

Woonvisie gemeente Bergeijk

2013-2021



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Managementsamenvatting/ uitvoeringsparagraaf	6
Leeswijzer	10
1. Wettelijke- en beleidskaders	11
1.1 Wettelijke kaders	11
1.1.1 Rijk	11
1.1.2 Provincie	12
1.2 Beleidskaders	13
1.2.1 Rijk	13
1.2.2 Provincie	13
1.2.3 Regio	13
1.2.4 Subregio (Kempen)	14
2. Huidig woonbeleid (vanaf 2006)	15
2.1 Wonen	15
2.2 Leefbaarheid	15
2.2.1 Bergeijk 't Hof	16
2.2.2 Bergeijk 't Loo	16
2.2.3 Luyksgestel	16
2.2.4 Riethoven	16
2.2.5 Weebosch	17
2.2.6 Westerhoven	17
3. Doelgroepen	18
3.1 Starters	18
3.2 Senioren en zorg	18
3.2.1 Senioren	18
3.2.3 Wonen-welzijn-zorg	19
3.2.4 Zorgwoningen	19
3.2.5 Mantelzorg(woningen)	21
3.2.6 Agenda 22	21
3.3 Statushouders	21
3.4 Urgent woningzoekenden	22
3.6 (Tijdelijke) Arbeidsmigranten	23
4. Bestaande woningvoorraad	25
4.1 Koopwoningen	25
4.2 Huurwoningen	26
4.2.1 Woningcorporaties	27
4.2.2 Kernvoorraad	27
4.2.3 Prestatieafspraken	28
4.2.4 Toewijzing/verdeling van huurwoningen	28
4.2.5 Huurtoeslag	29
5. Nieuwbouw	30
5.1 Bevolkings- en woonbehoeftenonderzoek + grafieken	30
5.2 Regionaal Woningmarktonderzoek	32
5.3 Regionaal Woningbouwprogramma	32
5.4 Gemeentelijke woningbouwprogramma	32
5.4.1 Woningbouwmatrix	33
5.4.2 Nieuwe woninginitiatieven	33
5.4.3 Ruimte-voor-Ruimteregeling en landgoederen	34
5.4.4 Extramuralisatie	34
5.4.5 Boerderijsplitsingen	34

5.4.6 Uitgiftesysteem van woningbouwgrond	34
5.4.7 Startersbeleid	34
6. Duurzaamheid	35
6.1 Problematiek duurzaamheid.....	35
6.2 Projecten duurzaamheid	35
Resumé beleidskaders.....	37
Definitie- en afkortingenlijst.....	38
Literatuurlijst	39

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie 2013-2021 van de gemeente Bergeijk.
In dit document zet de gemeente haar ambities op het gebied van volkshuisvesting uiteen.

De Woonvisie is gemaakt in een bijzondere tijd voor de woningmarkt waarbij afnemend consumentenvertrouwen, dalende huizenprijzen en andere regelgeving omtrent hypotheekverstrekking een belangrijke rol spelen.

In deze Woonvisie wordt een beeld geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op de volkshuisvesting in Bergeijk in de komende jaren. Zo is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking waardoor er meer vraag zal zijn naar woningen met zorgmogelijkheden. De meeste ouderen willen graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Dat betekent dat we in alle kernen van Bergeijk goede woonvoorzieningen moeten realiseren. Ook komen er steeds meer 1 en 2 persoonshuishoudens die gebaat zijn bij goedkopere, kleinere huizen die toekomstbestendig zijn en dus geschikt voor meerdere doelgroepen. Verder heeft de gemeente uiteraard een taak bij de huisvesting van statushouders, ex-gedetineerden en arbeidsmigranten.

Om een antwoord te bieden op deze toekomstige vraag is een goede samenwerking met woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars noodzakelijk.

Alleen op die manier zullen we in staat zijn de vereiste stappen te zetten op weg naar een gemeente waar mensen willen en kunnen blijven wonen.

J.M.M. Tils
Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Bergeijk

Managementsamenvatting/ uitvoeringsparagraaf

Aanleiding woonvisie 2013-2021

Woonvisie 2006 en regionale woonvisie 2012

Sinds de laatste Woonvisie uit 2006 is de situatie op de woningmarkt drastisch veranderd. De kredietcrisis heeft inmiddels geleid tot een wereldwijde economische crisis met forse consequenties die nog steeds merkbaar zijn in de woningmarkt.

Burgers zijn terughoudend met het kopen van producten. Banken verstrekken onder strengere voorwaarden hypotheeklen en ontwikkelaars zijn terughoudend met het realiseren van woningen. Hierdoor staat de woningmarkt nagenoeg stil en kunnen bepaalde groepen zich lastig huisvesten in een voor hen geschikte woning. Naast de crisis staat de woningmarkt ook voor een structurele verandering. De bevolkingsontwikkeling in Nederland en zo ook in Bergeijk vraagt om een verschuiving qua woningaanbod. Volgens provinciale prognoses gaat de Bergeijkse bevolking krimpen vanaf 2021. De behoefte aan woningen zal naar verwachting tot zeker 2030 stijgen. Deze stijging heeft enerzijds te maken met de gezinsverdunding; meer eenpersoonshuishoudens. Anderzijds is de verwachting dat er een verschuiving gaat plaatsvinden naar levensloopbestendige woningen.

In het huidige woonbeleid is met deze (bijzondere) omstandigheden geen rekening gehouden. Om deze reden is een nieuwe actuele Woonvisie gewenst. Op 25 oktober 2012 heeft de Raad hiertoe besloten.

Toekomstvisie

Daarnaast sluit de woonvisie 2013-2021 aan op de 'toekomstvisie' uit de programmabegroting 2013-2016. Hierin streeft de gemeente er naar om haar inwoners in de toekomst zo goed mogelijk in hun behoeften te blijven voorzien. Dit vergt enerzijds voortgaande ontwikkeling op het terrein van wonen, werken en welzijn. Anderzijds behoeven kwetsbare gebieden en functies binnen de gemeente bescherming.

Verder geldt als uitgangspunt, dat de inwoners van Bergeijk in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun directe woon- en leefomgeving. Hierdoor wordt de sociale samenhang bevorderd. Het gemeentebestuur ziet het als zijn voornaamste taak om voorwaarden te scheppen, waaronder die verantwoordelijkheid vorm en inhoud gegeven kan worden. Uiteraard moet de gemeente daarbij oer en oog hebben voor de zwakkeren in de samenleving.

Daar waar nodig stimuleert de gemeente initiatieven om ervoor te zorgen dat de voorzieningen in het dorp/ wijk optimaal aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners. Naast de collectieve zorg die vanuit de gemeente wordt geleverd aan welzijns- en gezondheidszorg, de veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving, dragen vooral ook de kernen, met ieder hun eigen identiteit, bij aan de leefbaarheid van de gemeente.

De gemeente Bergeijk streeft als missie een plezierig, gezond en veilig woonklimaat na, gecombineerd met een duurzame economische ontwikkeling.

Beleidsdocument

Dit document is gebaseerd op actuele gegevens, zodat een actuele Woonvisie gemaakt kan worden. Hierdoor ontstaat een beleidsdocument dat richting geeft aan onder andere nieuwbouw van woningen en bestaande woningvoorraad tot en met het jaar 2021. Na het vaststellen van dit document zullen aanvullende notities opgesteld dienen te worden waarbij de Woonvisie als

leidraad zal dienen. Het doel hiervan is dat er voldoende woningen worden gebouwd of verbouwd, zodat voldaan wordt aan de vraag van de huidige bewoners, maar ook vooral voor de toekomstige bewoners.

Zoals in de woonvisie aangegeven, zijn de gegevens afkomstig van betrouwbare instanties. Geraadpleegd zijn onder andere de belastingdienst, provincie Noord-Brabant, SRE, Kempengemeenten en gemeente Bergeijk. Tijdens het opstellen van dit document zijn de meest actuele gegevens gebruikt om een zo compleet en betrouwbaar mogelijk beleidsdocument op te stellen. Deze Woonvisie is opgesteld in samenspraak met o.a. de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente.

Beleidskaders

In dit document komen naar aanleiding van de diverse thema's een aantal beleidskaders voor. Dit zijn aanbevelingen voor ingrijpen en sturing van de gemeente om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken of te stimuleren.

(Flexibel) bouwen voor doelgroepen

Als gevolg van de toenemende vergrijzing blijft het de komende jaren belangrijk om voldoende (huur) woningen voor senioren en zorgbehoevenden beschikbaar te hebben. Ook het binden van starters aan de gemeente is een belangrijk punt, dit is belangrijk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en voldoende draagvlak voor (sociale) voorzieningen. Om starters de mogelijkheid te bieden om een (nieuwbouw)woning te kunnen kopen is een voorstel in voorbereiding voor een starterlening. Hierbij krijgt een starter bovenop zijn financiering bij de bank de mogelijkheid om een extra financiering bij de gemeente af te sluiten waardoor een starterwoning voor hem/ haar wel bereikbaar wordt.

De vraag naar woningen voor o.a. de doelgroepen kan gedeeltelijk wordt opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Anderzijds geven de prognoses aan dat er nog steeds behoefte is aan extra woningen. Om deze woningen toekomstbestendig te houden dienen deze nieuwbouwwoningen niet specifiek geschikt te zijn voor een bepaalde doelgroep. Een levensloopbestendige woning voor zowel starters als senioren kan bijdragen aan een duurzame invulling van de nieuwbouwpoging voor de komende periode. Deze woningen voorzien dan in een (mogelijkheid voor) uitgebreid programma op de begane grond en een beperkte opbouw, dit alles op niet al te grote kavels.

Op deze manier wordt ook vormgegeven aan de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de sociale sector waarvan minimaal 1/3 (=20%) sociale huur.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

De gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties in 2013 prestatieafspraken afsluiten. Hiermee worden alle zaken die (op sociaal vlak) spelen tussen gemeenten en woningcorporaties bekrachtigd.

Zo wil de gemeente zich inzetten voor een, naar verhouding, gelijke verdeling van statushouders bij de woningcorporaties. Ook het huisvesten van mensen met een urgentie (ex-gedetineerden, dak- en thuislozen) is een wettelijke taak van de gemeente en dient te worden vastgelegd in prestatieafspraken.

De gemeente zet zich in om de toewijzingscriteria van woningcorporaties gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen. Ook voor woningzoekenden van een (sociale) huurwoning worden de inschrijving en toewijzing van een huurwoning aanzienlijk eenvoudiger.

Crisis op de woningmarkt

Vanwege de crisis op de woningmarkt en de nog in ontwikkeling en voorbereiding zijnde woningbouwplannen heeft de gemeenteraad in de meerjarenbegroting vastgesteld om terughoudend te zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang te dienen.

Aangezien er de komend jaren geen schaarste aan woningbouw kavels zal zijn kunnen de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond worden bijgesteld aan de veranderde situatie op de woningmarkt.

Duurzaamheid

In april 2009 is door de gemeenteraad de Kempische Klimaatvisie 2025 vastgesteld met de ambitie om in 2025 energieneutraal te zijn. Hiervoor wordt de komende periode een aantal projecten opgestart. Enkele hiervan hebben ook betrekking op wonen en de woonomgeving.

De ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid worden ook opgenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1

In dit hoofdstuk worden alle relevante wetten en landelijke, provinciale, regionale en subregionale beleidskaders beschreven.

Hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk wordt het huidige woonbeleid (DOP) kort omschreven. In het beleid staan wonen en leefbaarheid centraal.

Hoofdstuk 3

De bevolkingsopbouw van de gemeente Bergeijk bestaat uit verschillende doelgroepen. In dit hoofdstuk worden deze doelgroepen; starters, senioren en zorg, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en ex-gedetineerden omschreven.

Hoofdstuk 4

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestaande koop- en huurwoningvoorraad.

Hoofdstuk 5

In dit hoofdstuk staat het woningbouwprogramma van de gemeente voor de komende jaren centraal.

Hoofdstuk 6

In dit hoofdstuk wordt het beleid t.a.v. duurzaamheid weergegeven..

Resumé beleidskaders

Hier worden alle beleidskaders uit de woonvisie in één overzicht weergegeven.

Definities- en afkortingenlijst

Literatuurlijst

1. Wettelijke- en beleidskaders

Voor het realiseren van de genoemde doelstellingen in de Woonvisie is wetgeving van toepassing. In dit hoofdstuk worden alle relevante wetten en beleidskaders beschreven.

1.1 Wettelijke kaders

In deze paragraaf wordt alle wetgeving beschreven die van belang is met betrekking tot wonen

1.1.1 Rijk

1.1.1.1 Huisvestingswet

De huidige Huisvestingswet is in 1993 in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten verantwoordelijkheid en instrumenten om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. In deze wet worden alleen hoofdzaken geregeld, nadere details dienen te worden geregeld in een algemene maatregel van bestuur. In het geval van de Huisvestingswet dienen de details geregeld te worden in een Huisvestingsverordening.

Door middel van het vaststellen van een Huisvestingsverordening zou deze wet de gemeenten een instrumentarium moeten bieden om in te kunnen grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De gemeente Bergeijk heeft hier niet voor gekozen.

De huidige Huisvestingswet voldoet niet meer en daarom heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2012 een nieuw wetsvoorstel ingediend.

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten onder voorwaarden een instrumentarium. Er zal op gelet moeten worden dat op gemeentelijk niveau evenwichtig, transparant en democratisch keuzes worden gemaakt. De nieuwe wet maakt het voor gemeenten mogelijk om te kunnen sturen op woonruimteverdeling op basis van toewijzingscriteria, namelijk passendheid, rangorde en leefbaarheid op wijk- en complexniveau. Bij passendheid kan gedacht worden aan de relatie tussen inkomen en de hoogte van de huur, evenals de huishoudgrootte en grootte van de woning.

In de nieuwe Huisvestingswet zal naar verwachting ook de huisvesting van statushouders nader worden geregeld.

1.1.1.2 Woningwet

In artikel 61 a tot en met 70 l zijn de wettelijke kaders weergegeven ten aanzien van de Voorziening in de woningbehoefte en vooral ten aanzien van toegelaten instellingen. Vooral artikel 70 c is daarbij van belang.

“1. De toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.

2. De toegelaten instellingen nemen bij hun werkzaamheden voorts de wat dat betreft bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften in acht. Deze voorschriften betreffen in ieder geval:

- a. het verwerven, bouwen, bezwaren en vervreemden van onroerende zaken;
- b. het treffen van voorzieningen aan woningen;
- c. het verhuren van woningen;
- d. de wijze van beheer van woningen;
- e. de exploitatie van woningen;
- f. de bestemming van batige saldi;
- g. het financiële beleid en beheer;
- h. de verslaglegging;
- i. de inrichting van de administratie en
- j. overleg met en verplichtingen ten opzichte van huurders.

3. Bij de in het tweede lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat het eerste lid, evenals voorschriften als bedoeld in het tweede lid, van toepassing zijn op gemeenten.

4. Bij of krachtens de in het tweede lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kunnen de in dat lid genoemde voorschriften voorts worden gegeven voor standplaatsen en woonwagens, instellingen waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft, onroerende aanhorigheden van woningen, standplaatsen, woonwagens en zodanige verzorgingshuizen, evenals de woonomgeving”.

De in het tweede lid genoemde voorschriften zijn vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (zie hierna).

In het regeerakkoord 2012 wordt gesteld dat woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden.

1.1.1.3 Besluit Beheer Sociale Huurwoningen

Hierin zijn de regels opgenomen die gelden voor instellingen die werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting, ten aanzien van het bouwen, in stand houden, beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden. Ook zijn voorschriften over statuten, bedrijfsvoering en (financiële) verslaglegging opgenomen. Verder moet de toegelaten instelling bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht nemen.

1.1.1.4 Leegstandsverordening

Op 1 oktober 2010 is de Wet Kraken en Leegstand in werking getreden. Met deze wet kunnen eigenaren van leegstaand onroerend goed aangespoord worden om hun leegstand te melden bij de gemeente. In het kader van deze wet krijgen de gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsverordening vast te stellen.

De gemeente Bergeijk heeft geen leegstandsverordening vastgesteld. Binnen de gemeente Bergeijk is op dit moment geen structurele leegstand van commercieel onroerend goed.

1.1.1.5 Leegstandswet (tijdelijke verhuur)

Door de huidige crisis staan veel woningen langdurig te koop. Om dubbele lasten te voorkomen kan de eigenaar de woning tijdelijk verhuren. De eigenaar kan hiervoor een vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte aanvragen bij de gemeente.

Het voordeel van deze maatregel is dat de wetten van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn voor dergelijke huurovereenkomsten; er geldt bovendien geen wettelijke huurbescherming

1.1.2 Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft de Verordening Ruimte vastgesteld. Hiermee dwingt zij gemeenten rekening te houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Er wordt middels de verordening gestuurd op contingenten (aantallen te bouwen woningen) via de verplichting tot regionale afstemming. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn: ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied. De structuurvisie is opgenomen in paragraaf 1.2.2.

1.2 Beleidskaders

In deze paragraaf worden beleidskaders van de verschillende overheden beschreven.

1.2.1 Rijk

Met het verschijnen van de “Woonvisie” van het Rijk in juli 2011 geeft het rijk haar integrale visie op de woningmarkt. Het kabinet constateert dat ‘goed wonen’ in Nederland een gemeengoed is geworden.

De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei naar een gematigde ontwikkeling in de komende jaren.

De Woonvisie van het Rijk heeft drie hoofdlijnen, deze zijn als volgt:

- Het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- Het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

1.2.2 Provincie

Wonen is een belangrijk thema in het provinciale beleid, er wordt grote waarde gehecht aan een goed functionerende provinciale woningmarkt. Dit houdt in dat er voldoende, gevarieerd en een aantrekkelijk woningaanbod aanwezig moet zijn. Aangezien de huidige woningmarkt hierin niet volledig voorziet tracht de provincie dit op verschillende manieren te stimuleren.

In januari 2012 is de “Bevolkings- en woningbehoefteprognose” geactualiseerd. Het uitgangspunt voor Bergeijk is en blijft dat in de landelijke gemeenten gebouwd wordt voor “migratiesaldo nul”. Dit houdt in dat deze gemeenten alleen mogen bouwen om de autonome, dus eigen groei op te vangen. De blijvende vraag naar woningen valt te verklaren uit de toenemende gezinsverdunding, vergrijzing en huisvestingsvraag van arbeidsmigranten.

Op 1 januari 2011 is de “Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant” in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken, deze is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Zo is door de provincie Noord-Brabant de “Stimuleringsregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap” in het leven geroepen. Een vereniging (bijvoorbeeld een groep starters of senioren) die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woningbouwproject wil realiseren komt hiervoor in aanmerking. Deze subsidie is voornamelijk bedoeld voor de financiering van kosten in het voortraject. Binnen de gemeente Bergeijk zijn/ worden reeds verschillende CPO-initiatieven gerealiseerd door de Startersvereniging Bergeijk.

1.2.3 Regio

Regionaal beleid vormt een tussenstap tussen provincie en gemeenten. Regionaal beleid maakt de vertaalslag van provinciaal beleid naar beleid dat van toepassing is voor het SRE-gebied (Zuidoost-Brabant). De uitvoering vindt plaats door het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In 2012 heeft het SRE de Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld. In deze visie wordt gefocust op drie punten, namelijk; kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten, nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied en het duurzaam vernieuwen hiervan, transformeren van de huidige woningvoorraad.

Daarnaast voert het SRE enkele onderzoeken uit, die betrekking hebben op wonen:

1. *Woonbarometer*: Dit onderzoek geeft inzicht in de ontwikkeling van de woningmarkt. Hierin wordt de SRE-regio vergeleken met andere regio's in Nederland, waaronder Stadregio Amsterdam, Haaglanden en Twente.
2. *Monitor Wonen*: Hierin worden de huidige ontwikkelingen op het gebied van wonen in het SRE weergegeven.
3. *Woonbehoeftenonderzoek*: Bij dit onderzoek staan de woonbehoeften van inwoners centraal. Hierbij valt te denken aan verhuisredenen of wat de woonwensen zijn voor de komende vijf jaar.

Het RRO (Regionaal Ruimtelijke Overleg) maakt regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken in de regio Zuidoost-Brabant. Plaatselijke knelpunten dienen regionaal te worden afgestemd en te passen binnen het Regionaal Woningbouwprogramma. Dit Regionaal Woningbouwprogramma is in 2009 vastgesteld en wordt elke drie jaar geactualiseerd, dit is reeds eind 2012 gebeurd.

In Zuidoost-Brabant heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op het niveau van woningaanbod een coördinerende rol. Het SRE heeft echter geen instrumenten om zaken af te dwingen, de provincie heeft dit wel. De provincie stelt eens per drie jaar een bevolkings- en woningbehoeftenprognose op. Hierin is opgenomen wat de verwachte groei van de bevolking is met de daarbij behorende woningbehoefte. Deze aantallen zijn ook leidend bij de kwantitatieve toetsing van woningbouwplannen aan de provinciale Verordening Ruimte

1.2.4 Subregio (Kempen)

Op gebied van wonen wordt door de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden) afgestemd en samengewerkt. In april 2004 is daarom een verkenning uitgevoerd om een beschrijving te geven van de kansen die er zijn om samen te werken. In deze verkenning staan vier thema's centraal, namelijk; zorgen voor voldoende bouwlocaties, vergroten van de huursector voor starters en senioren, stimuleren van het aanpasbaar bouwen van woningen en het ontwikkelen van visie betreffende wonen, welzijn en zorg. Een van de uitkomsten hiervan is dat de Kempengemeenten niet willen optreden als concurrent van elkaar, maar juist zichzelf willen onderscheiden.

In landelijke gemeenten zijn van oudsher relatief veel koopwoningen t.o.v. huurwoningen, zo ook in de Kempengemeenten. De Kempengemeenten vinden het uiteraard van belang om een evenwichtige woningvoorraad te hebben. Hierdoor wordt in de nieuwbouwplannen extra ingezet op realisatie van (sociale) huurwoningen.

