wordt verwacht dat zij zich richten op de doelgroep en dat er in beginsel een dusdanig aanbod komt, dat woningaanpassingen in het kader van de Wmo worden uitgesloten.

2.6 Gevolgen voor het nieuwe woonbeleid

Het beleidskader zoals dat is verwoord in de paragrafen 2.1 tot en met 2.5, leidt tot de volgende conclusies voor het nieuwe woonbeleid.

Kader 2: Conclusies voor het nieuwe woonbeleid

- Nieuwbouw van woningen is nodig om de bevolkingsomvang licht te laten groeien. Uitgangspunt is dat er de komende vijf jaar gemiddeld 75 woningen per jaar worden gebouwd.
- Er worden vooral woningen gebouwd voor jongeren omdat zij ondervertegenwoordigd zijn. Het gaat hier om goedkope/ betaalbare woningen. De jongeren zijn in het woonbeleid een belangrijke groep.
- Omdat de woonbehoefte van jongeren overeenkomt met die van een deel van de ouderen, worden zoveel mogelijk betaalbare, levensloopbestendige woningen nabij de voorzieningen gebouwd.
- Inbreiden gaat vóór uitbreiden: nieuwbouw vindt binnen de bebouwde kommen plaats of beperkt aan de randen. Nieuwbouw mag niet ten koste gaan van het landelijke en groene karakter van het dorp.
- Gestreefd wordt naar het terugdringen van het energiegebruik van nieuw te bouwen woningen en op het besparen van energiegebruik van bestaande woningen.
- De gemeente streeft naar gemêleerde buurten met gemeenschapszin, waar mensen omzien naar elkaar.

- In de gemeente moet sprake zijn van een goed aanbod van wonen, welzijn en zorg voor mensen met een zorgbehoefte en/of beperking zodat zij (langer) zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen.
- De gemeente staat open voor lage-lonen-arbeidsmigranten en kennismigranten.
- De gemeente wil de mogelijkheden benutten van technologische voorzieningen in de woningen.

Hoofdstuk 3

Huidige woningmarkt

Nu in paragraaf 2.6 is vermeld wat het beleidskader betekent voor het nieuwe woonbeleid, zien we de eerste contouren van de Woonvisie ontstaan. In dit hoofdstuk worden de aspecten genoemd die samen de woningmarkt van Son en Breugel beschrijven. Ook dit hoofdstuk levert bouwstenen op voor het nieuwe woonbeleid. Die conclusies zijn vermeld in paragraaf 3.9.

3.1 Bevolking

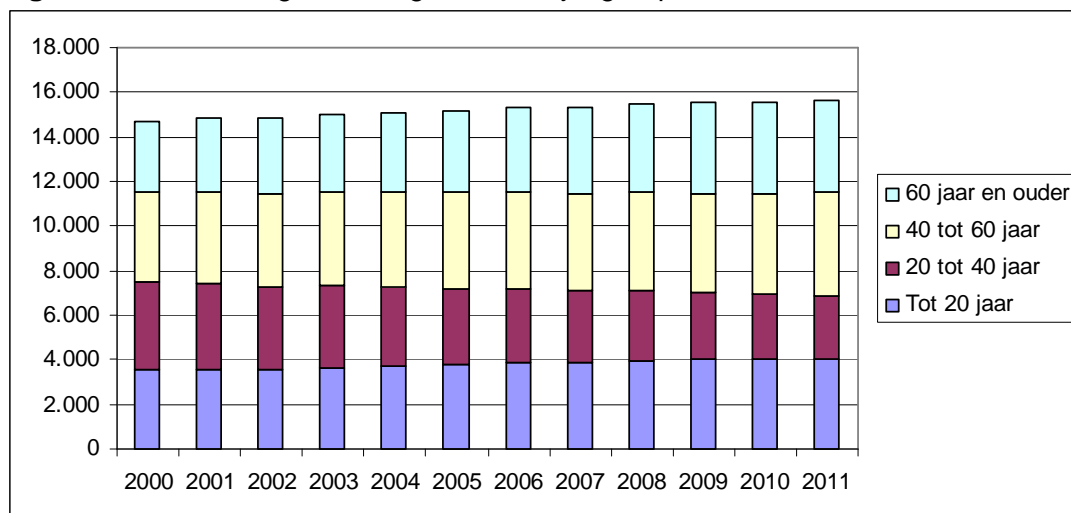
Periode 2000-2011

Begin 2011 telde Son en Breugel 15.654 inwoners. Ten opzichte van het jaar 2000 is sprake van een groei van 936 inwoners, ofwel 6,4% (CBS). Son en Breugel is met een bevolkingsdichtheid van 602 inwoners per km² in 2011 de op één na dunst bevolkte gemeente in het SRE-gebied (*Monitor Wonen 2011*).

De groei van de bevolking is vooral te danken aan de groepen inwoners tot 20 jaar, van 40 tot 60 jaar en van de 60-plussers. Het aandeel van de inwoners van 20 tot 40 jaar is tamelijk sterk gedaald, van 27% in 2000 tot 18% in 2011. Omdat deze groep belangrijk is voor de lokale economie en de levendigheid van de gemeente, vormt deze daling een bedreiging.

Deze aantallen zijn in figuur 3 grafisch weergegeven. Voor de onderliggende aantallen wordt verwezen naar bijlage 2 (tabel 9).⁴

Figuur 3: Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsgroepen 2000-2011



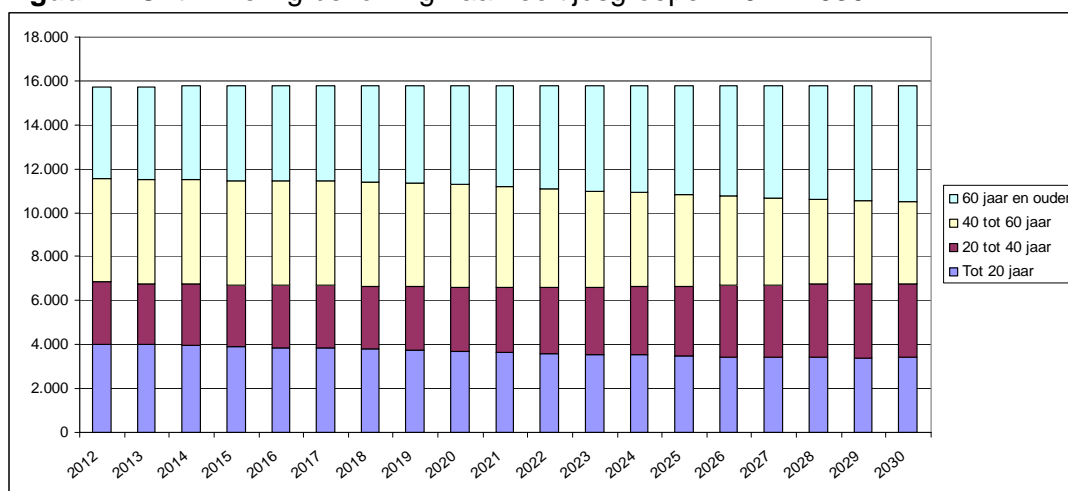
Bron: CBS (november 2011)

⁴ Er is in deze woonvisie voor gekozen om 'stapelgrafieken' te gebruiken. Het voordeel daarvan is dat er veel informatie uit kan worden gehaald. In figuur 3 is bijvoorbeeld zowel het totale aantal inwoners te zien (de lengte van de staven; daaruit blijkt dat het aantal inwoners is toegenomen), als de onderverdeling per staaf van de verschillende leeftijdsgroepen (waaruit blijkt dat het aantal inwoners vanaf 40 jaar is toegenomen en het aantal inwoners tot 40 jaar is afgenomen). De exacte aantallen en aandelen zijn te vinden in tabel 9 van bijlage 2.

Periode 2012-2030

Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant⁵ neemt het inwoneraantal licht toe, tot 15.790 inwoners in 2015, waarna het aantal tot 2030 vrijwel gelijk blijft (15.800 inwoners). Ten opzichte van 2011 is dit een zeer lichte groei van gemiddeld minder dan 0,1% per jaar. In deze periode is er waarschijnlijk sprake van enige ontgroening (het aandeel inwoners tot 20 jaar neemt af van 26% in 2012 tot 22% in 2030) en een verdere vergrijzing (het aandeel 60-plussers neemt toe van 27% in 2012 tot 34% in 2030). Vanaf 2021 zijn deze 60-plussers de grootste groep en dus groter dan de groep van 40 tot 60 jaar, die tot dat jaar de grootste is. Zie figuur 4. Voor de onderliggende aantallen wordt verwezen naar bijlage 2 (tabel 10).

Figuur 4: Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsgroepen 2012-2030



Bron: Bevolkingsprognose 2011 provincie Noord-Brabant

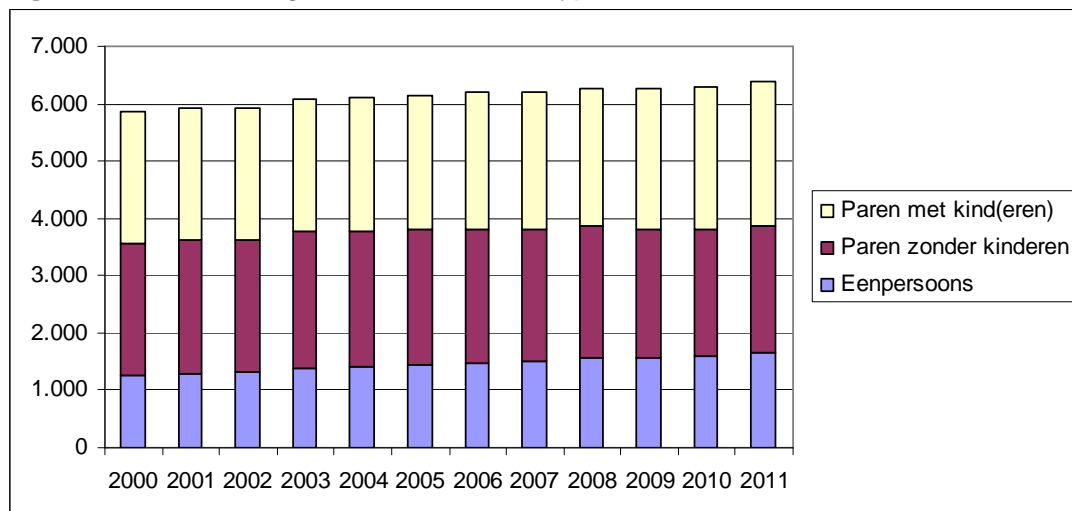
3.2 Huishoudens

Periode 2000-2011

Er woonden begin 2011 6.383 huishoudens in ons dorp. In 2000 waren dat er 5.868. Dit betekent een toename van gemiddeld 0,8% per jaar. Daarmee is de groei van het aantal huishoudens groter dan de groei van het aantal inwoners.

De groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Zie figuur 5. Voor de onderliggende aantallen wordt verwezen naar bijlage 2 (tabel 11).

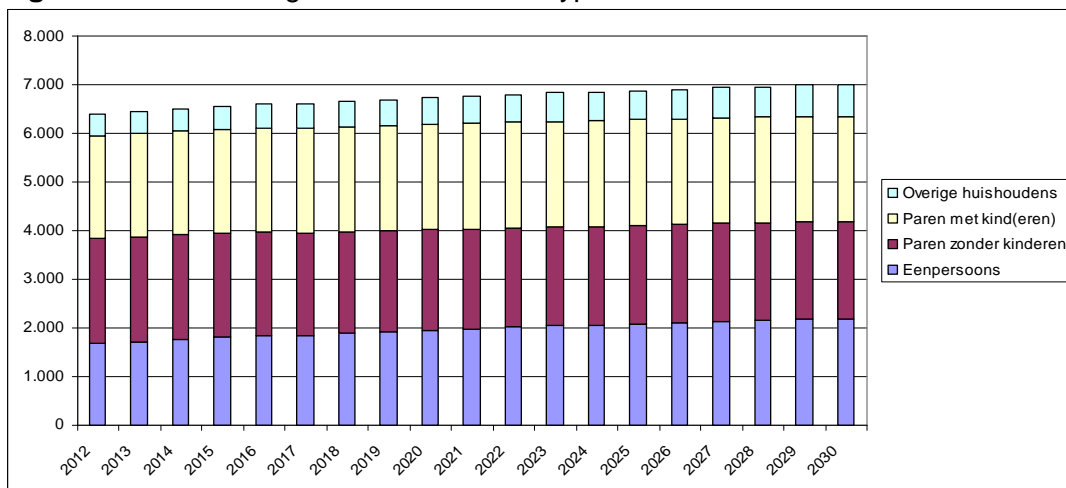
⁵ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 (provincie Noord-Brabant, januari 2012).