Het huidige woningaanbod binnen gemeente Bergeijk is ca. 17% huurwoningen en ca. 83% koopwoningen. In de Kempengemeenten ligt het gemiddelde op ca. 20% huurwoningen en ca. 80% koopwoningen, voor de totale SRE-regio ligt het gemiddelde op 36% huur en 64% koop.

2. Huidig woonbeleid (vanaf 2006)

In dit hoofdstuk wordt het huidige woonbeleid omschreven. Dit beleid is vastgesteld in het dorpenontwikkelingsplan (DOP 2006) en geeft het beleid weer wat de nu en de laatste jaren is gevolgd. In dit beleidsstuk staan de begrippen wonen en leefbaarheid centraal.

2.1 Wonen

De gemeente Bergeijk kan op basis van provinciale en regionale afspraken alleen nieuwe woningen realiseren om de eigen bevolkingsgroei op te vangen (bouwen voor migratiesaldo 0).

In de Kempengemeenten zijn er richtlijnen voor nieuwbouwprojecten om 40% sociale woningbouw (voor doelgroepen) en 60% in de vrije sector te realiseren. Doordat in de gemeente Bergeijk de jaren voor 2006 weinig (sociale) woningbouw heeft plaatsgevonden, is er een inhaalslag gemaakt. Daarom is de 'Kempenrichtlijn' nog enigszins aangescherpt en heeft de gemeente besloten om 60% voor de doelgroepen starters, senioren en sociale huur en 40% voor de vrije sector te realiseren. Van deze 60% dient minimaal 1/3 (=20% van totaal) voor sociale huur gerealiseerd worden. De rest kan gerealiseerd worden voor bijvoorbeeld starters en senioren. Enkele projecten waar starterswoningen gebouwd worden/ recentelijk gerealiseerd zijn:

- Bergeijk: Hooge Berkt
- 't Loo: Terlo, Trilo
- Luyksgestel: Tiliaans-Noord
- Westerhoven: Voormalige locatie basisschool Meidoornstraat
- Riethoven: Plan Rijtacker aan de Voorderstraat

De provincie brengt elke 3 jaar prognoses uit met betrekking tot de bevolkings- en woningbehoefte per gemeente in Noord-Brabant. Uit de meest recente prognose van december 2011 blijkt dat in de gemeente Bergeijk in de periode 2012 tot en met 2021 behoefte bestaat aan 662 nieuwe woningen.

Gezien de huidige marktsituatie is echter terughoudendheid gewenst met nieuwe woningbouwinitiatieven. In de huidige woningbouwplannen voor de periode tot en met 2021 zijn reeds 554 woningen opgenomen. Dit zijn op dit moment ca. 100 minder woningen dan geprognosticeerd. Het is niet wenselijk om dit aantal beschikbare woningen nu al vast te leggen in nieuwe plannen omdat er dan de komende jaren geen ruimte meer is voor nieuwe mogelijke gewenste ontwikkelingen.

2.2 Leefbaarheid

Een leefbare woonomgeving wordt vooral bepaald door de eigen inwoners. De gemeente zoekt bij de uitwerking van dit onderwerp aansluiting bij initiatieven van de inwoners zelf. Van de burger vraagt dit een signalerende en actieve houding. De gemeente voorziet voor zichzelf meer een faciliterende rol. Daar waar nodig stimuleert de gemeente initiatieven om ervoor te zorgen dat voorzieningen in de kernen optimaal aansluiten bij de wensen en behoeften. De gemeente heeft een zestal basisvoorzieningen aangewezen in de Dorpontwikkelingsplannen (DOP's) waarvan geacht wordt dat deze in elke kern aanwezig dienen te zijn en tracht deze voorzieningen te handhaven.

Het gaat hier om de volgende (basis)voorzieningen:

- Peuterspeelzaal
- Basisschool
- Speelvoorzieningen
- Buitensportvoorziening (korfbal, tennis en voetbal)
- Gemeenschapshuis
- Bibliotheekvoorziening

De verwachting is dat deze voorzieningen de komende jaren onder druk komen te staan. Vanuit financieel oogpunt kunnen er exploitatieproblemen optreden. Zo speelt momenteel de discussie om enkele basisscholen in de kernen samen te voegen zodat niet elke kern meer een eigen basisschool heeft.

Qua voorzieningenniveau scoort de kern Bergeijk 't Hof meer dan gemiddeld. De voorzieningen zijn uitgebreider en diverser dan de hier bovenstaande voorzieningen. Deze kern is dan ook de 'hoofdkern' met een verzorgende en faciliterende functie voor de omliggende kernen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de apotheek, dierenarts, theater en het gemeentehuis

In de volgende paragrafen wordt per kern kort beschreven welke (bijzondere) voorzieningen in deze kern gevestigd zijn.

2.2.1 Bergeijk 't Hof

De hoofdkern heeft alle basisvoorzieningen en heeft door haar omvang een groot aantal overige voorzieningen. Hiermee heeft zij een faciliterende en een verzorgende rol ten opzichte van de andere gemeentelijke kernen. De inwoners van de gemeente Bergeijk kunnen voor bijna alle producten en diensten terecht in deze kern. Dit komt door de concentratie van winkelvoorzieningen (kledingwinkels, schoenenwinkel), horeca, kerk, huisartsen, verzorgingscentrum en gemeentehuis. Er is de keuze tot verschillende soorten basisonderwijs qua methoden en religieuze stroming. Er herbergt zich een grote variëteit aan (culturele) activiteiten in Sociaal Cultureel Centrum (S.C.C.) De Kattendans. Hier worden ook (kunst)tentoonstellingen en (theater)voorstellingen georganiseerd. Een aantal voorzieningen heeft ook posten in kleinere kernen ondergebracht, waaronder de apotheek. Deze brengt medicijnen naar uitgiftepunten in omliggende kernen.

2.2.2 Bergeijk 't Loo

In de kern 't Loo zijn alle basisvoorzieningen aanwezig, met uitzondering van de buitensportvoorziening korfbal en tennis.

Afgezien van de basisvoorzieningen zijn in deze kern weinig andere voorzieningen. Een reden hiervan kan zijn dat hiervoor geen draagvlak is, omdat inwoners gemakkelijk gebruik kunnen maken van voorzieningen in naastgelegen kernen. Het is echter denkbaar dat met de uitbreiding van de wijken Terlo en Triloo enkele nieuwe voorzieningen zich kunnen vestigen of dat bestaande voorzieningen gaan uitbreiden. Er is een bibliotheekpunt aanwezig in basisschool St. Bernardus.

2.2.3 Luyksgestel

Luyksgestel beschikt over alle basisvoorzieningen.

Ook is er een supermarkt, waarvan het verzorgingsgebied zelfs groter is als de kern zelf. Met de seniorenwoningen in St. Lucia heeft de kern een voorziening voor ouderen. Naast ontspanning, kan men er ook terecht voor medische handelingen als bloedprikken. Het dorp kent een supermarkt, waarvan het verzorgingsgebied groter is als dat van de kern zelf.

Er wordt nu een nieuw multifunctionele accommodatie (MFA) gebouwd, deze wordt medio 2013 opgeleverd. Deze MFA maakt het mogelijk dat gemeenschapshuis Den Eijkholt, basisschool de Klepper, naschoolse dagopvang, peuterspeelzaal en jeugdinstuif 'Galaxy' in één gebouw worden gevestigd. Er is een bibliotheekpunt aanwezig in basisschool De Klepper.

2.2.4 Riethoven

Deze kern beschikt over alle basisvoorzieningen zoals genoemd in de leefbaarheidparagraaf. Maar ook is zij in het bezit van een wijksupermarkt, gezondheidscentrum, bibliotheekvestiging en gemeenschapshuis de Rietstek. Deze ruimten worden, naast vergaderingen, veel gebruikt door verenigingen en voor activiteiten (bridgeclub, hobbymiddag, computerclub en andere). Er is ook een aantal seniorenwoningen, deze zijn gevestigd op de locatie Hofstek.

2.2.5 Weebosch

Deze kern beschikt over alle basisvoorzieningen.

De basisschool St. Gerardus en het buurthuis 't Sant delen samen één multifunctioneel gebouw en is nu in verbouwing. Het gedeelte van het buurthuis wordt vergroot en gemoderniseerd en in april 2013 zal deze opgeleverd worden. De accommodatie huisvest nu, maar ook in de toekomst een gymzaal en peuterspeelzaal. Voor buitenschoolse opvang of kinderopvang zijn in de kern geen voorzieningen.

In de basisschool is een bibliotheekpunt beschikbaar voor scholieren.

2.2.6 Westerhoven

Westerhoven beschikt over alle basisvoorzieningen.

Verder beschikt de kern over een klein aantal commerciële voorzieningen. Zo beschikt Westerhoven over een gezondheidscentrum, gemeenschapshuis De Buitengaander, basisschool en peuterspeelzaal. Kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn niet in het dorp geregeld.

Daarnaast is in de kern een medisch centrum gevestigd met huisartsen, tandartsen ,fysiotherapeuten etc. met een verzorgende rol voor ook de omliggende kernen.

3. Doelgroepen

De gemeente gaat er vanuit dat de burger in principe zelf kan voorzien in de woningbehoefte. Als de markt voor bepaalde doelgroepen hierin niet voldoende voorziet, dan kan de gemeente gezamenlijk met woningcorporaties ingrijpen. Daarnaast zijn er bijzondere doelgroepen, waarin de gemeente de een wettelijke taak heeft om huisvesting mogelijk te maken. Dit zijn statushouders, dak- en thuislozen, en ex-gedetineerden. De gemeenteraad kan volkshuisvestelijk beleid vaststellen om voor de huisvesting van bepaalde (bijzondere) doelgroepen extra nadruk te leggen bij nieuwe woningontwikkelingen.

Algemene doelgroepen

3.1 Starters

Een starter wordt gedefinieerd als een huishouden dat voor de eerste keer een eigen koopwoning heeft en de leeftijd zit tussen 18 en 35 jaar. Het is voor een gemeente belangrijk om starters te binden, omdat deze groep kan zorgen voor een evenwichtige opbouw van de bevolking. Zo zijn er de laatste jaren in de gemeente nogal wat starterswoningen gerealiseerd. Bij nieuwbouwprojecten wordt voor ongeveer 60% aan sociale woningbouw gecreëerd en 40% voor de vrije sector. Voor de groep starters worden zowel sociale koop- als huurwoningen gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is het project Tiliaans Noord (Luyksgestel)

Hieronder wordt ter indicatie het totale aantal 18-35 jarigen weergegeven in vergelijking met de rest van de bevolking.

Tabel percentage bevolking 18-35 t.o.v. totale bevolking

	Bergeijk		Kempengemeenten	Noord-Brabant
	Absoluut	Relatief	Relatief	Relatief
2012	2.994	16,5%	17,8%	19,9%
2021	3.206	17,5%	17,7%	20,3%
2030	3.063	16,9%	16%	19,3%

Bron: Provincie Noord-Brabant, Bevolkingsprognose 2011 (2012-2021-2030)

Om starters de mogelijkheid te bieden om een (nieuwbouw)woning te kunnen kopen draagt de gemeente vanaf 2013-2015 bij aan een starterslening (wordt momenteel voorbereid). Hierbij krijgt een starter bovenop zijn financiering bij de bank de mogelijkheid om een extra financiering bij de gemeente af te sluiten waardoor een starterswoning voor hem/ haar wel bereikbaar wordt.