Figuur 5: Ontwikkeling huishoudens naar type 2000-2011

Bron: CBS (november 2011)

Periode 2012-2030

Volgens de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant⁶ neemt het aantal huishoudens verder toe, tot 7.005 inwoners in 2030. Ten opzichte van 2011 is dit een groei van gemiddeld 0,5% per jaar. In deze periode zal het aantal (en aandeel) eenpersoonshuishoudens stijgen: van 1.680 (26%) in 2012 tot 2.185 (31%) in 2030). Vanaf 2028 vormen de eenpersoonshuishoudens de grootste groep in Son en Breugel. Omdat de groep 'overige huishoudens' voor het grootste deel bestaat uit eenouderhuishoudens is duidelijk dat het aantal kleine huishoudens de komende jaren groeit. Zie figuur 6. Voor de onderliggende aantallen wordt verwezen naar bijlage 2 (tabel 12).

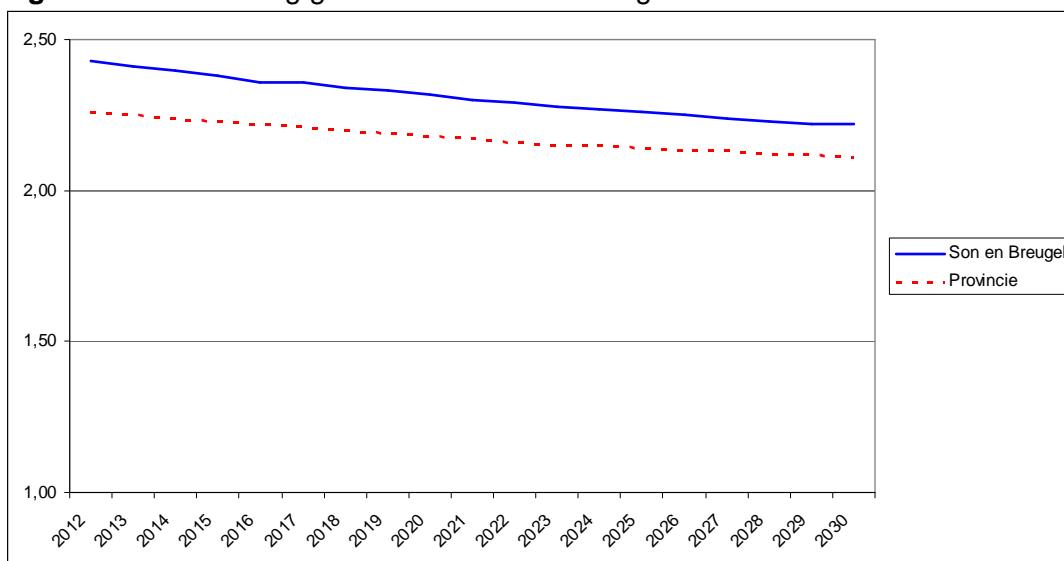
Figuur 6: Ontwikkeling huishoudens naar type 2012-2030

Bron: Huishoudensprognose 2011 provincie Noord-Brabant

⁶ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 (provincie Noord-Brabant, januari 2012).

Dat de groei van het aantal huishoudens tot 2030 veel groter is dan van het aantal inwoners, geeft aan dat de gemiddelde grootte van de huishoudens de komende jaren afneemt. De daling van de gemiddelde huishoudensgrootte is het gevolg van een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing, de individualisering en echtscheidingen. Deze daling van de gemiddelde woningbezetting is een landelijke trend. Dus worden ook de huishoudens in de provincie Noord-Brabant gemiddeld kleiner, al is die daling minder sterk dan in Son en Breugel. Zie figuur 7.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte 2012-2030



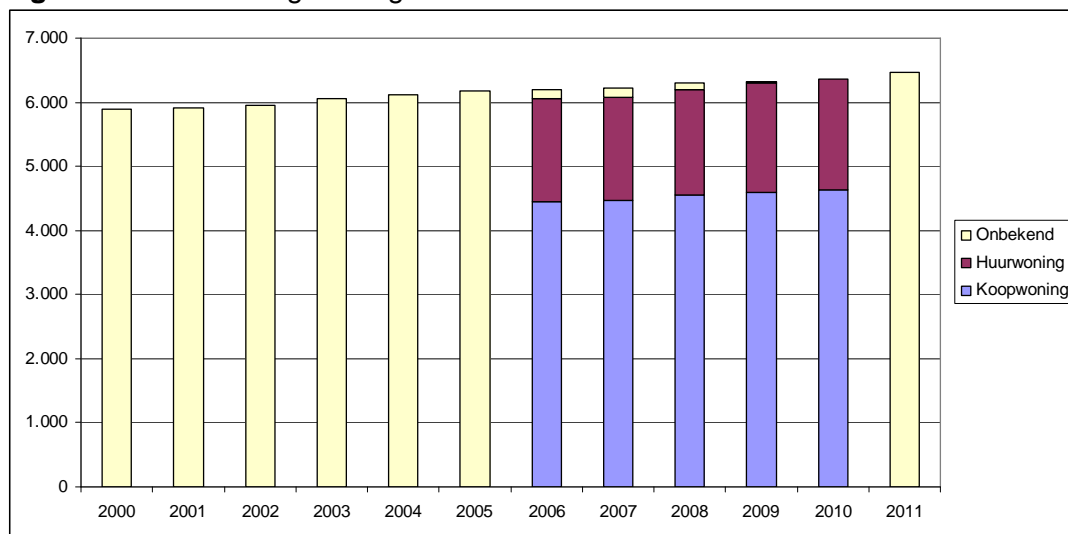
Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose 2011 provincie Noord-Brabant

3.3 Woningvoorraad

Periode 2000-2011

Begin 2011 bestond de totale woningvoorraad van de gemeente Son en Breugel uit 6.476 woningen. Daarvan is 74% een koopwoning 26% een huurwoning. Ten opzichte van het jaar 2000 is sprake van een toename van 585 woningen. Dit is een toename van gemiddeld 53 woningen per jaar.

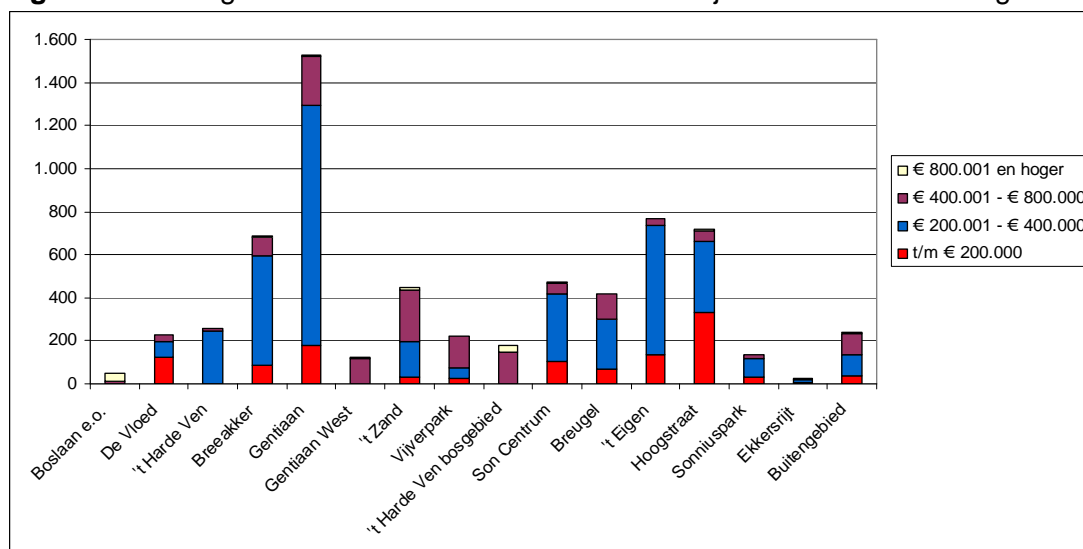
In figuur 8 is deze ontwikkeling grafisch weergegeven. Voor zover dit bekend is, is de verdeling naar eigendom van de woningen aangegeven.

Figuur 8: Ontwikkeling woningvoorraad 2000-2011

Bron: CBS (januari 2012)

Huidige woningvoorraad

In figuur 9 is de woningvoorraad weergegeven naar waardeklasse in de 16 wijken van onze gemeente. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad vooral (80%) bestaat uit woningen met een WOZ-waarde tussen € 200.000,— en €800.000,—. De verschillen tussen de wijken zijn echter groot. In de meeste wijken van de gemeente staan niet of nauwelijks woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000,—. Gemiddeld behoort in ons dorp slechts 18% van de woningen tot deze goedkope categorie.

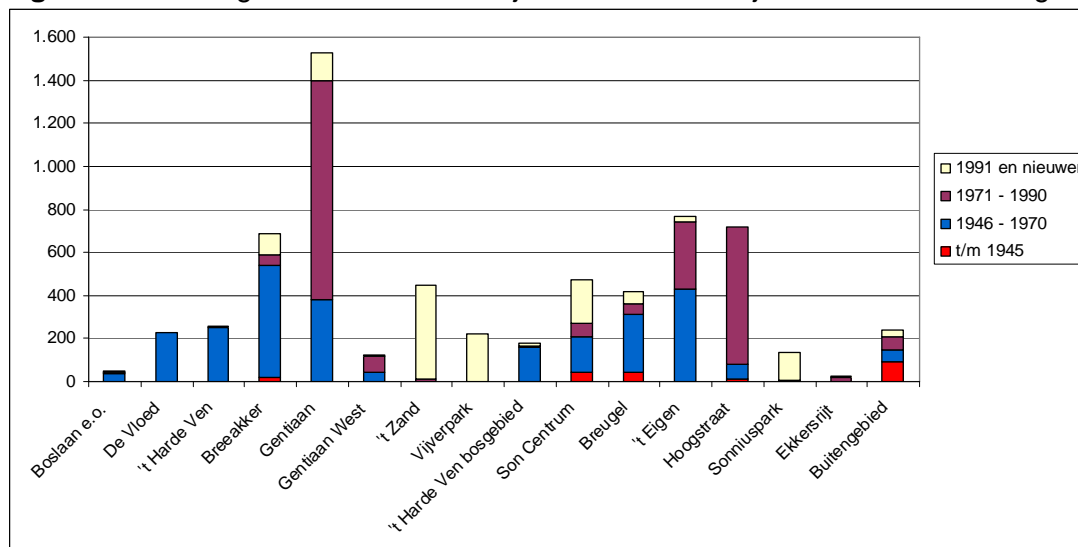
Figuur 9: Woningvoorraad naar waardeklasse in de wijken van Son en Breugel

Bron: WOZ gemeente (maart 2012)

In figuur 10 is de woningvoorraad ingedeeld naar bouwjaarklassen. Uit deze figuur blijkt dat slechts een zeer klein deel (3%) is gebouwd vóór 1945. Deze woningen

staan vooral in het buitengebied. De recente nieuwbouw (woningen gebouwd na 1991) is vooral te zien in de wijken 't Zand, Vijverpark en Sonniuspark.

Figuur 10: Woningvoorraad naar bouwjaarklasse in de wijken van Son en Breugel



Bron: WOZ gemeente (maart 2012)

Woningcorporatie Domein beheert een belangrijk deel van de huurwoningen in onze gemeente. Het bezit van Domein in Son en Breugel omvat per 1 januari 2012 984 woningen, waarvan in de wijk Hoogstraat het grootste aantal staat (238; 24%) staat. De woningwaarde van het bezit van Domein in Son en Breugel varieert van de prijsklasse tot € 150.000,— tot de prijsklasse € 300.000,— tot € 350.000,—. De meeste huurwoningen (55%) hebben een waarde van € 150.000,— tot € 200.000,—. De overige huurwoningen in de gemeente zijn van andere corporaties (ongeveer 180 woningen) en andere partijen (ongeveer 330 woningen).