3.2 Senioren en zorg

3.2.1 Senioren

Senioren zijn volgens de begrippen omschreven twee groepen, namelijk de 55+'ers en 65+'ers. Het is echter van belang om onderscheid te maken tussen deze twee groepen senioren, aangezien een deel tot de werkbevolking (< 65 jaar) behoort en een deel niet (65+). In de Woonvisie wordt met een senior een 65+'er bedoeld.

In onderstaande tabel is een schematische vergelijking weergegeven van de 65+'ers, in de gemeente Bergeijk met Kempengemeenten en rest van de provincie.

Tabel percentage bevolking 65 jaar en ouder, t.o.v. totale bevolking

	Bergeijk		Kempengemeenten	Noord-Brabant
	Absoluut	Relatief	Relatief	Relatief
2012	3.320	18,3%	17,4%	16,7%
2021	4.378	23,9%	23,4%	21,1%
2030	5.346	29,5%	29,3%	25,1%

Bron: Provincie Noord-Brabant 2011 (2012), Bevolkingsprognose

Op dit moment is 18,3% van de Bergeijkse bevolking 65+'er en in 2030 groeit dit naar verwachting naar 29,5%. Deze bijna verdubbeling van 65+'ers brengt een verschuiving met zich mee qua benodigde voorzieningen en woningen. Eén van deze verschuivingen is dat intramurale zorg op kleinere schaal beschikbaar zal zijn. Daarom is het uitgangspunt dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en waarnodig hulp aan huis in roepen (extramurale zorg). Om dit mogelijk te maken zijn veelal aanpassingen nodig in de woning. Met de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) voorziet de gemeente Bergeijk nu in deze behoefte. Een maatregel van deze wetgeving is bijvoorbeeld het aanbrengen van ook een traplift in de woning. In nieuwbouwplannen wordt bij seniorenwoningen volgens het seniorgeschiedt bouwen de woning al ingericht met voorzieningen om zo lang thuis te kunnen blijven wonen.

3.2.2 Wmo

De doelstelling van de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) is het stimuleren van de zelfredzaamheid en participatie van de burger. Deze wetgeving regelt met prestatievelden dat mensen met een beperking toch de voorzieningen, hulp en ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om ouderen, gehandicapten of mensen met psychische problemen.

Deze wetgeving maakt het mogelijk dat iedere burger kan participeren in de maatschappij en zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Gemeenten voeren de Wmo uit en iedere gemeente kan eigen accenten leggen op de invulling van de wetgeving.

3.2.3 Wonen-welzijn-zorg

Decennia lang is ingezet om ouderen en andere doelgroepen te concentreren in intramurale instellingen (verzorgings- en verpleeghuizen) om hen aldaar (betere) zorg en opvang te kunnen bieden. Door de toenemende ontkoppeling van wonen, welzijn en zorg is de vraag van de intramurale zorg afgenomen. Daarom zullen intramurale voorzieningen in de toekomst slechts worden ingezet voor de zwaardere categorieën zorg. Voor de meer lichte categorieën zorg (voorheen verzorgingshuiszorg) geldt dat wonen, welzijn en zorg apart ingekocht worden. De verschillende organisaties die op deze terreinen werkzaam zijn, zullen zich vanuit ieders verantwoordelijkheid moeten blijven inspannen om gezamenlijk de benodigde voorzieningen te blijven leveren.

3.2.4 Zorgwoningen

Een zorgwoning is een woning waar zorgverlening mogelijk is. Deze zorg kan thuishulp zijn, maar kan ook reiken tot aan intensieve zorg. Er worden drie soorten zorgwoningen, onderscheiden afhankelijk van het soort zorg. De verschillende zorgwoningen zijn: Geschikt, verzorgd en beschermd wonen:

- **Geschikt wonen:**

Heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap te bereiken is en waar drempels laag zijn of ontbreken. In deze woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of zorg-op-afroep geleverd. Wel kan

het zijn dat er aanpassingen aanwezig zijn of dat er zorg-op-afpraak wordt geleverd (thuiszorg). Daarnaast kan het zijn dat er allerlei welzijnsdiensten worden aangeboden zoals persoonsalarmering, huishoudelijke hulp, maaltijdservice, klussendienst, etc. Een voorbeeld van geschikte woningen zijn:

- Nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen, appartementen, patiobungalows, etc.
- Ingrijpend aangepaste woningen voor onder andere gehandicapten.

- Verzorgd wonen:

Verzorgd wonen kunnen zelfstandige wooneenheden of woningen bevatten, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Het is hierbij mogelijk om extramuraal zorg (thuishulp) te verkrijgen. Verpleging, begeleiding, hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen zijn een onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten zijn kenmerken van deze vorm van wonen. Deze vorm van wonen wordt in de volgende vormen aangeboden:

- Verzorgingshuizen (vb. 't Hofhuys, Bergeijk)
- Aanleunwoningen

- Beschermd wonen:

Beschermd wonen is een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt zorg bedoeld die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Plaatsen waar beschermd wonen wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld:

- Verpleeghuizen (vb. 't Hofhuys, Bergeijk)

Kleinschalige vormen van groepswonen (bijv. dementerende ouderen) (vb. Lunetzorg Kempakker, Bergeijk)

Plancapaciteit

De woningen in de categorie 'beschermd wonen' worden gezien als 'zorgwoningen' en tellen derhalve niet mee voor de plancapaciteit van de gemeente welke bestaat uit 'reguliere' woningen. Deze zorgwoningen komen dus bovenop de volgens de provinciale prognose benodigde woningen tot en met 2021. De woningen in de categorie 'geschikt' en 'verzorgd wonen' worden aangemerkt als reguliere woningen en tellen dus wel mee voor de plancapaciteit. Voor de categorie 'geschikt wonen' gaat het veelal om woningen in de bestaande voorraad, de nieuwbouwpoging hiervoor is dus beperkt.

Onderstaande cijfers opgesteld door de provincie geven een indicatie van het aantal (benodigde) woningen t.b.v. zorg in Bergeijk. Voor de categorie 'geschikt' kan dit ook betekenen het aanpassen van reguliere bestaande woningen.

	Beschermd	Verzorgd	Geschikt	Totaal
2010 Huidig aanbod	60	160	1.800	2.020
2010-2019 extra woningen	50	100	260	420
2020-2030 extra woningen	40	80	210	330
2030 Totaal extra woningen	90	180	470	740
2030 Totaal aanbod	150	340	2.270	2760

Bron: Provincie Noord-Brabant (2012), Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

Beleidskader

Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.

3.2.5 Mantelzorg(woningen)

Onder mantelzorg wordt het volgende verstaan: *“Langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis.”*

Een verdergaande vorm van mantelzorg is een mantelzorgwoning. Deze woning maakt het mogelijk voor ouders om tijdelijk te wonen op het erf bij de kinderen. Dit kan betekenen dat een extra gebouw op het erf een woonbestemming krijgt of dat bijvoorbeeld een garage wordt verbouwd tot woning. Mocht een gebouw op het erf een woonbestemming ontvangen hebben, dan wordt deze na het vertrek van de mantelzorgontvanger van het gebouw afgehaald.

In de bestemmingsplannen van de gemeente is een mantelzorgregeling opgenomen welke mantelzorgwoningen reeds mogelijk maken.

3.2.6 Agenda 22

In 2006 heeft de Verenigde Naties een verdrag over de rechten van mensen met een handicap opgesteld. Het verdrag verplicht deelnemende landen ervoor te zorgen dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen participeren in de maatschappij. Nederland heeft het verdrag nog niet geratificeerd. Vooruitlopend op de ratificatie heeft het ministerie van VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) bepaald dat gemeenten het verdrag moeten uitvoeren volgens de methode 'Agenda 22'. Deze methode is gebaseerd op de 22 VN Standaard Regels Gelijke Kansen die in 1993 zijn opgesteld. De regels gaan over verschillende beleidsterreinen die van belang zijn voor mensen met een beperking, zoals de fysieke toegankelijkheid van de samenleving, gelijke kansen op onderwijs, werk, inkomen en sociale zekerheid.

Bijzondere doelgroepen

3.3 Statushouders

Een statushouder is een verblijfsgerechtigd persoon. Dit wil zeggen dat het een vluchteling/asielzoeker was waarvan het asielverzoek is ingewilligd. Na een positief besluit heeft de statushouders een verblijfsvergunning en kregen. Hierbij heeft de statushouder ook recht op huisvesting in de vorm van een passende woning.

Het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) verzorgt voor gemeenten een evenredige verspreiding van alle statushouders. In artikel 60a van de Huisvestingswet is opgenomen dat het lokale College hiervoor zorg draagt.

Dit betekent concreet voor de gemeente dat zij elk half jaar een taakstelling krijgt voor een aantal te huisvesten statushouders. De afgelopen periode bedroeg de gemiddelde taakstelling voor gemeente Bergeijk 8-12 personen per jaar. Voor huisvesting heeft de gemeente de woningcorporaties nodig welke immers sociale huurwoningen beschikbaar hebben.

De afgelopen jaren is het tijdig realiseren van de taakstelling lastig gebleken. Dit heeft dan ook regelmatig voor achterstand in de realisatie gezorgd. Oorzaken kunnen worden gezocht in het van oudsher relatief laag aantal beschikbare sociale huurwoningen in de gemeente (zoals ook in veel andere landelijke gemeenten), woningweigeringen van statushouders en het niet vinden van passende huisvesting voor alleenstaanden. Samen met de woningcorporaties zet de gemeente

zich in om de taakstelling nu en in de toekomst tijdig te realiseren. Deze taakstelling wordt logischerwijs naar rato van het woningbezit verdeeld over de woningcorporaties.

Beleidskader

De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.

3.4 Urgent woningzoekenden

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend andere huisvesting nodig hebben. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in sociaal en medisch urgente situaties. Sociale urgenties worden door woningcorporaties beoordeeld door een onafhankelijke Urgentiecommissie. Een medische urgentie worden beoordeeld door een arts van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD).

Tot de sociale urgente situaties behoren:

Ex- gedetineerden

Het aantal Bergeijkse ex-gedetineerden dat vrij komt fluctueert nogal. Gemiddeld bedraagt het aantal tussen de 10 en 12 personen per jaar. De meesten daarvan kunnen terugkeren naar hun thuissituatie bijvoorbeeld omdat hun partner tijdens de detentie in de (huur)woning is blijven wonen. Mensen die geen huisvesting hebben worden in praktijk naar de maatschappelijke opvang in Eindhoven gestuurd. Dit zal in de toekomst moeilijker worden of niet meer kunnen. Dit omdat de gemeente Eindhoven strikter gaat kijken naar de instroom in de opvang en men regiogemeenten zal gaan wijzen op de huisvestingsplicht die in het samenwerkingsmodel is opgenomen.