Periode 2012-2030

Volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant⁷ stijgt de woningvoorraad op basis van de autonome behoefte tot 7.145 woningen in 2030. Ten opzichte van 2011 is dit een toename van gemiddeld 35 woningen per jaar. Deze toename is kleiner dan de jaarlijkse toename in de periode 2000 tot en met 2011 als gevolg van de autonome én regionale behoefte (gemiddeld 53 woningen).

3.4 Verhuizingen binnen gemeente en tussen gemeenten

Zoals eerder aangegeven maakt Son en Breugel onderdeel uit van de stadsregio Eindhoven. Dit betekent dat er niet alleen sprake is van verhuizingen *binnen* de gemeente, maar ook *tussen* regiogemeenten. In tabel 3 is het aantal in 2008 en 2009 verhuisde starters en huishoudens weergegeven.

⁷ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011 (provincie Noord-Brabant, januari 2012).

Tabel 3: Aantal verhuisde huishoudens Son en Breugel in 2008 en 2009

Doelgroep	Totaal in gemeente	Binnen-gemeentelijke verhuizing	Vertrek uit gemeente	Verhuisd t.o.v. totaal
Starter		28	246	
Klein huishouden 55-	1.110	117	284	36%
Gezin	2.450	164	65	9%
Klein huishouden 55+	2.730	86	98	7%
Totaal	6.290	367	447	13%

Bron: *Daadwerkelijk verhuisgedrag 2008 en 2009* (Companen, mei 2011)

Uit deze tabel blijkt dat in 2008 en 2009 in totaal 814 (367 + 447) huishoudens zijn verhuisd. Per jaar is dit een mutatie van ruim 6%. Van de 814 verhuisde huishoudens, zijn er 367 (45%) binnen de gemeente verhuisd en 447 (55%) zijn vertrokken uit de gemeente. Gezinnen verhuizen vaker binnen de gemeente; kleine huishoudens tot 55 jaar vertrekken vaker uit de gemeente. Ze verhuizen vooral naar de gemeenten Eindhoven, Sint-Oedenrode en Best. Ook starters vertrekken relatief vaak uit de gemeente. Zij verhuizen het vaakst naar Eindhoven, Utrecht en 's-Hertogenbosch.

In tabel 4 is vermeld hoeveel huishoudens in 2008 en 2009 *naar* Son en Breugel zijn verhuisd (kolom 'In') en hoeveel personen in die twee jaar *uit* Son en Breugel zijn verhuisd (kolom 'Uit'). Uitsluitend de gemeenten zijn vermeld waarbij de inkomende of uitgaande migratie groter is dan 14 huishoudens.

Tabel 4: Vestiging in en vertrek uit Son en Breugel (huishoudens) in 2008 en 2009

Gemeenten	In	Uit	Saldo
Eindhoven	191	222	-31
Best	19	36	-17
Sint-Oedenrode	13	36	-23
's-Hertogenbosch	11	30	-19
Helmond	10	29	-19
Utrecht	8	24	-16
Tilburg	10	17	-7
Nijmegen	5	15	-10
Veldhoven	5	15	-10
Nuenen	19	14	+5

Bron: *Daadwerkelijk verhuisgedrag 2008 en 2009* (Companen, mei 2011)

3.5 Doelgroepen

In deze paragraaf worden de verschillende doelgroepen onderscheiden. Niet om in het nieuwe woonbeleid te werken met doelgroepen, maar om de woonbehoefte van de verschillende groepen te kennen. In ons nieuwe woonbeleid is de woonbehoefte van mensen het uitgangspunt en niet hun leeftijd.

De informatie in deze paragraaf is grotendeels ontleend aan *Woonbehoeften in Gemeente Son en Breugel* (Gemeentelijke rapportage Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011 SRE, mei 2012).

Starters en jongeren

Van alle personen die willen verhuizen is 35% een starter op de woningmarkt. Alhoewel de jongeren tot 30 jaar slechts 8% van alle inwoners vertegenwoordigen, vormen zij 33% van alle verhuisgeneigden. Kenmerkend voor Son en Breugel is dat deze groep een relatief grote voorkeur voor een huurwoning heeft. Maar voor hen zijn er in de gemeente weinig betaalbare woningen beschikbaar.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een laag inkomen, die daarom in aanmerking komen voor huurtoeslag. Op dit moment behoort 18% van de huishoudens tot deze primaire doelgroep. Dat zijn ongeveer 1.150 huishoudens (18% van de 6.383 huishoudens). Voor deze primaire doelgroep zijn de goedkope en betaalbare huurwoningen en de goedkope koopwoningen bedoeld. In Son en Breugel omvat die 'kernvoorraad' 1.248 woningen, zie tabel 5.

Tabel 5: Omvang van de kernvoorraad in Son en Breugel

Type	Woningen
Goedkope huur	125
Betaalbare huur	875
Goedkope koop	248
Totaal	1.248

Bron: Regionaal Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011

Dit betekent dat er in principe voldoende woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Deze woningen komen echter onvoldoende vrij en worden op dit moment voor een deel bewoond door huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren. In haar rapport over het verhogen van de slaagkans van deze doelgroep in randgemeenten, waartoe Son en Breugel behoort, adviseert het SRE om:

- passend aanbod te creëren voor huishoudens met een hoger inkomen die wonen in een goedkope huurwoning buiten de kernvoorraad (de zogenoemde 'scheefwoners');
- bouwen van betaalbare huurwoningen;
- bouwen van goedkope koopwoningen;
- stimuleren van slimme koopconstructies zoals Slimmer Kopen en de toepassing van de starterregeling van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep behoort ook tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Dit zijn huishoudens met een midden inkomen. Van alle huishoudens in Son en Breugel behoort 30% tot de secundaire doelgroep.

Senioren

De huidige vergrijzing in Son en Breugel is groter dan gemiddeld in Nederland en in de regio. In onze gemeente woont minder dan 40% van alle 65-plus huishoudens in een nultredenwoning (voor de definitie daarvan, zie bijlage 1). In zowel de randgemeenten als de regio ligt dat percentage hoger. Dit komt doordat de ouderen

in onze gemeente meer dan in de omliggende gemeenten in een eengezinswoning wonen. Dit is overigens geen probleem zolang zij geen lichamelijke beperking hebben.

Son en Breugel heeft weliswaar geen verpleeghuis, maar heeft wel (intramuraal) verpleeghuiscapaciteit. Onlangs is op de voormalige locatie van Huize De Vloed in Son het complex ABC-Staete gerealiseerd. In totaal gaat het hierbij om 124 woningen (zowel huur- als koopappartementen, waarbij zorg op maat wordt of kan worden geboden, alsmede om appartementen met 24-uurs zorgindicatie). Tevens zijn 30 psychogeriatrische (PG) plaatsen gerealiseerd. De Archipel heeft het voornemen voor realisatie van 36 PG-plaatsen in Breugel.

De provincie heeft voor de subregio Eindhoven-Helmond⁸ de volgende tekorten en overschotten berekend voor beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Hieruit blijkt dat er op dit moment een (klein) overschot is aan beschermd en verzorgd wonen, maar dat dit overschot de komende jaren omslaat in een tekort. Het huidige tekort aan geschikt wonen wordt de komende jaren nog groter.

Tabel 6: Vraag en aanbod zorgwoningen subregio Eindhoven-Helmond

Vraag en aanbod	2010			2025		
	Beschermd wonen	Verzorgd wonen	Geschikt wonen	Beschermd wonen	Verzorgd wonen	Geschikt wonen
Aanbod 2010	2.500	7.500	45.000	2.500	7.500	45.000
Vraag	2.400	7.200	54.400	3.500	9.600	63.400
Overschot	100	300	-9.400	-1.000	-2.100	-18.400

Bron: *Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011*

3.6 De kwaliteit van de openbare ruimte

De diversiteit van de woonmilieus is een waardevolle kwaliteit van de gemeente die ons dorp tot een aantrekkelijke vestigingsplaats maakt.

Behalve de ruimtelijke en stedenbouwkundige vormgeving komt de verkeersveiligheid van de woonomgeving vaak naar voren als aandachtspunt. De kwaliteit van het openbaar gebied heeft de aandacht voor de komende planperiode en maakt een belangrijk onderdeel uit van de woonkwaliteit van de gemeente. Wanneer er een groter gevoel van veiligheid kan worden gecreëerd, wordt het aantrekkelijker voor kinderen om buiten te spelen. De buitenruimte wordt dan meer een plek om te zijn.

3.7 Woningvraag en -aanbod

Als alle inwoners van Son en Breugel hun woonwensen zouden kunnen vervullen, worden de komende vijf jaar zo'n 1.890 woningen gevraagd en komen er circa 1.250 woningen vrij. Dit betekent een vraagoverschot van 640 woningen (*Woonbehoefte in Gemeente Son en Breugel, SRE 2012*). Het gaat om zowel koop- als huurwoningen. Omdat er in de gemeente een groot aanbod aan eengezinswoningen is, doen de potentiële tekorten zich vooral voor bij de (huur- en koop)appartementen.

⁸ Deze subregio bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

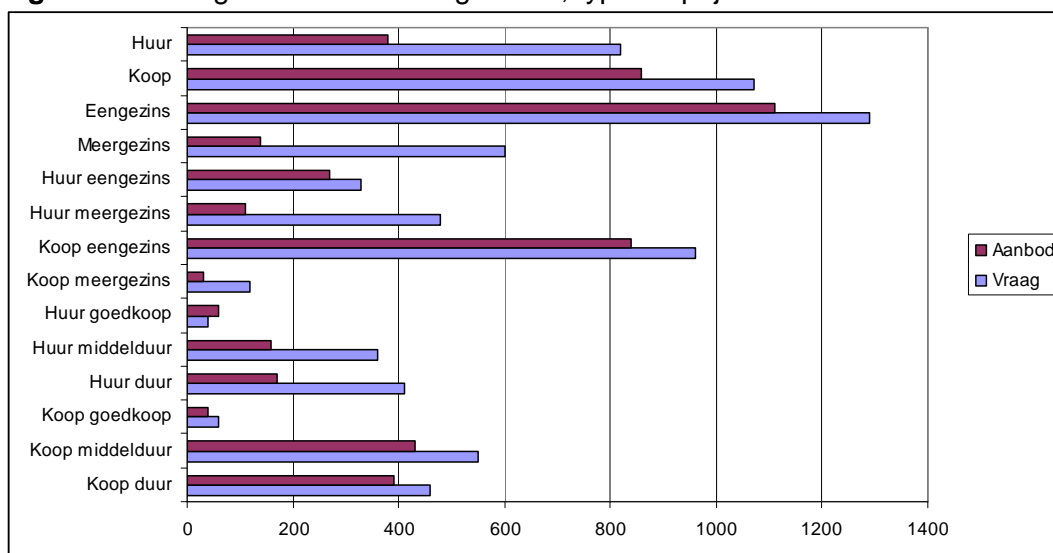
Uitsluitend bij de goedkope huurwoningen is het aanbod groter dan de vraag. Zie tabel 7 en figuur 11 waar deze uitkomsten grafisch zijn weergegeven.