Dak- en thuislozen

In artikel lid 1, onder c van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) wordt de maatschappelijke opvang als volgt gedefinieerd: "Maatschappelijke opvang: het tijdelijk bieden van onderdak, begeleiding, informatie en advies aan personen die, door een of meer problemen, al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving"

Zoals uit de definitie blijkt is maatschappelijke opvang iets tijdelijks. Gemeenten moeten dus voorkomen dat inwoners gebruik moeten maken van de maatschappelijke opvang, daarnaast moeten gemeenten ervoor zorgen dat de maatschappelijke opvang zo kort mogelijk duurt.

De gemeente Eindhoven is, als centrumgemeente, verantwoordelijk voor de organisatie van de dak- en thuislozenopvang. Voor de uitvoering van deze taak krijgt men geld van het Rijk. In praktijk blijkt dat de maatschappelijke opvang 'verstopt' zit. Veel gebruikers van maatschappelijke opvang zijn gehospitaliseerd waardoor ze niet meer zelfredzaam zijn. Als gevolg hiervan ontstond een wachtlijst (want plekken waren en bleven bezet). Een ander gevolg was dat er ook geen uitstroom plaatsvond.

De gemeente Eindhoven heeft de afgelopen periode nieuw beleid ontwikkeld en nieuwe subsidieafspraken gemaakt met als doel de doorstroom voor de maatschappelijke opvang te bevorderen. Naar verwachting gaat dit zijn vruchten afwerpen. Dit betekent dat er meer vraag zal ontstaan naar huisvesting voor ex dak- en thuislozen. De aantallen kunnen (nog) niet worden gekwantificeerd.

Overige woningzoekenden

Voor de hiervoor genoemde doelgroepen is een wettelijke basis. Het is echter denkbaar dat er ook situaties zijn waarin het wenselijk is om vanuit humanitair oogpunt nieuwe/andere huisvesting

te bieden. Hierbij kan worden gedacht aan situaties waarin inwoners door burens worden bedreigd/mishandeld, inwoners die buiten hun eigen schuld hun woongeduld kwijt raken etc. Bij dergelijke onvoorziene situaties treden gemeente en woningcorporatie met elkaar in overleg om oplossingen te vinden.

Huisvesting:

Voor de huisvesting van de ex-gedetineerden en dak- en thuislozen wordt een beroep gedaan op Plan DOOR! Dit is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit Eindhoven en de regio die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft vertoond wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. Het uitgangspunt is dat bijvoorbeeld woningcorporatie Woningbelang in principe circa 4 woningen (totaal aantal gemeente Bergeijk en Valkenswaard) per jaar beschikbaar stelt voor Plan DOOR! Een voorwaarde hierbij is dat er binding is met de gemeente Bergeijk.

Voor de overige groep sociaal of medische urgenten (dus niet zijnde ex-gedetineerden of dak- en thuisloos) geldt ook een huisvestingsplicht voor de gemeente Bergeijk

3.6 (Tijdelijke) Arbeidsmigranten

Het merendeel van de huidige (tijdelijke) arbeidsmigranten komt uit Oost-Europese landen, voornamelijk uit Polen. Gemeenten zijn niet verplicht om huisvesting te organiseren voor deze groep, dit wordt van de werkgevers verwacht die de arbeidsmigranten naar Nederland halen. Uit de praktijk blijkt echter dat de huisvesting soms te wensen overlaat. Na een inventarisatie blijkt dat er in 2012 ongeveer 210 (tijdelijke) arbeidsmigranten in gemeente Bergeijk gevestigd zijn, de schatting is echter dat er ongeveer 350 gevestigd zijn. Dit verschil wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat een deel van de arbeidsmigranten van private partijen woonruimte huurt.

Een bijzondere groep binnen de arbeidsmigranten wordt gevormd door de kenniswerkers. De regio zuidoost-Brabant kent jaarlijks een instroom van ongeveer 5.000 kenniswerkers. Deze groep vraagt vaak een kwalitatief hoogwaardige huisvesting die vaak wordt gevonden in de bestaande woningvoorraad. Deze subdoelgroep behoeft geen extra aandacht van de gemeente.

Vanuit de gemeente worden initiatieven voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gefaciliteerd mits de huisvesting op een structureel goede manier kan worden vormgegeven. Hierover vindt in regionaal (SRE) verband en op subregionaal niveau (Kempengemeenten) afstemming plaats. Zo is het thema arbeidsmigranten opgenomen in de vastgestelde regionale woonvisie SRE als één van de drie thema's: 'Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten'. Bij de regionale woonvisie is een convenant gevoegd, dat mede namens de Gemeente Bergeijk is ondertekend. In dit convenant zijn, op basis van het uitgangspunt dat goede huisvesting voor deze doelgroep belangrijk is, principiële uitgangspunten opgenomen die daartoe moeten leiden. Verdere evaluatie en overleg over deze uitgangspunten heeft geleid tot een Handreiking Arbeidsmigranten van het SRE welke gemeenten handvatten biedt bij het faciliteren van huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast blijft overleg met alle betrokken partijen lopen om het draagvlak te verbreden. Doel is te komen tot een nieuwe gezamenlijke verklaring, die een breder draagvlak heeft bij werkgevers en huisvesters.

3.7 Woonwagengewoners

Sinds het beëindigen van de Woonwagenwet (1999) is er geen specifiek beleid voor woonwagengewoners gemaakt. In artikel 75 van de Woningwet is echter opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens worden gebouwd mits er niet voldoende wordt voorzien in de woningbehoefte binnen een gemeente. Deze wet maakt het mogelijk voor gemeenten om ervoor

te kiezen om extra standplaatsen te bouwen of deze juist af te stoten. Het beleid van de gemeente Bergeijk is dat plaatsen op de woonwagenlocaties uitsluitend beschikbaar zijn voor huidige bewoners.

In de nabije toekomst wil de gemeente de zes woonwagens en de standplaatsen die zij in eigendom heeft aan de Standerdmolen te Bergeijk, verkopen aan een woningcorporatie. Ook de locatie Hoolstraat Luyksgestel waarbij de grond in eigendom is van de gemeente wil de gemeente graag afstoten. De gemeente is namelijk van mening dat directe huisvesting niet tot haar kerntaken behoort .

Kern	Woonwagens/ Standplaatsen	Bewoners	Eigendom Standplaats	Eigendom Woonwagen
Bergeijk				
Standerdmolen	6	12	Gemeente	Gemeente
Koningsvogel	1	3	Woningbelang	Woningbelang
Luyksgestel				
Hoolstraat	6	13	Gemeente	Bewoners
Westerhoven				
Steenovens	4	13	De Zaligheden	Bewoners
Totaal:	17	41		

Bronnen:

- BAG, peildatum 15-10-2012
- GBA, peildatum 15-10-2012

4. Bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de bestaande koop- en huurwoningvoorraad is in de gemeente Bergeijk.

4.1 Koopwoningen

Regionaal (in SRE-verband) is een definitielijst vastgesteld met betrekking tot het onderwerp wonen. Hierin is onder andere opgenomen wat er wordt verstaan onder een 'goedkope', 'middeldure' en een 'dure' woning.

Prijsgrenzen koopwoningen 2012

Prijsgrens	Aantal in Bergeijk	
	Absoluut	Relatief
Goedkoop (sociale sector) <€194.000 <€205.000 (woning met een EPC van maximaal 0,5)	380	6,4%
Middelduur (vrije sector) €194.000 <> €333.000	2510	42,4%
Duur (vrije sector) >€333.000	3030	51,2%
Totaal	5920	100%

Bronnen:

- Prijsgrens: SRE (2012), Begrippenlijst
- Aantal: SRE (2011), Woningmarktonderzoek

De gemiddelde waarde van een koopwoning in gemeente Bergeijk bedraagt €362.000 (peiljaar 2011), ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de Kempengemeenten: €361.600. Binnen het SRE-gebied ligt het gemiddelde aanzienlijk lager: €331.000. Als de definitie van het SRE wordt aangehouden, dan valt het merendeel van de koopwoningen in Bergeijk in de categorie 'duur'.

Op dit moment zijn er 5920 koopwoningen in Bergeijk, hiervan staan er ca. 500 (peildatum januari 2013) te koop. Dit is ongeveer 8,4% van het totale koopwoningaanbod.

Om de koopmarkt te stimuleren zijn landelijke verschillende maatregelen genomen, zoals de verhoging van de Nationale Hypotheekgrens (NHG) naar € 320.000, de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2%, en het recht voor huurders van woningcorporaties hun woning tegen een redelijke prijs te kopen (zie ook volgende paragraaf).

Hier staat tegenover dat per 1 augustus 2011 een nieuwe gedragscode door AFM is afgedwongen over leenvoorwaarden van kracht is geworden.

De Koopgarantregeling voor starters biedt een koper van een woning korting op de grond. Wanneer de huidige eigenaar zijn woning wil verkopen, dan verkoopt hij deze terug aan de woningcorporatie. Deze is hierdoor verplicht om deze woning terug te kopen en ook weer als sociale koopwoning aan te bieden aan nieuwe starters. Het verschil tussen het toenmalige koopbedrag en het huidige verkoopbedrag wordt door beide partijen gedeeld. Woningbelang is de enige woningcorporatie in gemeente Bergeijk die Koopgarant aanbood. Momenteel is de koopgarantregeling door dalende huizenprijzen geen haalbare regeling meer om starterswoningen te bouwen. Ook het in stand houden van deze constructie voor reeds gerealiseerde woningen is financieel moeilijk.

4.2 Huurwoningen

In gemeente Bergeijk zijn vijf woningcorporaties actief, met gezamenlijk 1129 huurwoningen. Daarnaast zijn er ook particuliere verhuurders actief, waarvan geschat wordt dat deze ca. 90 woningen in bezit hebben. Deze twee groepen verhuurders zijn goed voor een totale huurwoningvoorraad van 17%. Deze 17% is in vergelijking met de Kempengemeenten (20%), SRE (36%) en landelijk (37%) laag. Het voordeel van meer huurwoningen is dat meer gevarieerd woningaanbod aanwezig is, zodat er voor 'ieder wat wils' is. Om als gemeente een hoger percentage huurwoningen te halen wordt er een richtlijn gehanteerd. Deze richtlijn wordt tot op heden gehanteerd door bij nieuwbouwprojecten 60% te realiseren voor starters, senioren en huurders van een sociale huurwoningen, dit kunnen voor starters en senioren zowel koop- als huurwoningen zijn. Hierbij wordt dan gestreefd naar 1/3 ofwel 20% van de woningen t.b.v. sociale huur.

Woningcorporaties zijn door EU-regelgeving verplicht om minimaal 90% van de sociale huurwoningvoorraad (max. huurprijs € 681,- per maand, peiljaar 2013) te verhuren aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal € 34.000. De resterende 10% mag worden verhuurd aan inkomens van de € 34.000 (tot veelal max. € 43.000)

Door strengere regelgeving van AFM komen inkomens tussen de € 34.000 en €43.000 in de problemen, omdat zij veelal niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ook niet voldoende inkomen hebben om een koopwoning te financieren. Het is daarom van belang dat de komende tijd hier extra aandacht aan wordt geschonken door zowel overheid (gemeente) als woningcorporaties. Een instrument wat hiervoor kan worden ingezet is de starterslening, wat de mogelijkheden voor een starter verruimt om een betaalbare koopwoning aan te schaffen.