Tabel 7: Vraagoverschot naar eigendom, type en prijsklasse

Eigendom, type en prijsklasse	Vraag	Aanbod	Vraagoverschot
Eigendom			
Huur	820	380	440
Koop	1.070	860	210
Type			
Eengezins	1.290	1.110	180
Meergezins	600	140	460
Eigendom en type			
Huur eengezins	330	270	60
Huur meergezins	480	110	370
Koop eengezins	960	840	120
Koop meergezins	120	30	90
Eigendom en prijsklasse (prijspeil 2012)			
Huur goedkoop (tot € 366,37)	40	60	-20
Huur middelduur (€ 366,37 tot € 561,98)	360	160	200
Huur duur (vanaf € 561,98)	410	170	240
Koop goedkoop (tot € 194.000)	60	40	20
Koop middelduur (€ 194.000 tot € 333.000)	550	430	120
Koop duur (vanaf € 333.000)	460	390	70
Totaal	1.890	1.250	640

Bron: *Woonbehoeften in Gemeente Son en Breugel (2012)*

Figuur 11: Vraagoverschot naar eigendom, type en prijsklasse



Bron: *Woonbehoeften in Gemeente Son en Breugel (2012)*

Het werkelijke verhuisgedrag in 2008 en 2009 (zie paragraaf 3.4) komt redelijk overeen met deze verdeling van het vraagoverschot. In de koopsector (65% van alle verhuizingen) vonden veel verhuizingen plaats in de middeldure sector

(€ 194.000,— tot € 330.000,—) en in de huursector (35% van alle verhuizingen) vonden veel verhuizingen plaats in de middeldure sector (€ 366,37 tot € 561,98).⁹

3.8 Woningbouwprogramma

De diverse prognoses geven een gedifferentieerd beeld van de woningbouwtaakstelling voor Son en Breugel:

- Op grond van de meest recente provinciale prognose gaat het in Son en Breugel om gemiddeld circa 35 woningen per jaar voor de autonome groei.
- Op grond van de meest recente inzichten in regionaal verband gaat het in Son en Breugel om gemiddeld circa 180 woningen per jaar voor de autonome groei plus de regionale opvang (gebaseerd op de afspraken uit 2005). Inmiddels wordt gewerkt aan een bijstelling van dit regionale woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.4), maar dit is nog niet vastgesteld.

In de Toekomstvisie van Son en Breugel is als ambitie vastgelegd om de komende 20 jaar een lichte groei van het aantal inwoners te bereiken. Om deze lichte groei te bereiken is het noodzakelijk dat tussen de 700/850 en 1.050/1.550 woningen worden gerealiseerd. Dit is voor de eerstvolgende vijf jaar (2012 t/m 2016) vertaald in gemiddeld 75 woningen per jaar.

De groei tussen 700 en 1.550 woningen houdt minimaal rekening met de opvang van de autonome woningbehoefte. Daarnaast is (beperkt) ruimte voor de regionale woningvragers.

Bij nieuwbouw wordt vooral gedacht aan betaalbare woonruimte voor de 'eigen' groep 20- tot 30-jarigen (studio's en appartementen) en de 30-tot 40-jarigen (grondgebonden huur- en koopwoningen). Aanpassingen in de bestaande voorraad spelen eveneens in op deze doelgroepen. Hiermee dichten we de kloof tussen goedkope en dure woningen. De woningbouw is levensloopbestendig, energiearm en betaalbaar.

We streven naar een verdere vermenging van jong en oud.

De groei van het aantal woningen gaat niet ten koste van het unieke groene karakter van Son en Breugel. Dat betekent de realisatie van woningen binnen de bebouwde kommen of beperkt aan de randen.

De woonwijk Sonniuspark is op dit moment de enige woonwijk in aanbouw in de gemeente. De (rest)capaciteit biedt nog ruimte aan circa 350 woningen. Alle aanwezige capaciteit voorziet in de realisatie van duurdere vrije sector koopwoningen. Gelet op de stagnerende woningmarkt in dit segment wordt nagedacht of een heroriëntatie aan de orde moet zijn.

Vanaf medio 2012 wordt via het project 'Ontwikkelingslocaties Son en Breugel' gewerkt aan studies voor de programmering en de urgentie (volgorde van plannen)

⁹ Het is geen automatisme dat het werkelijke verhuisgedrag overeen komt met het berekende vraagoverschot. Bij het werkelijke verhuisgedrag speelt namelijk het daadwerkelijke woningaanbod op dat moment een grote rol: er wordt niet verhuisd naar woningen die (op dat moment) niet worden aangeboden, terwijl die woningen wellicht wél worden gewenst.

op alle ontwikkellocaties. Hierbij wordt met een geïntegreerde benadering bekeken of voor het totaal aan nu bekende maar in de toekomst ook beschikbaar komende ontwikkellocaties tegemoet kan worden gekomen aan voldoende woningcapaciteit en de bouw van het juiste segment (qua woningtype, koop/huur en prijs), om zo aan te sluiten bij de ambities van de Toekomstvisie en tegemoet te komen aan de uitkomsten van deze Woonvisie. Indien de planvorming wil vorderen, kan pas voor de jaren 2014/2015 de eerste benodigde bouwcapaciteit beschikbaar zijn.

3.9 Gevolgen voor het nieuwe woonbeleid

De beschrijving van de woningmarkt zoals is verwoord in de paragrafen 3.1 tot en met 3.8, leidt tot de volgende conclusies voor het nieuwe woonbeleid.

Kader 3: Conclusies voor het nieuwe woonbeleid

- Vanaf 2000 is het aandeel inwoners van 20 tot 40 jaar tamelijk sterk gedaald. Dit is een bedreiging omdat deze groep belangrijk is voor de lokale economie en de levendigheid van de gemeente.
- De komende jaren neemt het aandeel 60-plussers in de gemeente toe. Er is dus sprake van een verdere vergrijzing van de bevolking.
- De komende jaren is er sprake van een sterke groei van het aantal kleine huishoudens.
- In ons dorp staan weinig woningen (18%) met een waarde tot € 200.000,—.
- Van de kleine huishoudens tot 55 jaar die verhuizen, verlaat een relatief groot deel (71%) onze gemeente.
- De groep gezinnen is de grootste groep met verhuisplannen (45%). Zij verhuizen voor het grootste deel (72%) binnen onze gemeente.
- De starters vormen een grote groep op de woningmarkt. Alhoewel de jongeren tot 30 jaar slechts 8% van alle inwoners vertegenwoordigen, vormen zij 33% van alle verhuisgeneigden. Zij hebben een grote voorkeur voor een betaalbare huurwoning.
- De behoefte aan zorgwoningen in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe.
- Een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteit in Son en Breugel is de kwaliteit van de openbare ruimte.
- De komende vijf jaar is sprake van een vraagoverschot van 640 woningen. De grootste tekorten doen zich voor bij de (huur- en koop)appartementen.

Hoofdstuk 4

Kwaliteiten, ambitie en beleidsdoelen

Nu het bestaande kader is geschetst en de woningmarkt is beschreven, kan in dit hoofdstuk de ambitie van de gemeente worden beschreven. Op basis daarvan worden zes beleidsdoelen geformuleerd. Deze beleidsdoelen geven antwoord op de vraag; “*Wat willen we bereiken?*” De vraag *hoe* de gemeente deze doelen wil bereiken, wordt in hoofdstuk 5 beantwoord.

4.1 Kwaliteiten

Op basis van de informatie in de hoofdstukken 2 en 3 kunnen de kwaliteiten van Son en Breugel op het gebied van wonen als volgt worden samengevat:

- Groen dorp.
- Bosachtige omgeving.
- Veel werkgelegenheid in de nabijheid.
- Kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.
- Voldoende nieuwbouwmogelijkheden.

4.2 Uitgangspunten

Op basis van de genoemde kwaliteiten hanteert de gemeente in deze Woonvisie de volgende uitgangspunten:

1. Woonbehoefte naast leeftijd.
In ons nieuwe woonbeleid is de woonbehoefte van mensen het uitgangspunt, waarbij deze – ongeacht leeftijd – hetzelfde kan zijn voor diverse doelgroepen.
2. Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit.
Son en Breugel is een mooie, groene gemeente en moet die kwaliteit koesteren. De gemeente wil graag dat er voldoende woningen worden gebouwd, maar dit mag niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten.
3. De regionale bouwopgave is een kans.
Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om meer samenhang te brengen in de leeftijdsopbouw van de lokale bevolking.
4. Geen onderscheid in lokale en regionale behoefte.
Son en Breugel heeft in SRE-verband een *kwantitatieve* afspraak gemaakt over de regionale taakstelling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij alle nieuwbouw streeft naar *kwaliteit*. De gemeente maakt hierbij geen onderscheid tussen de lokale en de regionale behoefte. Want alle bewoners van de nieuw te bouwen woningen zijn inwoners van de gemeente Son en Breugel!
5. Ouderen wonen over het algemeen prima.
De gemeente wil er graag aan bijdragen dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning en buurt kunnen blijven wonen, maar beschouwt dit in eerste instantie als de eigen verantwoordelijkheid van de ouderen. Dit betekent dat de gemeente stimuleert en regisseert (zoals via de mogelijkheid in bestemmingsplannen).
6. De huisvesting van de primaire doelgroep is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De gemeente en de woningcorporatie(s) hebben de gezamenlijke taak om ervoor te zorgen dat huishoudens met een laag inkomen goed kunnen wonen in Son en Breugel.

7. De gemeente staat open voor nieuwe bevolkingsgroepen.
Kenniswerkers en lage-lonen-migranten die in Son en Breugel willen wonen, zijn van harte welkom.

In enkele steekwoorden betekenen deze uitgangspunten dat het gemeentebestuur de volgende prioriteiten stelt:

In ons nieuwe woonbeleid is de woonbehoefte van mensen het uitgangspunt en niet hun leeftijd.

Het zoveel mogelijk behouden van jongeren en jonge gezinnen.

Het goed huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals de huishoudens met een laag inkomen en mensen met een beperking.

Het versterken van de kwaliteit.

Gastvrijheid bieden aan alle doelgroepen.

4.3 Beleidsdoelen

De ambitie van het gemeentebestuur omvat de volgende zes beleidsdoelen:

1. Focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken.
2. Bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep.
3. Realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.
4. Behouden en versterken van het dorpskarakter.
5. Duurzaam karakter van de gemeente vergroten.
6. Inspelen op de vergrijzing.

1. Focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken

Wij brengen de bevolkingsopbouw, waarin de leeftijdsgroep 20- tot 40-jarigen sterk is ondervertegenwoordigd, meer in evenwicht. Er wordt naar gestreefd het aantal inwoners licht te laten groeien, wat nodig is voor de voorzieningen. Het faciliteren van de kenniswerkers/kennismigranten past binnen deze ambitie en draagt bij aan de invulling van de 'Brainport 2020' agenda.

Er staat een enthousiaste groep jongeren en starters (van 20 tot 30 jaar) klaar om zelfstandig te gaan wonen in onze gemeente. Dit versterkt de binding tussen de inwoners van de gemeente, de levendigheid van het dorp en het behoud van (zorg-, welzijns- en sport)voorzieningen. De lokale arbeidsmarkt krijgt kansen door deze nieuwe arbeidskrachten. Deze doelstelling vereist dat er voldoende mogelijkheden worden geboden voor huisvesting van deze doelgroep en dat ook de voorzieningen worden aangepast aan de behoefte van de jongeren en de jonge gezinnen.

2. Bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep

De grootste doelgroep aan woonconsumenten is de groep 30 tot 45 of 50 jaar. Deze groep vormt een belangrijk onderdeel van de vraagkant van de woningmarkt en verdient in de Woonvisie de nodige aandacht.

3. Realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus

We willen de aanwezige diverse groene en veelzijdige woonmilieus behouden en waar mogelijk versterken. Daarnaast is verbetering van verkeersveiligheid een belangrijke wens van de bewoners.

4. Behouden en versterken van het dorpskarakter

In de Toekomstvisie wordt Son en Breugel beschreven als een 'rustig dorp zonder dat het slaperig is. Son en Breugel is vriendelijk, netjes, overzichtelijk en groen, heel groen.' Die elementen kunnen worden benut om de identiteit van ons dorp te behouden.

5. Duurzaam karakter van de gemeente vergroten

Energie en techniek zijn in dit beleidsdoel de kernbegrippen. Duurzaam omgaan met energieverbruik wordt door onze gemeente sterk gestimuleerd. De ligging in Brainport Eindhoven versterkt de mogelijkheden om regionale kennis over dit onderwerp te benutten.

6. Inspelen op de vergrijzing

De komende jaren zal de doelgroep 65 jaar en ouder een groter aandeel hebben in de totale bevolking. Hun behoefte komt voor een deel overeen met die van de jongeren: een relatief kleine woning, betaalbaar en dichtbij de voorzieningen. De opgave bestaat vooral uit het toevoegen van levensloopbestendige woningen en het stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit stelt niet alleen eisen aan de woning, maar ook aan de woonomgeving. De oplossingen dienen voornamelijk te worden gevonden in de bestaande woningvoorraad.

Hoofdstuk 5

Beleidsvoornemens

Nu in hoofdstuk 4 is opgeschreven *wat* we willen bereiken, kunnen we overgaan tot het beantwoorden van de vraag *hoe* we dat kunnen gaan doen. In dit hoofdstuk worden de beleidsdoelen die in paragraaf 4.3 zijn benoemd, uitgewerkt in thema's. Hierbij is de input gebruikt uit de bijeenkomst van de klankbordgroep in oktober 2011.

5.1 Beleidsdoel 1: Focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil de leeftijdsopbouw evenwichtiger maken en het aantal inwoners licht laten groeien. De gemeente wil ook de levendigheid van de kernen behouden en waar mogelijk versterken. Een aantal jongeren zal onze gemeente verlaten vanwege hun studie of werk. Maar veel jongeren willen zelfstandig in de gemeente wonen, ook omdat onze gemeente goede uitvalswegen heeft naar bijvoorbeeld Eindhoven. Dit is goed voor de levendigheid van de gemeenschap én voor de levensvatbaarheid van de voorzieningen. De gemeente wil dat jongeren sneller een voor hen geschikte woning vinden en dus de wachttijd verkorten. Kortom: klein, flexibel en betaalbaar. Ten slotte wil de gemeente dat kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten goed in Son en Breugel kunnen wonen. Want ook deze 'nieuwe' groepen zijn belangrijk voor de lokale economie.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- **Betaalbare woningen voor jongeren en starters**
Het toevoegen van nieuwe woningen die betaalbaar zijn voor jongeren en starters is gezien de huidige situatie op de woningmarkt een uitdaging. Eind 2010 zijn er evenwel voor jongeren en starters vier grondgebonden woningen en zes studio's opgeleverd in het project Zandstraat/Taylorstraat. In 2012 zijn in Sonniuspark 22 appartementen voor jongeren en starters gerealiseerd. Omdat deze projecten door de jongeren als goed voorbeeld worden beschouwd, zoekt de gemeente naar mogelijkheden om meer van dergelijke woningen te laten realiseren. Het aanbod voor deze groep moet echter vooral worden vergroot vanuit de bestaande woningvoorraad (zie hierna) en door het benutten van andere (her)ontwikkelingslocaties. Daarnaast is denkbaar om leegstaande complexen waar mogelijk om te vormen tot wooneenheden.
- **Bestaande huurwoningen verkopen**
Op dit moment bieden de woningcorporaties al bestaande huurwoningen te koop aan voor starters op de koopwoningmarkt. Het instrument Koopgarant biedt de mogelijkheid om de woningen met een korting te verkopen én om te waarborgen dat deze betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Het is de inzet van de gemeente dat de woningcorporaties de verkoopwinst gebruiken om nieuwe betaalbare huurwoningen te bouwen. We vinden het namelijk

belangrijk dat er in de gemeente voldoende betaalbare huurwoningen aanwezig blijven. Verkoop van een bestaande woning aan een starter is uitsluitend mogelijk als die bestaande huurwoning vrij komt, dus na mutatie. Daarom is het belangrijk dat er aan die huidige huishoudens aantrekkelijke mogelijkheden worden geboden, waardoor zij verhuizen naar een andere woning. Zie beleidsdoel 2.

- **Bestaande eengezinswoningen splitsen**
Het aantal (en aandeel) eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren waarschijnlijk sterk stijgen. Een deel hiervan zijn jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Voor hen zijn de huidige eengezinswoningen vaak te groot (want te duur). Woningssplitsing in onder- en bovenwoningen kan daarvoor een oplossing bieden. Daarvoor is dan wel een aanpassing van de vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk.
- **Niet-permanente woonruimte**
Om meer mogelijkheden aan jongeren te bieden, is het belangrijk mogelijkheden te zoeken buiten de gebaande paden. Voor veel jongeren zijn flexibiliteit, snelheid en een lage prijs belangrijke aspecten van hun woonwensen. De gemeente wil daarom dat op kleine schaal dergelijke woonvormen, zoals woonunits worden geïntroduceerd, om vast te kunnen stellen of dit type woonvormen levensvatbaar is in Son en Breugel (experimenteel als pilotgedachte). Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar innovatieve woonvormen.
- **Kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten**
Onze gemeente staat ook open voor deze 'nieuwe' groepen. Voor zover zij zich blijvend in Nederland willen vestigen, zijn zij reguliere woningzoekenden. De kenniswerkers hebben over het algemeen geen bijzondere woonbehoefte. Of dat anders is voor de lage-lonen-arbeidsmigranten, is op dit moment niet duidelijk. De gemeente zal daarom in regionaal verband in overleg treden met werkgevers, arbeidsbureaus en de woningcorporaties om die behoefte beter in beeld te krijgen.

Uitvoeringsmaatregelen

1. Zoeken naar (innovatieve en/of tijdelijke) mogelijkheden om betaalbare woonruimte te creëren voor jongeren en starters (o.a. in de vorm van consumentgericht bouwen).
2. De gemeente maakt in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken over het – bijvoorbeeld onder Koopgarant – verkopen van bestaande huurwoningen aan starters op de koopwoningmarkt.
3. De gemeente maakt in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken over het splitsen van eengezinswoningen ten behoeve van eenpersoonshuishoudens.
4. De gemeente maakt in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken over realiseren van kleinschalige vormen van innovatieve en/of niet-permanente huisvesting voor jongeren.
5. De gemeente treedt in regionaal verband in overleg met werkgevers, arbeidsbureaus en de woningcorporaties om de woonbehoefte van lage-lonen-arbeidsmigranten beter in beeld te krijgen.

5.2 Beleidsdoel 2: Bieden van geschikt woonklimaat voor de middengroep

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil voldoende mogelijkheden bieden aan deze grootste en meest kapitaalkrachtige groep woningvragers van 30 tot 45/50 jaar.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- **Gevarieerde nieuwbouw**
 Zoals wordt vermeld bij beleidsdoel 4 streeft de gemeente variatie na bij de nieuwbouw van woningen: koop én huur, groot én klein, duur én goedkoop, woningen én kavels. Het vergroten van de variëteit vergroot de kansen voor de middengroep. Door bijvoorbeeld middeldure woningen te bouwen, worden mensen met een hoger inkomen die nu in een betaalbare huurwoning wonen (de zogenoemde 'goedkope scheefwoners') verleid om te verhuizen. Maar deze middengroep bestaat natuurlijk niet uitsluitend uit huishoudens met een hoger inkomen, maar ook uit huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren. Voor hen zijn vooral betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen nodig. Om de bouw van goedkope koopwoningen mogelijk te maken, kunnen vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (Koopgarant of Slimmer Kopen) worden ingezet. Daarnaast is het bouwen van relatief kleine koopwoningen (60 tot 80 m² voor maximaal € 150.000,—) een geschikt middel om de variëteit van de huidige woningvoorraad te vergroten. De huidige voorraad bestaat immers vooral uit grotere woningen, terwijl de huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden.
- **Mogelijkheden blijven bieden de eigen woning beperkt te vergroten**
 Niet iedereen wil een beter bij zijn situatie passende woning verwerven door te verhuizen. De gemiddeld grote kavel maakt het goed mogelijk om de bestaande woning (beperkt) te vergroten. Dit biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor huishoudens, die zich willen voorbereiden om thuis te kunnen blijven wonen als ze lichamelijke beperkingen krijgen, om op die situatie te anticiperen. Daarom biedt de gemeente in bestemmingsplannen voor woonbuurten nu reeds de mogelijkheid om woningen uit te breiden. Het ligt voor de hand om dit niet te doen als het gaat om woningen die zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt en worden gekocht onder Koopgarant. Het is immers de bedoeling dat die woningen ook na verkoop qua prijs geschikt zijn voor een andere starter op de woningmarkt. Daarom is het belangrijk om in bestemmingsplannen vast te leggen dat deze starterswoningen niet mogen worden vergroot.

Uitvoeringsmaatregelen

6. Gevarieerd bouwen en vooral toevoegen wat er nu te weinig is, zoals middeldure huurwoningen en kleine koopwoningen.
7. Waar mogelijk bij de bouw van goedkope koopwoningen vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) en consumentgericht bouwen blijven inzetten.

5.3 Beleidsdoel 3: Realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil kwalitatief hoogwaardige woonmilieus creëren omdat dit past bij de lokale bevolking én omdat een deel van de mensen die werken in de Brainport regio daaraan de voorkeur geeft. Waarbij 'kwalitatief hoogwaardig' niet per definitie een grote woning op een grote kavel inhoudt. Het gaat hierbij om de 'woonbeleving'. Deze wordt bijvoorbeeld bepaald door grote diversiteit, hoogwaardig onderwijs, sport- en cultuurvoorzieningen, aanwezige groenvoorzieningen en cetera. Daarnaast zijn er kansen om enkele woonwagencentra beter op te nemen in de woonomgeving.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- Waar mogelijk grote woningen op een grote kavel
Son en Breugel heeft een traditie in het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. De kavels zijn relatief groot (gemiddeld 200 m²) en omgeven door natuurlijk groen. Waar dat financieel mogelijk is, zal de gemeente deze hoge standaard vasthouden, door mogelijk te maken dat naast projectbouw ook eigenbouwers grote woningen op grote kavels bouwen.
- Kleinschalige woningbouw met kwaliteit
Ook bij het bouwen van kleinere woningen (zowel eengezins- als meergezins) op een relatief kleine kavel (zie beleidsdoel 4) streeft de gemeente naar kwaliteit. Dit kan zich bijvoorbeeld uiten in het gebruik van duurzame materialen en de architectonische kwaliteit.
- Verkeersveiligheid van woonomgeving verbeteren
Vooral de verkeersveiligheid van doorgaande wegen, de kwaliteit van het openbaar gebied en het handhaven van 30 km-zones zijn belangrijk om de veiligheid en het veiligheidsgevoel te verbeteren. Maatregelen op dat vlak dragen tevens bij aan de kindvriendelijkheid van de omgeving.
- Woonwagencentra meer open maken
Het toegankelijker maken van woonwagencentra is bedoeld om de bewoners meer te laten deelnemen in de gemeenschap Son en Breugel. Dit vanuit de gedachte van normalisatie.

Uitvoeringsmaatregelen

8. Ondanks de huidige problematiek op de woningmarkt streeft de gemeente bij elk bouwproject naar een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.
9. Bij het realiseren van een nieuwbouwproject probeert de gemeente ook de mogelijkheden te benutten om de verkeersveiligheid van de woonomgeving te verbeteren.
10. Woonwagencentra meer open maken en streven naar integratie.

5.4 Beleidsdoel 4: Behouden en versterken van het dorpskarakter

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil het dorpskarakter behouden omdat dit een kracht is van de gemeente binnen de stedelijke regio. Dit dorpse karakter hangt samen met de uitstraling en wordt bijvoorbeeld bepaald door terrassen, pleinen, groen, korte straten, slingerende wegen en hofjes.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- Kleinschalige nieuwbouw
De meeste recente en huidige nieuwbouwprojecten binnen de gemeente zijn kleinschalig van aard (minder dan 150 woningen). De enige uitzondering vormt de locatie Sonniuspark. Maar ook daar worden kleinschalige woonmilieus gecreëerd. Dit zijn woonmilieus met een dorps karakter. Voor de sociale binding en de samenhang is het belangrijk dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom worden gebouwd. Maar herontwikkeling¹⁰ en intensivering van het ruimtegebruik kunnen het dorpse en groene karakter¹¹ van Son en Breugel aantasten. Daarom moet zorgvuldig worden omgegaan met mogelijke herontwikkelingslocaties en de mate waarin deze worden bebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat herontwikkeling niet ten koste mag gaan van het groene en dorpse karakter van Son en Breugel.
- Gevarieerde nieuwbouw
De gemeente streeft variatie na bij de nieuwbouw van woningen: koop én huur, groot én klein, duur én goedkoop, woningen én kavels. Het vergroten van de variëteit vergroot de kans dat er voor alle groepen woningvragers geschikte woningen zijn. Er worden dus vooral woningtypen en -prijzen toegevoegd die op dit moment onvoldoende aanwezig zijn. Per locatie brengt de gemeente in beeld hoe die variatie zijn beslag krijgt.

Verwezen wordt naar de uitvoeringsmaatregelen die bij beleidsdoel 2 zijn geformuleerd.