Beleidskader

Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de sociale sector waarvan minimaal 1/3 (=20%) sociale huur.
--

4.2.1 Woningcorporaties

Een woningcorporatie is een organisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van (sociale) (woon)ruimten. Dit doet zij zonder winstoogmerk. In de gemeente Bergeijk zijn vijf woningcorporaties actief met gezamenlijk 1129 huurwoningen. De woningcorporaties zijn; RSZK (96 (zorg)woningen), Vestia (582 woningen), Woningbelang (185 woningen), WoonInc (1 woning en voormalige weverij De Ploeg) en De Zaligheden (265 woningen). Hieronder is het woningbezit van de woningcorporaties per kern weergegeven.

Kern	Woningcorporatie(s)	Woningen	Totaal
Bergeijk	RSZK	70	772
	Vestia	483	
	Woningbelang	183	
	De Zaligheden	36	
Luyksgestel	RSZK	26	148
	Vestia	99	
	WoonInc	1	
	De Zaligheden	22	
Riethoven	De Zaligheden	103	103
Weebosch	Woningbelang	2	2
Westerhoven	De Zaligheden	104	104
Totaal		1129	1129

Bron: Woningcorporaties, peildatum 16-10-2012

In onderstaande tabel wordt een scheiding gemaakt op basis van de huurprijsgrenzen¹ die gehanteerd worden met daarbij het aantal woningen (afgerond op tientallen). Huurprijzen zijn per maand en gelden voor 2013.

Prijsgrenzen huurwoningen in Zuid-Oost Brabant (kosten per maand)

Prijsgrens	Aantal	
	Absoluut	Relatief
Goedkoop (sociale sector) <€374,44	150	12,3%
Middelduur (sociale sector) €374,44 <> €681,02	870	71,3%
Duur (vrije sector) >€681,02	200	16,4%
Totaal	1220	100%

Bronnen:

- Prijsgrens: Rijksoverheid (2013), Huurprijsbeleid
- Aantal: SRE (2011), Woningmarktonderzoek

4.2.2 Kernvoorraad

De kernvoorraad is het aantal sociale huurwoningen in de gemeente. De sociale huurwoningen bestaan uit twee groepen, namelijk; de 'goedkope' en 'middeldure' woningen. Een sociale huurwoning heeft een maximale maandhuur tot € 681,02. In de gemeente Bergeijk behoren 1020² woningen tot de kernvoorraad, dit is 90,8% van het totale huuraanbod.

¹ Vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken

² Woningmarktonderzoek SRE, 2011

4.2.3 Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn concrete afspraken tussen een gemeente en een woningcorporatie. Deze afspraken zijn afgeleid van een vijftal maatschappelijke vraagstukken die voor de gemeente Bergeijk van belang zijn. Deze vraagstukken zijn; vergrijzing, ontgroening, huisvesten bijzondere doelgroepen, levensvatbare wijken en duurzame ontwikkeling. In deze afspraken wordt voor een korte termijn (afspraken voor telkens één jaar) vastgelegd wat er dat betreffende jaar bereikt moet worden.

Het doel van deze afspraken is dat deze een verlengstuk zijn van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente dat door de woningcorporaties zoveel mogelijk wordt vormgegeven.

Voor het jaar 2013 heeft de gemeente Bergeijk reeds met woningcorporatie Woningbelang prestatieafspraken gemaakt (zie bijlage 2). De gemeente wil verder in 2013 nog met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten. (RSZK, Vestia, Woningbelang, WoonInc. en De Zaligheden). Ieder jaar dienen deze prestatieafspraken te worden geactualiseerd.

Beleidskader

Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties in 2013 prestatieafspraken afsluiten.

4.2.4 Toewijzing/verdeling van huurwoningen

Onderstaand schema geeft de de toewijzingscriteria van woningen door de verschillende woningcorporaties weer.

Woningcorporatie	Toewijzingscriteria
RSZK	<ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfgeld</i>: Kosteloos.- <i>Inschrijfduur</i>: Er wordt gezocht naar de zorgbehoefte, niet welke persoon het langst ingeschreven staat. De beoordeling van de zorgbehoefte is afhankelijk van de zorgindicatie.- <i>Urgentie</i>: Voorrang voor die diegene die een Zorg Zwaarte Pakket hebben. Urgentie is kosteloos- <i>Overige voorwaarden</i>: Echtparenhereniging is mogelijk
Vestia	<ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfgeld</i>: Kosteloos.- <i>Inschrijfduur</i>: De woningzoekende die het langst ingeschreven staat komt als eerste in aanmerking.- <i>Urgentie</i>: Wordt onderzocht door een urgentiecommissie. Woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben voorrang op overige woningzoekenden. Als voor een woning voorwaarden gelden, moeten ook urgent woningzoekenden daaraan voldoen. Urgentie is kosteloos.- <i>Overige voorwaarden</i>: Vanaf 1-1-2013 neemt Woonbedrijf (Eindhoven) de uitvoerende taken op zich.
Woningbelang	<ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfgeld</i>: Kosteloos.- <i>Inschrijfduur</i>: De woningzoekende die het langst ingeschreven staat komt als eerste in aanmerking.- <i>Urgentie</i>: Woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben voorrang op overige woningzoekenden. Als voor een woning voorwaarden gelden, moeten ook urgent woningzoekenden daaraan voldoen. Urgentie is kosteloos.- <i>Overige voorwaarden</i>: In sommige gevallen staan bij een woning voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld leeftijd. Dan wordt de woning aangeboden aan degene die het meest aan de voorwaarden voldoet én de langste inschrijftijd heeft.
WoonInc	<ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfgeld</i>: Kosteloos

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Inschrijfduur:</i> Geen wachtlijst. Mochten er huurwoningen vrijkomen, dan worden deze gepubliceerd en kan iedereen er op reageren en vindt loting plaats. - <i>Urgentie:</i> Wordt onderzocht door een urgentiecommissie, een van de voorwaarden is dat het gezamenlijk inkomen lager is dan €34.000. Urgentie is kosteloos. - <i>Overige voorwaarden:</i> N.v.t.
De Zaligheden	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Inschrijfgeld:</i> €20, na 2^e jaar €10 per 2 jaar - <i>Inschrijfduur:</i> De woningzoekende die het langst ingeschreven staat komt als eerste in aanmerking. - <i>Urgentie:</i> Woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben voorrang op overige woningzoekenden. Deze verklaring wordt afgegeven door een urgentie commissie. Als voor een woning voorwaarden gelden, moeten ook urgent woningzoekenden daaraan voldoen. Mogelijke redenen zijn; beëindigen relatie, financiële redenen, medische redenen. Urgentie is kosteloos - <i>Overige voorwaarden:</i> Om in aanmerking te komen voor een zorgwoning, moet er een medische en/of welzijnindicatie zijn.

Bron: Woningcorporaties, peildatum 26-10-2012

Beleidskader

Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.

4.2.5 Huurtoeslag

De huurtoeslag voor huurders van een sociale huurwoning is een inkomensafhankelijke toeslag om tegemoet te komen aan de huurkosten.

Deze toeslag is geregeld in twee wetten, namelijk; de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR) en de Wet op de huurtoeslag. In de AWIR zijn algemene begrippen en definities van toeslagen betreffende het inkomen en huishouden vastgelegd. In de Wet op de huurtoeslag staan regels omtrent de huur en de berekening van de hoogte van de huurtoeslag. De inkomensgrenzen worden jaarlijks bepaald door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderstaande tabel geeft inkomensgrenzen weer waarvoor huurtoeslag geldt voor het jaar 2013.

Inkomensgrenzen voor 2013

Huishouden	Maximaal inkomen
Alleenstaand, jonger dan 65 jaar	€ 21.025,-
Meerpersoons, jonger dan 65 jaar	€ 28.850,-
Alleenstaand, vanaf 65 jaar	€ 21.100,-
Meerpersoons, vanaf 65 jaar	€ 28.725,-

Bron: Belastingdienst, peildatum 16-10-2012

5. Nieuwbouw

5.1 Bevolkings- en woonbehoeftenonderzoek + grafieken

In januari 2012 heeft de provincie de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor gemeente Bergeijk bekendgemaakt. Het uitgangspunt voor landelijke gemeenten is en blijft dat in de landelijke gemeenten gebouwd wordt voor “migratiesaldonul”. Dit houdt in dat deze gemeenten alleen mogen bouwen om de autonome groei op te vangen.

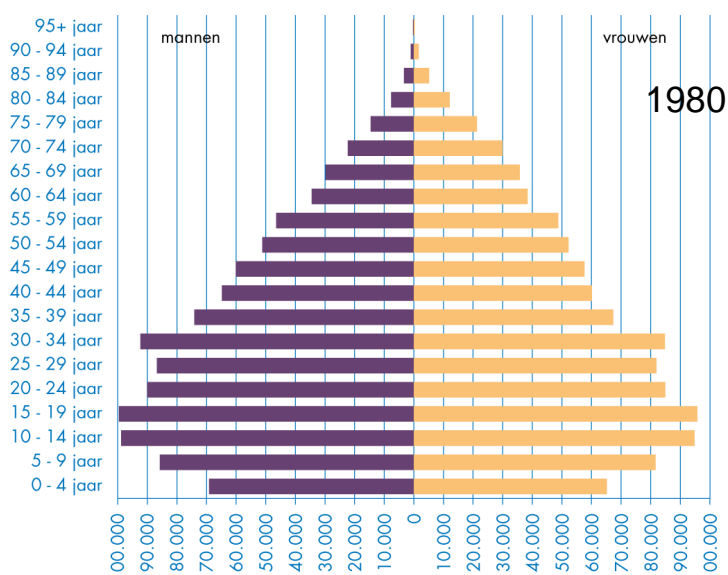
Hieronder is een schematische weergave van de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor gemeente Bergeijk. Om zo een inzicht te krijgen wat geprognosticeerd is.