¹⁰ Herontwikkeling is een nieuwe naam voor 'inbreiding'.

¹¹ Op dit moment is het begrip 'groene karakter' niet meetbaar. Om dit begrip enigszins te kunnen kwantificeren, begint de gemeente met het opstellen van een bomenbeleidsplan, waarvan een inventarisatie van het groen in de gemeente de basis kan vormen.

5.5 Beleidsdoel 5: Duurzaam karakter van de gemeente vergroten

Wat wil de gemeente?

De gemeente heeft de afgelopen jaren een belangrijke start gemaakt met het klimaatbeleid en milieubeleid.¹²De gemeente wil dat de duurzaamheid van bouwen, slopen en de woningvoorraad wordt vergroot. Het gaat hierbij vooral om fysieke aspecten (zoals energiebesparing) omdat het sociale aspect van duurzaamheid (zoals de gemeenschapszin) reeds van een hoog niveau is.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- Toepassen van GPR-Gebouw®
De gemeente Son en Breugel maakt bij woningbouwplannen gebruik van GPR-gebouw®. Dit is een instrument dat ontwerpgegevens van een (woon)gebouw omzet in prestaties voor kwaliteit en duurzaamheid, te weten: energie, afval, water, gezondheid, veiligheid en levensloopbestendigheid. Hiermee kunnen partijen eenduidige en toetsbare afspraken maken bij nieuwbouwplannen en het biedt voldoende vrijheid aan ontwerpers.
- Duurzaam slopen
De gemeente gaat ervan uit dat een eigenaar een afgewogen keuze maakt tussen handhaven van een complex en sloop. Als het sloopbesluit is genomen, wordt duurzaam gesloopt. Kerngedachte daarbij is hergebruik van sloopmateriaal. Wat voor de één sloopafval is, kan voor de ander nog bruikbaar zijn. Veel uitkomend materiaal is via de tweedehandsmarkt weer beschikbaar, denk aan dakpannen, houten balken, dakramen, buitendeuren etc. Gesloopt metselwerk kan worden verwerkt tot puingranulaat en als ophoogmateriaal worden ingezet voor bouwwegen. Nu wordt sloopafval vaak gemengd afgevoerd. Onder druk van oplopende stortingstarieven is gescheiden afval en hergebruik van bouwproducten en materialen niet alleen goed voor het milieu, maar ook een financieel aantrekkelijke optie.
- Energetische verbetering van bestaande woningen
We beseffen allemaal dat de natuurlijke grondstoffen niet eindig zijn. Daarnaast – maar ook daardoor – vormen de energielasten van bewoners door stijgende energiekosten een steeds groter deel van de woonlasten. Het is daarom belangrijk om de energetische kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren. De corporaties hebben de ambitie om op termijn alle woningen op het niveau van energielabel C te brengen. De gemeente zal in de prestatieafspraken met de corporaties concrete afspraken hierover maken: welke woningen worden wanneer met hoeveel stappen verbeterd? De gemeente tracht ook met andere woningverhuurders dergelijke afspraken te maken.
- Energiezuinige systemen bij nieuwbouw

¹² *Beleidsnota milieu en duurzaamheid gemeente Son en Breugel 2012-2015* (vastgesteld door de raad op 15 november 2012), *Milieubeleidsplan 2006-2009*, klimaatbeleid op basis van BANS-subsidie 2004-2008 en SLOK-subsidie 2008-2011.

De energetische kwaliteit van nieuwe woningen is hoog vanwege de strenge eisen die het Bouwbesluit stelt. Dit neemt niet weg dat de gemeente wil stimuleren dat er bij nieuwbouw energiezuinige systemen worden gebruikt, zoals warmte – en koude – opslag, zonneboilers en zonnepanelen. In de concept *Beleidsnota milieu en duurzaamheid* is vastgelegd, dat alle projectmatige nieuwbouwwoningen in 2016 een 50% lagere EPC moeten hebben dan in het Bouwbesluit is bepaald. Op Rijksniveau is bepaald dat alle nieuwbouw conform Europese regelgeving in 2020 energieneutraal moet zijn (zie *Voorjaarsbrief Kabinetsaanpak Klimaatbeleid op weg naar 2020* (ministerie I&M, 2011)). Het actief kunnen benutten van zonne-energie vraagt dat bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken bijzondere aandacht wordt besteed aan het zogeheten ‘zongericht verkavelen’.

Uitvoeringsmaatregelen

11. De gemeente blijft GPR-gebouw® gebruiken om duurzame woningbouwplannen te realiseren.
12. De gemeente stimuleert dat er duurzaam wordt gesloopt.
13. De gemeente maakt in de prestatieafspraken met in elk geval de woningcorporaties concrete afspraken over het energetisch verbeteren van de huidige huurwoningen.

5.6 Beleidsdoel 6: Inspelen op de vergrijzing

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil dat de ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat de woningen én de woonomgeving geschikt voor hen moeten zijn.

Hoe willen wij dit bereiken?

De gemeente wil dit beleidsdoel met de volgende maatregelen bereiken:

- **Behoeftte in beeld brengen**
De zorgcapaciteit in onze gemeente is klein. Toch zijn de wachtlijsten kleiner dan gemiddeld in Nederland. De gemeente roept de zorgpartijen op de behoefte aan zorgwoningen in beeld te brengen. Als daaruit een tekort blijkt, zal de gemeente samen met partijen zoeken naar mogelijke oplossingen.
- **Bestaande woningen aanpassen**
Gelet op de toename van het aantal ouderen die gepaard gaat met een stijging van het aantal mensen met een functiebeperking en zorgbehoefte, dient de oplossing voor de schaarste aan geschikte woningen vooral in de bestaande woningvoorraad te worden gevonden. Maatregelen waaraan wordt gedacht zijn onder andere:
 - Opplus-pakketten voor zowel huur- als koopsector;
 - Woningsplitsing;
 - Mantelzorgwoningen;
 - Plaatsing van units als mantelzorgwoning;
 - Informatie en advies bij verbouwplannen.
 Omdat eigenaar-bewoners een eigen verantwoordelijkheid hebben om hun woning aan te passen aan de behoeften die het ouder worden met zich

meebrengen, zal de gemeente oudere inwoners door middel van voorlichting wijzen op de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen. Het gaat hierbij zowel om kleinere aanpassingen (zoals het aanbrengen van beugels in het toilet), als om grote (zoals het bouwen van een slaapkamer op de begane grond). Om te weten hoeveel zorggeschikte woningen er voor ouderen aanwezig zijn, overweegt de gemeente het sterrensysteem in te voeren. Het aantal sterren geeft hierbij de mate van geschiktheid aan. Met de woningcorporaties zal de gemeente in prestatieafspraken vastleggen hoeveel bestaande huurwoningen de corporaties de komende jaren beter geschikt gaan maken.

- **Nieuwe woningen levensloopbestendig bouwen**
Verreweg de meeste oudere inwoners willen niet verhuizen, maar oud worden in hun huidige woning en woonomgeving. Maar de ouderen die wél willen verhuizen, zoeken vaak een geschikte woning in het centrum. Op korte termijn is er ruimte voor het realiseren van levensloopbestendige woningen in en nabij de dorpscentra in de gemeente. De gemeente streeft ernaar dat alle nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die specifiek voor jongeren zijn bedoeld, vanwege de gewenste lage huur- en koopprijs van die woningen. De gemeente stelt daarom als voorwaarde, niet alleen bij huurwoningen, maar ook bij de particuliere/vrije sector, dat nieuwe woningen zijn voorzien van het certificaat Woonkeur.
- **Zorgvoorzieningen in de wijken**
Uit het gehouden senioren-behoefteonderzoek blijkt dat veel senioren graag dicht bij zorgvoorzieningen en het centrum wonen. Hieraan wordt concreet invulling gegeven door appartementen nabij het centrum te realiseren en de bestaande voorraad in het centrum met lichte aanpassingen geschikt te maken voor meer zelfredzaamheid. Aanvullend daarop zal de gemeente overleggen met zorgaanbieders over mogelijkheden om de zorgvoorzieningen in de wijken waar nodig uit te breiden.
- **Zorgplaatsen uitbreiden**
Inwoners worden gemiddeld wel steeds ouder, maar niet gezonder. Er zal dus ook in de toekomst een groep ouderen zijn, die niet zelfstandig kan wonen. Zij zijn aangewezen op beschermde en verzorgde woonvormen. Door de scheiding van wonen en zorg worden deze bewoners zelf verantwoordelijk voor het wonen. De zorgpartijen leveren daarbij de zorg. Omdat op dit moment de behoefte aan zorgwoningen nog niet bekend is, zal de gemeente overleggen met corporaties en zorgaanbieders over de noodzaak en de mogelijkheden om het aantal geschikte woningen te vergroten.
- **Preventie door voorlichting aan de doelgroep.**
Het is belangrijk dat ouderen worden geïnformeerd over de mogelijke gevaren die er kunnen kleven aan het op hoge leeftijd zelfstandig thuis blijven wonen. Hier ligt een taak voor de zorgpartijen.

Uitvoeringsmaatregelen

14. De gemeente roept de zorgpartijen op de behoefte aan zorgwoningen in beeld te brengen.

15. De gemeente gaat de oudere eigenaar-bewoners informeren over de mogelijkheden om hun woning aan te passen aan de eisen van de ouder wordende mens.
16. De gemeente maakt in de prestatieafspraken met de woningcorporaties afspraken over het aanpassen van bestaande huurwoningen voor ouderen.
17. De gemeente streeft ernaar dat alle nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig worden gebouwd.
18. De gemeente overlegt met zorgaanbieders over noodzaak en de mogelijkheden om de zorgvoorzieningen in de wijken uit te breiden.
19. De gemeente overlegt met woningcorporaties en zorgaanbieders over mogelijkheden om zorgwoningen uit te breiden.

5.7 Indicatieve verdeling van het woningbouwprogramma

Uit de vorige paragrafen blijkt dat de gemeente de verschillende doelgroepen kan ondersteunen door nieuwbouw van woningen. Op basis daarvan wordt het bouwprogramma verdeeld, waarbij niet de doelgroep (leeftijd) maatgevend is, maar de woonbehoefte van mensen. Hierbij wordt de komende vijf jaar, op basis van de Toekomstvisie, uitgegaan van de bouw van gemiddeld 75 woningen per jaar.

Tot nu toe gaat onze gemeente bij het vaststellen van de grondprijs uit van een bepaalde opbrengstenfactor. Waar dit het realiseren van project ontwikkelingen belemmert, is de gemeente bereid om afhankelijk van de aard van het project, flexibeler met de grondprijs om te gaan.

Uitvoeringsmaatregel

20. De gemeente streeft ernaar dat er de komende vijf jaar gemiddeld 75 woningen per jaar worden gebouwd.

In tabel 8 is aangegeven wat per doelgroep de meest kenmerkende eisen zijn die zij aan de woning en de woonomgeving stellen. Deze eisen zijn ontleend aan landelijke en lokale woonbehoefteonderzoeken. De tabel biedt de gemeente de mogelijkheid per beschikbare bouwlocatie vast te stellen voor welke doelgroep de bouwlocatie het meest geschikt is.

Tabel 8: Wensen/eisen van doelgroepen aan woning en woonomgeving

Doelgroep i.r.t. woonbehoefte	Wensen/eisen aan ...	
	... de woning	... de woonomgeving
Starters op de woningmarkt	- Lage huur- of koopprijs	- Dichtbij voorzieningen (zoals winkels, uitgaansgelegenheden) of goede bereikbaarheid van de voorzieningen
Middengroep, hogere inkomens	- Grote kavels en luxe uitvoeringsniveau	- Fraaie omgeving (zoals water, groen en een weids uitzicht) - Veel parkeerruimte
Middengroep, lagere inkomens	- Lage huur- of koopprijs	- Geen specifieke eisen
Senioren	- Levensloopbestendig - Minimaal drie kamers	- Dichtbij zorgvoorzieningen, die ook aan huis moeten kunnen worden geleverd - Dichtbij overige voorzieningen (zoals winkels, bushalte)

Hoofdstuk 6

De gemeente en haar partners

Deze Woonvisie geeft aan waar voor het gemeentebestuur de prioriteiten liggen. Deze nieuwe visie op het wonen is vooral een uitnodiging aan de partners om van Son en Breugel een nog prettiger woongemeente te maken. De gemeente roept haar partners, zoals woningcorporaties, zorginstellingen, projectontwikkelaars, makelaars en niet in de laatste plaats de vertegenwoordigers van de diverse groepen inwoners, op om mee te helpen deze Woonvisie uit te voeren.