Jaar	2012		2021		2030	
	Inwoners	Woningen	Inwoners	Woningen	Inwoners	Woningen
Omschrijving						
Prognose	18.140	7.225	18.315	7.885	18.120	8.290
Indicatieverval	n.v.t.	n.v.t.	+ 175	+ 660	-20 (2012) - 195 (2021)	+ 1065 (2012) + 405 (2021)

Bronnen:

- Inwoners: Provincie Noord-Brabant (2012), Bevolkingsprognose 2011
- Woningen: Provincie Noord-Brabant (2012), Regionale Agenda Wonen Deel A

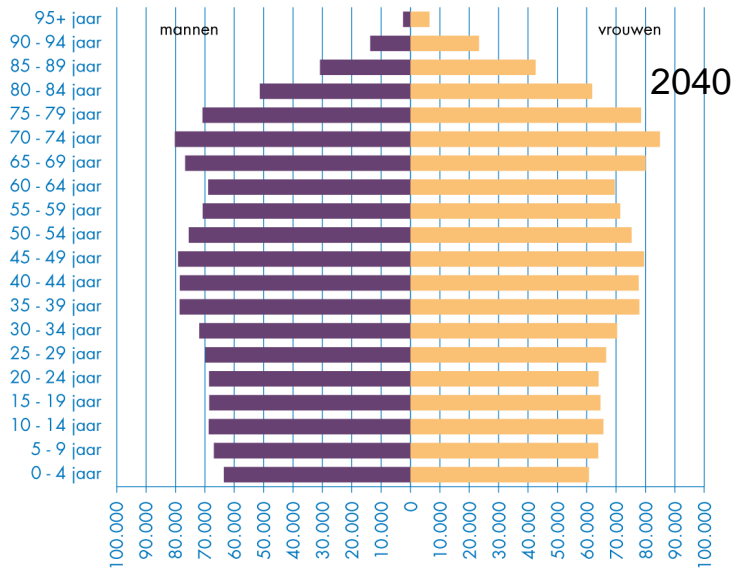
In de loop der jaren vindt een aanzienlijke verschuiving plaats in de leeftijdsopbouw van de bevolking in Noord-Brabant. Hieronder zijn drie grafieken opgenomen (1980, 2010, 2040) die de veranderingen van de bevolkingsopbouw naar leeftijd weergeven. De cijfers zijn weliswaar geldende voor de provincie Noord-Brabant, maar de trend die uit de grafiek blijkt geldt ook voor de gemeente Bergeijk.



Bron: provincie Noord-Brabant



Bron: provincie Noord-Brabant



Bron: provincie Noord-Brabant

Zoals uit de grafieken blijkt, wordt de bevolkingsopbouw de komende tientallen jaren aanzienlijk anders dan in 2013 het geval is. De gemeente Bergeijk zal om deze reden haar woonbeleid dienen aan te passen, zodat de woningvoorraad toekomstbestendig is. Momenteel bestaat de grootste bevolkingsgroep uit de leeftijdscategorie 40-49 jaar terwijl over 30 jaar de grootste bevolkingsgroep 70-74 jaar is. Dit heeft o.a. grote impact op het aantal benodigde zorg- en senioren geschikte woningen.

5.2 Regionaal Woningmarktonderzoek

Om de vier jaar wordt door het SRE een woonbehoeftenonderzoek gehouden. In april 2011 is het meest recente rapport verschenen. Hieronder worden enkele conclusies weergegeven.

- De woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd door onder andere de financiële crisis, de onzekerheid van de consument, de strengere regels voor een hypotheek, nieuwbouwplannen die stil vallen, verkoopsnelheid van bestaande woningen stagneert en dalende huizenprijzen. De verhuiscens blijft, maar wordt uit- of afgesteld.
- De komende jaren gaat de bevolkingsopbouw structureel veranderen. Rond het jaar 2020 zwakt de bevolkingsgroei in veel gemeenten af. Er zal verdergaande individualisering plaatsvinden. Het aantal huishoudens stijgt de komende periode nog wel (gezinsverdunding), maar rond 2030 is de verwachting dat ook het aantal huishoudens zal krimpen (zie tabel in paragraaf 5.1).
- Bouwkavels en luxe(re) eengezinswoningen zijn minder in trek, er is een toenemende vraag naar huurwoningen.
- De huishoudens met een inkomen tussen € 34.000 en € 43.000 kunnen minder vaak gehuisvest worden in een huurwoning aangezien woningcorporaties 90% van hun woningen aan gezinnen met een inkomen tot € 34.000 moeten toewijzen. Ook is het voor deze groep lastig op de koopmarkt, want zij kunnen maar ca. € 150.000 - € 200.000 aan hypotheek financieren.
- Eindconclusie is dat de grootste tekorten van woningen in de huursector zitten, vooral in het middeldure segment.

5.3 Regionaal Woningbouwprogramma

Jaarlijks wordt het realisatietempo en het voorgenomen woningbouwprogramma per gemeente afgestemd. Het is daarbij van belang dat op subregionaal niveau afstemming plaatsvindt en dat gemeenten elkaar aanspreken op de planning en realisatie. Mocht er aanleiding zijn voor bijstelling van het programma, dan zal het (sub)regionale portefeuillehouderoverleg de eventuele bijstellingen bespreken en adviseren aan de Regioraad SRE. Bijstelling vindt sowieso plaats als de actualisatie van de provinciale prognose (minimaal één keer per bestuursperiode) daartoe aanleiding geeft. Door deze flexibiliteit behoudt het programma zijn toekomstwaarde.

Het regionaal woningbouwprogramma is vastgesteld in 2009 en is recentelijk in 2012 geactualiseerd.

5.4 Gemeentelijke woningbouwprogramma

In de volgende subparagrafen wordt het gemeentelijk woningbouwprogramma weergegeven, waarbij dit wordt vergeleken met het woningbouwprogramma van de overige Kempengemeenten.

5.4.1 Woningbouwmatrix

In onderstaande tabel worden woningbouwcijfers weergegeven voor de periode 2012 – 2021. Daarnaast is er een onderscheidt gemaakt tussen harde- en zachte plancapaciteit. De Kempengemeenten trekken steeds meer gezamenlijk op. Daarom worden woningbouwcijfers van gemeente Bergeijk en de overige Kempengemeenten weergegeven.

Gemeente	Totaal	Plancapaciteit	
		Hard*	Zacht**
Bergeijk	554	532	22
Bladel	661	387	274
Eersel	667	528	149
Oirschot	756	395	361
Reusel-De Mierden	582	302	280

*: Harde plancapaciteit: Nieuwbouwplannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn in een bestemmingsplan.

** : Zachte plancapaciteit: Nieuwbouwplannen in ontwikkeling.

Bron: Gemeentelijke woningbouwcapaciteit 2012

In onderstaande tabel wordt de huidige plancapaciteit vergeleken met de prognose van het aantal benodigde woningen.

	Bergeijk		Bladel		Eersel		Oirschot		Reusel-De Mierden	
Prognose	660		695		825		690		585	
Plancapaciteit*	554		661		667		756		582	
Vershil	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
	-106	84,0%	-34	95,1%	-158	80,9%	+66	110%	- 3	99,5%

*: Plancapaciteit: Harde en zachte plancapaciteit gezamenlijk.

Bronnen:

- Prognose: Provincie Noord-Brabant (2012), Regionale Agenda Wonen Deel A
- Plancapaciteit: Gemeentelijke woningbouwcapaciteit

De gemeente Bergeijk heeft vooralsnog 106 woningen minder in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft (84%) Dit geeft nog enige ruimte zodat er komende jaren enigszins flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. In de meerjarenbegroting 2012-2016 is opgenomen dat er momenteel alleen ruimte is voor woningbouwinitiatieven die een groot maatschappelijk belang dienen. Dit ingegeven door de slechte situatie op de woningmarkt en het reeds hoge aantal in ontwikkeling zijde locaties. Een voorbeeld hiervan is dat een bedrijf op een niet-wenselijke locatie wordt gesaneerd en de locatie wordt ingericht ten gunste van woningbouw.

In bovenstaand schema komt naar voren dat de gemeenten Oirschot en Reusel-De Mierden reeds met haar plancapaciteit voorziet in de prognose, waardoor er weinig flexibiliteit mogelijk is voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Beleidskader

Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.

5.4.2 Nieuwe woninginitiatieven

Uit de woningbehoefteprognose 2011 blijkt dat er op korte termijn geen behoefte is aan verdere toevoegingen aan de harde plancapaciteit. In beginsel wordt daarom geen medewerking verleend

aan nieuwe verzoeken tot woningbouw, ook als die een individuele kavel betreffen. Alleen die verzoeken die naast de huisvesting als zodanig, een groot maatschappelijk belang betreffen kunnen vergund worden. Wel zijn verschuivingen mogelijk; door op een locatie restcapaciteit te schrappen of verder te faseren, kunnen elders nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd. In beginsel dient er dan ook eerst elders capaciteit te worden weggehaald.

5.4.3 Ruimte-voor-Ruimteregeling en landgoederen

De Ruimte-voor-Ruimteregeling heeft als doel het verminderen van intensieve veehouderij in de nabijheid van kernen en natuurgebieden in een gemeente. Per 1000m² en 3,5 ton fosfaat mag één woning worden gebouwd op hetzelfde bouwblok waar voorheen het bedrijfsgebouw stond.

Voor landgoederen geldt de “Verordening Ruimte” (2012) van de provincie Noord-Brabant. Hierin is het mogelijk om landgoederen te ontwikkelen, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Enkele voorwaarden zijn; per woonfunctie moet tenminste 5 hectare landgoed aangewezen worden, waarvan tenminste 2,5 hectare openbaar toegankelijk moet zijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is een ‘gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’ opgenomen. Hierin zijn 11 bebouwingsconcentraties in het buitengebied benoemd waarbinnen Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen mogelijk zijn. Het kan hier dan gaan om sanering van (agrarische)bedrijfslocaties of het ontwikkelen van onbebouwde (agrarische) percelen.

5.4.4 Extramuralisatie

Extramuralisatie is het motiveren van burgers om van intramuraal wonen (instelling) naar extramuraal wonen (zelfstandig) te gaan. Een reden hiervoor is dat de gemiddelde leeftijd zal stijgen en daarmee ook de behoefte van (intensieve) intramurale zorg. Om dit mogelijk te maken is door de provincie extra woningbouwcapaciteit beschikbaar gesteld.

5.4.5 Boerderijsplitsingen

Boerderijsplitsingen worden toegepast om zo het cultuur historisch erfgoed te waarborgen binnen een gemeente. Deze splitsingen tellen niet mee met de regionale woningbouwafspraken. Gemiddeld genomen komt er per jaar één boerderijsplitsing aanvraag binnen.

5.4.6 Uitgiftesysteem van woningbouwgrond

Het College publiceert een lijst van gemeentelijke kavels die te koop staan. Mochten er meer aanmeldingen zijn dan kavels, dan wordt er geloot. In het huidige beleid zijn er enkele voorwaarden, waaronder dat een gegadigde niet meer in aanmerking kan komen binnen 10 jaar voor een bouwkaavel of projectwoning na het verkrijgen van een woningbouwkaavel. Deze voorwaarden zijn echter geschreven in tijden van schaarste van woningen, daarom is het kritisch beoordelen van deze voorwaarden noodzakelijk.

Beleidskader

Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.

5.4.7 Startersbeleid

In de gemeente Bergeijk is één vereniging actief met belangenbehartiging voor starters, deze heet ‘Startersgroep Bergeijk’. Deze vereniging heeft het doel om woningen bereikbaar te maken voor starters. De gemeente wil graag starters binden en huisvestingsvraag van starters faciliteren.

6. Duurzaamheid

In dit hoofdstuk wordt enerzijds de duurzaamheidsproblematiek beschreven en anderzijds worden lopende projecten weergegeven. Hierbij wordt een beeld te geschetst welke projecten betrekking hebben op wonen.

6.1 Problematiek duurzaamheid

Het klimaat verandert. Dit komt onder andere door de toename van het gebruik van fossiele brandstoffen in de wereld. Daarnaast zijn de voorraden van deze brandstoffen eindig en stijgen de energieprijzen gestaag.