Deze Woonvisie is in overleg met een groot aantal externe partijen opgesteld. Deze partijen, die hebben deelgenomen in een klankbordgroep¹³, hebben op 3 december 2010 tijdens een discussiebijeenkomst input gegeven voor deze Woonvisie. Later in het proces, op 20 oktober 2011, is het concept van deze Woonvisie opnieuw met de klankbordgroep besproken. De gemaakte opmerkingen en gedane suggesties zijn verwerkt.

Ook de uitvoering van deze Woonvisie zal in nauw overleg met betrokken partijen plaatsvinden. Bij de uitvoering zal de gemeente vooral de rol als regisseur en facilitator innemen.

Ter uitvoering van deze Woonvisie zal de gemeente prestatieafspraken maken met Domein (de woningcorporatie met het grootste woningbezit in de gemeente) en met andere corporaties en overige partijen op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Die prestatieafspraken zijn bedoeld om de input voor het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 7) verder te concretiseren en meetbaar te maken. Mochten deze corporaties naar het oordeel van het gemeentebestuur onvoldoende bereid zijn om het gemeentelijke woonbeleid mede uit te voeren, dan voelt het gemeentebestuur zich vrij om aan andere corporaties te vragen te investeren in Son en Breugel.

¹³ De volgende partijen hadden zitting in de klankbordgroep: Domein Wonen, Woonbedrijf, De Archipel, Stichting SZW (locatie Zonhove), Seniorenraad, PVGE, Jeugd- en Jongerenraad, Jongeren, LEVgroep, Woonzorgcentrale, Adviesraad Wmo, Stichting Chronisch zieken en Gehandicapten Platform, Vereniging MaiSon, Klantenraad huurdersorganisatie Domein, Stichting Huurdersbelangenvereniging Best/Son en Breugel, CLiP (Cliëntenparticipatie Minima en Uitkeringsgerechtigden), Kruijswijk Makelaardij, Thunnissen Makelaardij, Sol Makelaardij, Van Roon Makelaardij, CRA Woningontwikkeling, Van Wanrooij Projectontwikkeling en Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling.

Hoofdstuk 7

Indicatief uitvoeringsprogramma

De uitkomsten van de besluitvormende fase over de uiteindelijk te volgen beleidslijnen met de daarbij horende uitvoeringsmaatregelen (hoofdstuk 5), worden na vaststelling van deze Woonvisie nader uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma. Met daarbij, voor zover van toepassing, een (globale) indicatie van de benodigde kosten, de partij die de trekker/aanjager van deze maatregel is en het jaar waarin de maatregel moet zijn gerealiseerd.

Als input voor dat uitvoeringsprogramma zijn de uitvoeringsmaatregelen hieronder gesplitst in doorlopende acties (dit zijn in feite continue aandachtspunten) en tijdgebonden acties.

Uitvoeringsmaatregelen via doorlopende acties

1.	Zoeken naar (innovatieve en/of tijdelijke) mogelijkheden om betaalbare woonruimte te creëren voor jongeren en starters (o.a. in de vorm van consumentgericht bouwen).
6.	Gevarieerd bouwen en vooral toevoegen wat er nu te weinig is, zoals middeldure huurwoningen en kleine koopwoningen.
7.	Waar mogelijk bij de bouw van goedkope koopwoningen vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) en consumentgericht bouwen blijven inzetten.
8.	Ondanks de huidige problemen op de woningmarkt streeft de gemeente bij elk bouwproject naar een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.
9.	Bij het realiseren van een nieuwbouwproject probeert de gemeente ook de mogelijkheden te benutten om de verkeersveiligheid van de woonomgeving te verbeteren.
10.	Woonwagencentra meer open maken en streven naar integratie.
11.	De gemeente blijft GPR-gebouw® gebruiken om duurzame woningbouwplannen te realiseren.
12.	De gemeente stimuleert dat er duurzaam wordt gesloopt.
14.	De gemeente roept de zorgpartijen op de behoefte aan zorgwoningen in beeld te brengen.
17.	De gemeente streeft ernaar dat alle nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig worden gebouwd.

Uitvoeringsmaatregelen via tijdgebonden acties

5.	De gemeente treedt in regionaal verband in overleg met werkgevers, arbeidsbureaus en de woningcorporaties om de woonbehoefte van lage-lonen-arbeidsmigranten beter in beeld te krijgen.
15.	De gemeente gaat de oudere eigenaar-bewoners informeren over de mogelijkheden om hun woning aan te passen aan de eisen van de ouder wordende mens.
18.	De gemeente overlegt met zorgaanbieders over noodzaak en de mogelijkheden om de zorgvoorzieningen in de wijken uit te breiden.
19.	De gemeente overlegt met woningcorporaties en zorgaanbieders over mogelijkheden om zorgwoningen uit te breiden.
20.	De gemeente streeft ernaar dat er de komende vijf jaar gemiddeld 75 woningen per jaar worden gebouwd.

Deze Woonvisie bevat een aantal voornemens die uitsluitend kunnen worden gerealiseerd als het bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Denk aan het aanpassen van het bestemmingplan om:

- bestaande woningen te splitsen in boven- en benedenwoningen (zie paragraaf 5.1);
- te voorkomen dat starterswoningen worden vergroot (zie paragraaf 5.2).

Daarom wordt hierover een algemene uitvoeringsmaatregel geformuleerd.

Uitvoeringsmaatregel

21.	De gemeente past – waar mogelijk – bestemmingsplannen aan als dit nodig is om voornemens uit deze Woonvisie te realiseren.
-----	--

De gemeente maakt in 2013 prestatieafspraken met de woningcorporaties over de volgende onderwerpen:

2.	Verkopen van bestaande huurwoningen aan starters op de koopwoningmarkt (bijvoorbeeld onder Koopgarant).
3.	Splitsen van eengezinswoningen ten behoeve van eenpersoonshuishoudens.
4.	Realiseren van kleinschalige vormen van innovatieve en/of niet-permanente huisvesting voor jongeren.
13.	Energetisch verbeteren van de huidige huurwoningen.
16.	Aanpassen van bestaande huurwoningen voor ouderen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

In deze bijlage worden afkortingen en begrippen toegelicht die in deze woonvisie worden gebruikt. Er is hierbij gekozen voor een alfabetische volgorde.

De definities die zijn gemerkt met * zijn overgenomen van de actuele definities van het SRE.¹⁴

De definities die zijn gemerkt met # zijn overgenomen uit de *Woonvisie Regio Eindhoven* (juni 2012).

- **Arbeidsmigrant***: een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een bepaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.
Om het verschil met de kennismigranten beter te duiden, worden de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa in deze woonvisie, net zoals in de *Woonvisie Regio Eindhoven*, 'lage-lonen-arbeidsmigrant' genoemd.
- **BBSH***: het *Besluit beheer sociale-huursector* is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelden:
 1. Kwaliteit van de woningen.
 2. Verhuur van woningen.
 3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.
 4. Financiële continuïteit.
 5. Leefbaarheid en wonen.
 6. Zorg.
 Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.
- **Corporatie***: een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook worden aangeduid, verwijst daarnaar. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie.

¹⁴ Begrippenlijst SRE voor de periode 1 januari 2012 tot 1 januari 2013.

- **Doelgroep (primaire doelgroep)*:** huishoudens met een inkomen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 22.025,—
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 29.900,—
Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 20.675,—
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 28.225,—

- **Doorstromer*:** huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.
- **Extramuralisatie:** het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand wordt opgenomen) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging, zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod van woningen waarbij zorg kan worden geleverd.
- **GPR Gebouw®:** GPR Gebouw® is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio is een *Regionaal Convenant GPR Gebouw* afgesloten. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het Regionaal Convenant dat in de regio is afgesloten, heeft betrekking op nieuwbouw. Met GPR Gebouw® kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.
Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen het SRE-gebied 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. Het streven is dat in 100% van de nieuwbouwprojecten die door de convenantpartijen worden gerealiseerd bij oplevering de ambities van dit convenant zijn behaald. Het staat partijen vrij om in een project een hogere ambitie af te spreken.
- **Kennismigrant#:** migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2011) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 50.619,— of € 37.121,— als hij/zij jonger is dan 30 jaar. Het boncriterium wordt jaarlijks aangepast.

- **Kernvoorraad***: alle goedkope en betaalbare huurwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur.

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
Huur	Kernvoorraad		
Koop			

- **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. Deze hebben betrekking op:
 - toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
 - veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
 - gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
 - zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
 - wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
 - aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).
- **Nultredenwoning**: een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
- **Oudere**: een persoon van 65 jaar of ouder. Wordt in deze woonvisie ook wel senior genoemd.
- **Particulier opdrachtgeverschap**: vormen van woningbouw waarbij de kopers zelf hun architect kiezen en grote invloed hebben op de te bouwen woning. Kopers kunnen dit individueel doen, of samen met elkaar (collectief particulier opdrachtgeverschap). Het kabinet wil in heel Nederland deze eigenbouw bevorderen.
- **Prijsgrenzen huur***: In de *Regionale Begrippenlijst Wonen* zijn de volgende huurprijsgrenzen vastgesteld:
Huurprijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door BZK. Voor de periode van 01/01/2012 tot 01/01/2013 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	Huur tot € 366,37
Aftoppingsgrens1+2persoonshuishoudens	Huur tot € 524,37
Aftoppingsgrens3 en meerpersoonshuishoudens	Huur tot € 561,98
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 664,66

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio:

Goedkoop	Huur tot € 366,37
Middelduur	Huur van € 366,37 tot € 561,98
Betaalbaar	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 561,98
Duur	Huur vanaf € 561,98

NB: Per 01/01/2013 wordt aangesloten bij de prijsgrenzen zoals die jaarlijks door BZK worden bepaald.

- **Prijsgrenzen koop*:** deze worden jaarlijks bepaald. De prijsgrenzen voor de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 zijn hieronder vermeld:

Goedkoop	Sociale koop tot € 194.000,— [*] Sociale koop met een maximale EPC van 0,5 (energiezuinig) tot € 205.700,—
Middelduur	Koopprijs € 194.000,— [*] tot € 333.000,— [*]
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000,— [*]

* Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outputindex nieuwbouwwoningen met afgesproken correctie (na herindexering van de CBS-prijsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen).

De prijsgrens van € 194.000,— betekent in de praktijk dat een nieuwbouwwoning die € 194.000,— of goedkoper is, wordt gerekend tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning die duurder is, rekenen we bij de vrije sector.

Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurder woning toch onder de prijsgrens van € 194.000,— wordt aangeboden, mag deze woning tot de sociale sector worden gerekend.

Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen), deze kosten worden meegerekend bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.

Bij een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt een prijsgrens van € 205.700,—. Energiezuinig is daarbij gedefinieerd als een woning met een maximale EPC van 0,5.

- **Primaire doelgroep:** zie doelgroep.
- **Secundaire doelgroep:** huishoudens met een midden inkomen, dat wil zeggen een belastbaar huishoudinkomen tussen € 34.085,— (prijspeil 2012) en € 43.000,— (prijspeil 2011) per jaar.
- **Sociale sector:** zie woningmarktsectoren.
- **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.
- **Sterrenstelsysteem:** systeem om de zorggeschiktheid van woningen mee uit te drukken. Alle woningen die aan de criteria voldoen krijgen, afhankelijk van het voorzieningenniveau, één tot vier sterren. Het aantal sterren geeft de mate van zorggeschiktheid aan:
 - * Zonder trappen bereikbaar en gelijkvloers: de woning is gelijkvloers, ligt op de begane grond, of is per lift bereikbaar.
 - ** Rollatortoegankelijk en doorgankelijk: de toegang van de woning is zonder belemmering bereikbaar en er zijn geen drempels die niet zijn te overbruggen.
 - *** Rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk: de toegangsdeuren in het woongebouw (incl. liftdeur) tot en met de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel worden gepasseerd.
 - **** Rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk: ook alle ruimten binnen de woning zijn bereikbaar en bruikbaar voor iemand in een rolstoel.
- **Vrije sector:** zie woningmarktsectoren.
- **WGR-plus:** de Wet gemeenschappelijke regelingen plus (Wgr) is de wettelijke basis voor het werk van de stadsregio.
- **Woningmarktsectoren*:**
 - Sociale sector: alle goedkope en betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop.
 - Vrije sector: alle dure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. Zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop.