Energie en duurzaamheid zijn de afgelopen jaren dan ook belangrijke thema's geworden in gemeente Bergeijk. In april 2009 is door de Raad van Bergeijk de Kempische klimaatvisie vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgesteld om met de Kempengemeenten in 2025 energieneutraal te zijn. In dat jaar wordt de energievraag in de Kempen volledig voorzien vanuit duurzame bronnen (zonne, wind, water, biomassa). Om energieneutraal te zijn, moeten forse energiebesparingen en aanhoudende efficiencyverbeteringen in alle sectoren plaatsvinden. De Kempengemeenten trachten dit doel te bereiken door middel van twaalf projecten. Enkele van deze projecten zijn gerelateerd aan wonen. In de volgende paragraaf worden deze projecten m.b.t. wonen beschreven.

6.2 Projecten duurzaamheid

- *Zonne-energie*, een van de meest kansrijke manieren van duurzaam opwekken van energie is zonne-energie. Ondanks de continue technische ontwikkelingen blijft zonne-energie voor consumenten duurder dan elektriciteit van het net. Nieuwe doorbraken door innovatieve technologieën worden pas concurrerend als deze op grotere schaal kunnen worden uitgerold. Daarom wordt ingezet op twee deelprojecten, namelijk (1) het organiseren van gezamenlijke inkoop voor burgers en (2) asore/gosore
1) Misschien willen burgers wel, maar worden ze nu tegengehouden door beperkte technische kennis en het opzien tegen ingewikkelde processen en procedures. Door technische en organisatorische kennis te bundelen kan een gezamenlijke inkoop gerealiseerd worden. Het idee is dat een totaaloplossing geboden wordt, dus inclusief productie, transport, levering, installatie en garantie.
2) Door bundeling van (kleinere) investeerders en koppeling aan regionale innovaties zoals in het project ASORE (Agro SOLar REalisatie, pilot met innovatieve zonnecollectoren op het dak van een boerenbedrijf in Deurne, in samenwerking met het bedrijf Suncycle) kan het mes aan twee kanten snijden. De Kempengemeenten nemen via SRE deel aan het vervolgproject GOSORE (Gemeentelijke Organisaties SOLar REalisatie, dit project is gericht op de realisatie van zonnepanelen op gemeentelijke daken).
- *EPC-normen nieuwbouwwoningen*, bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij renovaties van bestaande gebouwen moeten duurzame maatregelen worden genomen. Om dit te realiseren zijn het opleggen van hogere normen met het duurzaamheidsinstrument GPR-gebouw en hiermee het realiseren van duurzame gebouwen met een verscherpte energieprestatie vereist.
GPR-gebouw is een instrument (rekenprogramma) waarin integraal diverse duurzaamheidsaspecten kunnen worden berekend. In dit programma worden de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde bepaald.

Met de Energieprestatienorm (EPN) kan het verwachte energiegebruik van een gebouw worden berekend.

De verscherpte energieprestatie-eis (EPC) gaat uit van een wettelijke eis op dit moment van 0,6. Om de ambitie van de Kempenvisie waar te maken, wordt gepleit voor een scherpere eis in de Kempen dan op dit moment wettelijk vereist.

- *Energieneutrale gemeentegebouwen*, in de Kempische klimaatvisie is de opgave genoemd om energieneutraal te zijn. De gemeente Bergeijk vindt dat zij een voorbeeld functie heeft ten aanzien van haar burgers. Daarom is onlangs een onderzoek gestart wat de haalbaarheid is om de gemeentelijke gebouwen (vb. gemeentehuis, brandweerkazernes en sporthallen) energieneutraal te maken. Enkele maatregelen kunnen zijn; aanleggen van zonnepanelen, toiletten laten doorspoelen met regenwater.
- *Subsidieregeling*, het ontwikkelen van een subsidieregeling/revolving fund biedt de mogelijkheid een nieuwe impuls te geven aan de toepassing van duurzame technieken. Een "revolving fund" is een fonds, opgezet door de overheid, dat investeert in een bepaald soort projecten. Tegen een laag rentetarief kunnen burgers geld lenen. De betaalde rente wordt weer teruggevoerd in het fonds en kunnen deze gelden opnieuw geïnvesteerd worden.
- *Omgevingswarme*, voor het opwekken van duurzame energie moet gezocht worden naar alternatieve energiebronnen. Naast zon, wind, biomassa (hout/mestvergisting, kernenergie) is de warmte van de aarde een energiebron die gebruikt kan worden voor het opwekken van duurzame energie. Bij warmtekoudeopslag (WKO) gaat het om energieopslag in de bodem. Bij een WKO-systeem wordt tijdens de winterperiode water van een warme bron opgepompt. Dit water verwarmt door middel van een warmtewisselaar het verwarmingssysteem van een gebouw. Het afgekoelde water wordt terug in de grond gebracht in een zogenaamde koude bron. In de zomerperiode wordt het koude water opgepompt. Dit water zorgt via een warmtewisselaar voor verkoeling van het gebouw. Het opgewarmde water wordt vervolgens teruggebracht bij de warme bron. Door gebruik te maken van aardwarmte (WKO) wordt een belangrijke impuls en bijdrage geleverd aan de Kempen Klimaatvisie; Kempengemeenten; energie neutraal 2025.

Beleidskader

Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Resumé beleidskaders

1.

Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.

2.

De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.

3.

Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de sociale sector waarvan minimaal 1/3 (=20%) sociale huur.

4.

Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties in 2013 prestatieafspraken afsluiten.

5.

Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.

6.

Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.

7.

Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.

8.

Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Definities- en afkortingenlijst

Definitielijst

- Extramurale zorg: Gezondheidszorg niet in instellingen, maar bijvoorbeeld in de eigen woning.
- Harde plancapaciteit: Nieuwbouwplannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn in een bestemmingsplan.
- Intramuraal zorg: Gezondheidszorg in instellingen
- Zachte plancapaciteit: Nieuwbouwplannen in ontwikkeling.

Afkortingenlijst

- AFM: Autoriteit Financiële Markten
- AZC: Asielzoekerscentrum
- BAG: Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- COA: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
- GBA: Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens
- Kempengemeenten: Samenwerking tussen vijf gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie
- SRE: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, hierin nemen de volgende 21 gemeenten deel: Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

Literatuurlijst

Gebruikte bronnen:

CBS (2011), Gemeente op Maat – *Bergeijk*

CDA/PvdA Bergeijk (2010), Coalitieakkoord 2010-2014

Companen (2004), Verkenning samenwerking wonen - 'Samen halen we meer uit'

Companen (2006), Bergeijk kernen in ontwikkeling – '*Dorpenontwikkelingsplan*'

Croonen Adviseurs (2010), Structuurvisie Bergeijk – '*Bergeijk: leven en Beleven Tussen Bossen, beken en boerenland*'

Gemeente Bergeijk (2009), iDOP Bergeijk 't Hof – '*Sociale Paragraaf*'

Gemeente Bergeijk (2009), iDOP Bergeijk 't Loo - '*Sociale Paragraaf*'

Gemeente Bergeijk (2009), iDOP Westerhoven – '*Sociale Paragraaf*'

Gemeente Bergeijk (2011), Klimaatbeleid Gemeente Bergeijk 2011-2012 - *Kempen Energieneutraal in 2025*

Gemeente Bergeijk (2012), Kansrijke klimaatprojecten Kempens 2012-2016

Gemeente Bergeijk (2012), Milieu Uitvoeringsprogramma 2013 – *Duurzaam doorzetten*

Gemeente Bergeijk (2012), Uitvoeringsplan Wmo 2013-2015

Gemeente Bergeijk (2012), Woningbouwcapaciteit 2012

Gemeente Bladel (2012), Woningbouwcapaciteit 2012

Gemeente Bladel (2012), Woonvisie gemeente Bladel – '*Dáár wil je (blijven) wonen*'

Gemeente Eersel (2010), Notitie Wonen, welzijn en zorg in de gemeente Eersel – '*Voor de doelgroepen ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking*'

Gemeente Eersel (2012), Woningbouwcapaciteit 2012

Gemeente Helmond (2012), Woonvisie gemeente Helmond

Gemeente Oirschot (2012), Woningbouwprogramma 2012

Gemeente Reusel-De Mierden (2012), Woningbouwcapaciteit 2012

Gemeente Rhenen (2007), Beleidsnota mantelzorgwoningen – '*vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening*'

Gemeente Veldhoven (2010), Woonvisie gemeente Veldhoven

Geul, A. (2005). *Beleidsconstructie, coproductie en communicatie: zes beproefde methodieken van beleidsontwikkeling*. Utrecht, LEMMA.

<http://www.brabant.nl>, opgevraagd op 4-12-2012

<http://www.hetccv.nl/dossiers/Nazorg+ex-gedetineerden/landelijk+-+samenwerkingsmodel>, opgevraagd op 15-10-2012

<http://www.opmaat.nl/koopgarant/product/92/>, opgevraagd op 18-10-2012

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/huurwoning-kopen>, opgevraagd op 18-10-2012

<http://www.rszk.nl/>, opgevraagd op 15-10-2012

<http://www.startersgroepbergeijk.nl/>, opgevraagd op 16-10-2012

<http://www.vestia.nl/>, opgevraagd op 15-10-2012

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Huurtoeslag>, opgevraagd op 18-10-2012

<http://www.woningbelang.nl/>, opgevraagd op 15-10-2012

<http://www.wooninc.nl/>, opgevraagd op 15-10-2012

<http://www.wsz.nl/>, opgevraagd op 15-10-2012

Michiels, F. C. M. A., Snijders, H.J. (2012). *Kluwer collegebundel 2012-2013: Wettteksten*. Deventer: Kluwer.

Provincie Noord-Brabant (2011), Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant – ‘actualisering 2011’

Provincie Noord-Brabant (2011), Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provincie Noord-Brabant (2012), Monitor Bevolking en Wonen – ‘Gemeente Bergeijk’

Provincie Noord-Brabant (2012), Regionale Agenda Wonen 2012 – ‘deel A’

Provincie Noord-Brabant (2012), Verordening ruimte 2012

SRE (2006), Tijdelijk (werken en) wonen

SRE (2007), Handreiking huisvesting bijzondere doelgroepen – ‘Wonen-Welzijn-Zorg’

SRE (2009), iDOP Luyksgestel – ‘Sociale Paragraaf’

SRE (2009), iDOP Riethoven – ‘Sociale Paragraaf’

SRE (2009), iDOP Weebosch – ‘Sociale Paragraaf’

SRE (2009), Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

SRE (2010), Woonbarometer

SRE (2011), SRE Monitor Wonen

SRE (2012), Actualisatie Regionaal woningbouwprogramma

SRE (2012), Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2012 tot 1 januari 2013.

SRE (2012), Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant - *'Achtergrondrapportage'*

SRE (2012), Veranderingen op de Woningmarkt – *'Conclusies uit het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011'*

SRE (2012), Woonvisie Regio Eindhoven – *Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt*

Verhoeven, N. (2011). *Wat is onderzoek?: Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.

VNG (2012), Factsheet Huisvesting arbeidsmigranten – *'Communicatie'*