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
Huur	Sociale sector		Dure sector
Koop			

- **Woonkeur:** Woonkeur is een landelijk ontwikkeld eisenpakket voor toegankelijkheid van (nieuwe) woningen en de woonomgeving. Binnen Woonkeur zijn de eisen opgenomen die eerder in afzonderlijke kaders waren uitgewerkt, zoals het Handboek Toegankelijkheid, het seniorenlabel en eisen opgesteld via de Vrouwen Advies Commissies (VAC's). Woonkeur bestaat uit een verplicht Basispakket dat eisen omvat over de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld. Meer informatie op www.woonkeur.nl
- **Woonzorgcomplex*:** een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die is gericht op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

- **Woonzorgzone/woonservicezone***: een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.
- **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.
- **Zorgwoning**: een zelfstandige woning is aangepast is voor bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.

Bijlage 2 Tabellen demografische ontwikkeling

Deze bijlage bevat de tabellen met de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in het verleden (2000 tot en met 2011) en de verwachting voor de toekomst (2012 tot en met 2030).

Tabel 9: Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsgroepen 2000-2011

Jaar	Leeftijd	Tot 20 jaar	20 tot 40 jaar	40 tot 60 jaar	60 jaar en ouder	Totaal
2000	Aantal	3.557	3.909	4.045	3.206	14.717
	In %	24%	27%	27%	22%	100%
2001	Aantal	3.583	3.861	4.091	3.284	14.819
	In %	24%	26%	28%	22%	100%
2002	Aantal	3.586	3.702	4.149	3.368	14.805
	In %	24%	25%	28%	23%	100%
2003	Aantal	3.667	3.683	4.202	3.465	15.017
	In %	24%	25%	28%	23%	100%
2004	Aantal	3.710	3.590	4.234	3.536	15.070
	In %	25%	24%	28%	23%	100%
2005	Aantal	3.761	3.461	4.279	3.635	15.136
	In %	25%	23%	28%	24%	100%
2006	Aantal	3.856	3.343	4.360	3.738	15.297
	In %	25%	22%	29%	24%	100%
2007	Aantal	3.877	3.201	4.371	3.857	15.306
	In %	25%	21%	29%	25%	100%
2008	Aantal	3.949	3.137	4.402	3.960	15.448
	In %	26%	20%	28%	26%	100%
2009	Aantal	4.024	3.006	4.448	4.049	15.527
	In %	26%	19%	29%	26%	100%
2010	Aantal	3.999	2.931	4.525	4.088	15.543
	In %	26%	19%	29%	26%	100%
2011	Aantal	4.004	2.877	4.614	4.158	15.653
	In %	26%	18%	29%	26%	100%

Bron: CBS (november 2011)

Tabel 10: Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsgroepen 2012-2030

Jaar	Leeftijd	Tot 20 jaar	20 tot 40 jaar	40 tot 60 jaar	60 jaar en ouder	Totaal
2012	Aantal	4.035	2.815	4.690	4.180	15.720
	In %	26%	18%	30%	27%	100%
2013	Aantal	4.000	2.775	4.710	4.270	15.755
	In %	25%	18%	30%	27%	100%
2014	Aantal	3.980	2.760	4.750	4.290	15.780
	In %	25%	17%	30%	27%	100%
2015	Aantal	3.915	2.790	4.745	4.335	15.785
	In %	25%	18%	30%	27%	100%
2016	Aantal	3.865	2.830	4.745	4.365	15.805
	In %	24%	18%	30%	28%	100%
2017	Aantal	3.845	2.840	4.745	4.375	15.805
	In %	24%	18%	30%	28%	100%
2018	Aantal	3.800	2.865	4.720	4.405	15.790
	In %	24%	18%	30%	28%	100%
2019	Aantal	3.750	2.890	4.690	4.460	15.790
	In %	24%	18%	30%	28%	100%
2020	Aantal	3.715	2.905	4.655	4.515	15.790
	In %	24%	18%	29%	29%	100%
2021	Aantal	3.645	2.965	4.575	4.590	15.775
	In %	23%	19%	29%	29%	100%
2022	Aantal	3.600	3.000	4.460	4.710	15.770
	In %	23%	19%	28%	30%	100%
2023	Aantal	3.545	3.070	4.380	4.780	15.775
	In %	22%	19%	28%	30%	100%
2024	Aantal	3.515	3.135	4.260	4.865	15.775
	In %	22%	20%	27%	31%	100%
2025	Aantal	3.470	3.195	4.170	4.935	15.770
	In %	22%	20%	26%	31%	100%
2026	Aantal	3.435	3.255	4.065	5.020	15.775
	In %	22%	21%	26%	32%	100%
2027	Aantal	3.415	3.300	3.960	5.105	15.780
	In %	22%	21%	25%	32%	100%
2028	Aantal	3.420	3.320	3.890	5.155	15.785
	In %	22%	21%	25%	33%	100%
2029	Aantal	3.400	3.350	3.810	5.240	15.800
	In %	22%	21%	24%	33%	100%
2030	Aantal	3.420	3.340	3.735	5.310	15.805
	In %	22%	21%	24%	34%	100%

Bron: Bevolkingsprognose 2011 provincie Noord-Brabant

Tabel 11: Ontwikkeling huishoudens naar type 2000-2011

Jaar	Type	Eenpersoons	Paren zonder kinderen	Paren met kind(eren)	Totaal
2000	Aantal	1.266	2.297	2.305	5.868
	In %	22%	39%	39%	100%
2001	Aantal	1.289	2.328	2.308	5.925
	In %	22%	39%	39%	100%
2002	Aantal	1.318	2.307	2.304	5.929
	In %	22%	39%	39%	100%
2003	Aantal	1.392	2.384	2.298	6.074
	In %	23%	39%	38%	100%
2004	Aantal	1.412	2.364	2.338	6.114
	In %	23%	39%	38%	100%
2005	Aantal	1.453	2.357	2.341	6.151
	In %	24%	38%	38%	100%
2006	Aantal	1.470	2.328	2.392	6.190
	In %	24%	38%	39%	100%
2007	Aantal	1.513	2.308	2.387	6.208
	In %	24%	37%	38%	100%
2008	Aantal	1.555	2.308	2.415	6.278
	In %	25%	37%	38%	100%
2009	Aantal	1.570	2.252	2.454	6.276
	In %	25%	36%	39%	100%
2010	Aantal	1.604	2.214	2.478	6.296
	In %	25%	35%	39%	100%
2011	Aantal	1.669	2.214	2.500	6.383
	In %	26%	35%	39%	100%

Bron: CBS (november 2011)

Tabel 12: Ontwikkeling huishoudens naar type 2012-2030

Jaar	Type	Eenpersoons	Paren zonder kinderen	Paren met kind(eren)	Overige huishoudens	Totaal
2012	Aantal	1.680	2.155	2.125	435	6.395
	In %	26%	34%	33%	7%	100%
2013	Aantal	1.720	2.150	2.125	455	6.450
	In %	27%	33%	33%	7%	100%
2014	Aantal	1.765	2.145	2.130	460	6.500
	In %	27%	33%	33%	7%	100%
2015	Aantal	1.810	2.130	2.135	475	6.550
	In %	28%	33%	33%	7%	100%
2016	Aantal	1.845	2.120	2.140	490	6.595
	In %	28%	32%	32%	7%	100%
2017	Aantal	1.845	2.110	2.150	500	6.605
	In %	28%	32%	33%	8%	100%
2018	Aantal	1.885	2.100	2.150	515	6.650
	In %	28%	32%	32%	8%	100%
2019	Aantal	1.915	2.085	2.160	530	6.690
	In %	29%	31%	32%	8%	100%
2020	Aantal	1.945	2.070	2.170	540	6.725
	In %	29%	31%	32%	8%	100%
2021	Aantal	1.985	2.050	2.175	545	6.755
	In %	29%	30%	32%	8%	100%
2022	Aantal	2.015	2.045	2.170	550	6.780
	In %	30%	30%	32%	8%	100%
2023	Aantal	2.040	2.040	2.170	580	6.830
	In %	30%	30%	32%	8%	100%
2024	Aantal	2.065	2.025	2.170	590	6.850
	In %	30%	30%	32%	9%	100%
2025	Aantal	2.085	2.025	2.170	600	6.880
	In %	30%	29%	32%	9%	100%
2026	Aantal	2.105	2.020	2.170	610	6.905
	In %	30%	29%	31%	9%	100%
2027	Aantal	2.130	2.020	2.170	620	6.940
	In %	31%	29%	31%	9%	100%
2028	Aantal	2.160	2.010	2.160	630	6.960
	In %	31%	29%	31%	9%	100%
2029	Aantal	2.175	2.010	2.155	650	6.990
	In %	31%	29%	31%	9%	100%
2030	Aantal	2.185	1.990	2.165	670	7.010
	In %	31%	28%	31%	10%	100%

Bron: Bevolkingsprognose 2011 provincie Noord-Brabant

Bijlage 3 Relevante documenten en samenhang

In de volgende tabel zijn de belangrijkste documenten genoemd, die zijn gebruikt voor deze nieuwe woonvisie. Deze documenten zijn gerangschikt naar thema.

Thema	Naam	Inhoud	Jaar
Algemeen	Toekomstvisie gemeente Son en Breugel	Beschrijft het gewenste beeld voor de langere termijn.	2012
Volkshuis-vestings-beleid	Nota Volkshuisvesting	Het gemeentelijke woonbeleid, met name gericht op bouwen	1999
	Woonvisie Regio Eindhoven	Regionale woonvisie	2012
Woning-behoefte	Daadwerkelijk verhuisgedrag 2008-2009	Onderzoek naar verhuizingen in de gemeente in de jaren 2008 en 2009	2011
	Woonbehoeften-onderzoek Zuidoost-Brabant 2011	Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek	2012
	Woonbehoeften in Gemeente Son en Breugel 2011	Verdieping van het Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek	2012
Nieuwbouw	Convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven	Woningbouwafspraken van de acht BOR-gemeenten	2005
	Deel 1: Kadernota Wonen Sonniusdriehoek	Programmering Sonniuspark, inclusief aanbevelingen voor na 2010	2007
	Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020	Woningbouwafspraken tussen de 21 gemeenten binnen het SRE	2009
Senioren-beleid en zorg	Woonwensen van ouderen en mensen met een beperking in Son en Breugel	Inzicht in behoeftes van in de gemeente woonachtige senioren op het gebied van wonen	2008
	Visiedocument Wonen met Zorg	Aanzet voor een visie op het gebied van wonen, welzijn en zorg	2012 (1 ^e aanzet)
Leefbaarheid	Breugel leeft!	Feiten, ontwikkelingen, meningen en acties	2008

In het overzicht op de volgende pagina is van deze zelfde documenten de samenhang aangegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de stappen van een beleidscyclus: onderzoek, beleid en uitvoering. De documenten zijn in een chronologisch overzicht geplaatst (de oudste links; de jongste rechts). Uit dit

overzicht blijkt dat er vooral in 2008 veel onderzoeken zijn uitgevoerd en dat in 2012 veel beleidsdocumenten worden opgesteld en zijn vastgesteld.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Uitvoering							<p>Convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven</p>				<p>Regionaal woningbouwprogramma</p>			
Beleid	<p>Nota Volkshuisvesting</p>								<p>Kademota Wonen Sonnius-driehoek</p>					<p>Toekomstvisie (concept) Woonvisie (concept) Visiedocument Wonen met Zorg Woonvisie Regio Eindhoven</p>
Onderzoek										<p>Wonen in Zuidoost-Brabant</p> <p>Woonwensen van ouderen en mensen met een beperking in Son en Breugel</p> <p>Breugel leeft!</p>			<p>Daadwerkelijk verhuisgedrag 2008-2009</p>	<p>Woonbehoeften in Gemeente Son en Breugel</p>